

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

INFORME SOBRE LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS INTERMEDIOS
(No dictaminados)

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2023 Y 2022

GRUPO FINANCIERO IMPROSA, S.A. Y SUBSIDIARIAS

(Compañía Costarricense)

ESTADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA CONSOLIDADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2023 Y 2022

(Expresados en Colones Costarricenses sin Céntimos)

	Notas	31/12/2023	31/12/2022
ACTIVOS			
DISPONIBILIDADES	2.2.r, 3.1	₡ 33.237.960.532	₡ 42.923.347.651
Efectivo		729.853.395	802.050.223
Banco Central de Costa Rica		25.046.508.948	35.107.350.446
Entidades financieras del país		1.822.015.586	427.404.079
Entidades financieras del exterior		1.301.039.855	1.046.186.148
Documentos de cobro inmediato		4.964.980	3.943.598
Disponibilidades restringidas		4.333.577.768	5.536.413.157
INVERSIONES EN INSTRUMENTOS FINANCIEROS	3.2	60.689.679.302	74.180.608.418
Al valor razonable con cambios en resultados	2.2a	5.519.276.634	2.075.349.940
Al valor razonable con cambios en otro resultado integral	2.2a	20.636.616.377	25.679.317.294
Al costo amortizado	2.2a	33.957.731.750	45.758.349.823
Productos por cobrar (Estimación por deterioro)		578.456.261 (2.401.720)	672.011.262 (4.419.901)
CARTERA DE CRÉDITOS	2.2.t, 3.3	214.176.724.931	241.298.506.954
Créditos vigentes		193.976.179.081	215.628.195.174
Créditos vencidos		18.059.558.835	22.007.744.454
Créditos en cobro judicial		2.677.956.937	4.967.047.952
Costos directos incrementales asociados a créditos (Ingresos diferidos cartera de crédito)		592.274.797 (548.034.285)	646.821.569 (591.305.044)
Productos por cobrar (Estimación por deterioro)	2.2u	3.070.186.703 (3.651.397.137)	3.680.079.171 (5.040.076.322)
CUENTAS Y COMISIONES POR COBRAR	2.2.t, 3.4	3.689.821.866	3.530.709.913
Comisiones por cobrar		74.909.826	115.586.595
Cuentas por cobrar por operaciones bursátiles		26.219.198	-
Cuentas por cobrar por operaciones con partes relacionadas	3.27	2.591.157	10.185.602
Impuesto diferido e impuesto por cobrar	3.26	2.022.108.930	1.350.415.388
Otras cuentas por cobrar (Estimación por deterioro)		1.803.778.296 (239.785.541)	2.167.390.123 (112.867.795)

(Continúa)

GRUPO FINANCIERO IMPROSA, S.A. Y SUBSIDIARIAS

(Compañía Costarricense)

ESTADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA CONSOLIDADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2023 Y 2022

(Expresados en Colones Costarricenses sin Céntimos)

	Notas	31/12/2023	31/12/2022
BIENES MANTENIDOS PARA LA VENTA	2.2.v, 3.5	<u>₡ 6.643.663.716</u>	<u>₡ 6.197.475.622</u>
Bienes y valores adquiridos en recuperación de créditos		13.395.033.119	11.748.560.856
Otros bienes mantenidos para la venta (Estimación por deterioro y por disposición legal o prudencial)		26.233.972	26.233.972
		<u>(6.777.603.375)</u>	<u>(5.577.319.206)</u>
PARTICIPACIONES EN CAPITAL DE OTRAS EMPRESAS (NETO)	2.2.nn	<u>221.279.593</u>	<u>188.620.479</u>
PROPIEDADES, MOBILIARIO Y EQUIPO (NETO)	2.2.w, 3.7	<u>10.721.786.617</u>	<u>8.448.976.683</u>
PROPIEDADES DE INVERSIÓN	3.6	<u>4.628.243.096</u>	<u>5.660.085.761</u>
OTROS ACTIVOS	3.8	<u>17.150.717.637</u>	<u>13.665.055.204</u>
Cargos diferidos		524.392.379	494.094.196
Activos intangibles	2.2.y	6.054.978.284	6.569.140.941
Otros activos	2.2.x	10.571.346.974	6.601.820.067
TOTAL DE ACTIVO		<u>₡ 351.159.877.290</u>	<u>₡ 396.093.386.685</u>
<u>PASIVO Y PATRIMONIO</u>			
<u>PASIVO</u>			
OBLIGACIONES CON EL PÚBLICO	3.10	<u>₡ 173.089.624.214</u>	<u>₡ 182.833.147.801</u>
A la vista	4.7.1	45.556.948.961	49.309.605.503
A plazo	4.7.1	122.724.860.921	129.968.782.575
Otras obligaciones con el público		2.961.840.475	1.816.103.087
Cargos financieros por pagar		1.845.973.857	1.738.656.636
OBLIGACIONES CON EL BANCO CENTRAL DE COSTA RICA		<u>14.400.983.825</u>	<u>18.411.854.425</u>
A plazo		14.118.773.437	18.163.000.000
Cargos financieros por pagar		282.210.388	248.854.425
OBLIGACIONES CON ENTIDADES	3.11	<u>90.020.547.233</u>	<u>110.252.940.823</u>
A la vista		1.809.023.569	2.605.707.736
A plazo		40.005.449.289	41.121.609.977
Otras obligaciones con entidades		47.267.084.918	65.252.017.130
Cargos financieros por pagar		938.989.457	1.273.605.980

(Continúa)

GRUPO FINANCIERO IMPROSA, S.A. Y SUBSIDIARIAS

(Compañía Costarricense)

ESTADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA CONSOLIDADOS

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2023 Y 2022

(Expresados en Colones Costarricenses sin Céntimos)

	Notas	31/12/2023	31/12/2022
CUENTAS POR PAGAR Y PROVISIONES	3.12	<u>3.766.420.660</u>	<u>8.042.132.352</u>
Provisiones		420.539.076	932.180.401
Cuentas por pagar por servicios bursátiles		68.704.858	158.693.904
Impuesto sobre la renta diferido		930.761.410	953.631.142
Otras cuentas por pagar		<u>2.346.415.316</u>	<u>5.997.626.905</u>
OTROS PASIVOS	3.13	<u>1.084.853.019</u>	<u>2.128.951.682</u>
Ingresos diferidos		952.868.615	1.058.446.614
Otros pasivos		<u>131.984.404</u>	<u>1.070.505.068</u>
OBLIGACIONES SUBORDINADAS	3.14	<u>2.704.912.645</u>	<u>8.776.181.154</u>
Obligaciones subordinadas		-	5.679.775.650
Préstamos subordinados		2.634.400.000	3.009.950.000
Cargos financieros por pagar		<u>70.512.645</u>	<u>86.455.504</u>
<u>TOTAL DE PASIVOS</u>		<u>285.067.341.596</u>	<u>330.445.208.237</u>
<u>PATRIMONIO</u>			
CAPITAL SOCIAL		<u>₡ 38.762.660.133</u>	<u>₡ 38.762.660.133</u>
Capital pagado	3.15.1	38.762.660.133	38.762.660.133
AJUSTES AL PATRIMONIO - OTROS RESULTADOS INTEGRALES		2.580.184.081	2.559.245.493
RESERVAS		6.250.152.356	6.042.914.119
RESULTADOS ACUMULADOS DE EJERCICIOS ANTERIORES		16.735.919.869	13.878.881.191
RESULTADO DEL PERÍODO		1.743.679.186	4.385.154.550
PARTICIPACIONES NO CONTROLADORAS		<u>19.940.069</u>	<u>19.322.962</u>
<u>TOTAL PATRIMONIO</u>		<u>66.092.535.694</u>	<u>65.648.178.448</u>
<u>TOTAL PASIVOS Y PATRIMONIO</u>		<u>₡ 351.159.877.290</u>	<u>₡ 396.093.386.685</u>

(Continúa)

GRUPO FINANCIERO IMPROSA, S.A. Y SUBSIDIARIAS

(Compañía Costarricense)

ESTADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA CONSOLIDADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2023 Y 2022

(Expresados en Colones Costarricenses sin Céntimos)

	Notas	31/12/2023	31/12/2022
<u>CUENTAS CONTINGENTES DEUDORAS</u>	4.1	<u>₡ 8.215.156.887</u>	<u>₡ 9.112.477.126</u>
<u>ACTIVOS DE LOS FIDEICOMISOS</u>	2.2.kk, 4.3	₡ 5.189.895.421.612	₡ 5.005.480.842.503
<u>PASIVOS DE LOS FIDEICOMISOS</u>	4.3	<u>₡ 2.632.589.788</u>	<u>₡ 3.310.419.782</u>
<u>PATRIMONIO DE LOS FIDEICOMISOS</u>	4.3	<u>₡ 5.187.262.831.824</u>	<u>₡ 5.002.170.422.721</u>
<u>OTRAS CUENTAS DE ORDEN DEUDORAS</u>	4.2	<u>₡ 1.743.038.633.716</u>	<u>₡ 1.442.698.077.482</u>
Cuenta de orden por cuenta propia deudoras		1.137.595.611.344	749.901.456.105
Cuenta de orden por cuenta terceros deudoras		299.967.725.844	342.460.283.665
Cuenta de orden por cuenta propia por actividad de custodia		9.743.708.037	6.820.466.681
Cuentas de orden por cuenta de terceros por actividad custodia		295.731.588.491	343.515.871.031

(Concluye)

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

Marianela Ortuño Pinto
Representante Legal

Leonardo Umaña Ureña
Contador General

Sarita Trigueros Muñoz
Auditora Interna

Céd. 3-101-229292
Grupo Financiero Improsa, S. A.
Consolidado
Atención: Grupo Financiero Improsa,
S. A. Consolidado

Registro Profesional: 12063
Contador: UMAÑA UREÑA
LEONARDO

Estado de Situación Financiera

2024-01-31 07:46:33 -0600



TIMBRE 300.0 COLONES

VERIFICACIÓN: KSaEzTB2
<https://timbres.contador.co.cr>

GRUPO FINANCIERO IMPROSA, S.A. Y SUBSIDIARIAS

(Compañía Costarricense)

ESTADOS DE RESULTADOS INTEGRAL CONSOLIDADOS POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2023 Y 2022

(Expresados en Colones Costarricenses sin Céntimos)

	Notas	31/12/2023	31/12/2022
INGRESOS FINANCIEROS	2.2.dd		
Por disponibilidades		¢ 149.050.956	¢ 266.304.525
Por inversiones en instrumentos financieros		2.615.339.809	2.732.718.374
Por cartera de créditos	3.16	22.142.555.646	22.171.403.724
Por arrendamientos financieros	3.16	2.148.685.514	2.382.213.325
Por ganancia instrumentos financieros al valor razonable con cambios en resultados		20.606.113	226.180.655
Por ganancia instrumentos financieros al valor razonable con cambios en otro resultado integral		278.815.347	941.078.949
Por ganancia inversión en propiedades	3.6	19.891.550	-
Por otros ingresos financieros		368.220.612	776.549.198
TOTAL DE INGRESOS FINANCIEROS		<u>27.743.165.547</u>	<u>29.496.448.750</u>
GASTOS FINANCIEROS	2.2.dd		
Por obligaciones con el público	3.18	7.726.925.410	8.220.572.139
Por obligaciones con el Banco Central de Costa Rica		107.295.704	152.754.267
Por obligaciones con entidades financieras y no financieras	3.19	6.046.493.781	5.838.084.703
Por obligaciones subordinadas, convertibles y preferentes		441.856.069	749.071.489
Por pérdidas por diferencias de cambio y UD, netas	3.21	5.694.448.229	3.210.791.983
Por pérdidas por instrumentos financieros al valor razonable con cambios en resultados		82.962.455	30.282.527
Por pérdidas por instrumentos financieros al valor razonable con cambios en otro resultado integral		145.221.767	182.577.856
Por pérdidas en propiedades de inversión	3.6	111.625.582	197.195.535
Por otros gastos financieros		542.018.895	686.517.193
TOTAL DE GASTOS FINANCIEROS		<u>20.898.847.892</u>	<u>19.267.847.692</u>
Por estimación de deterioro de activos		1.960.786.646	3.588.110.950
Por recuperación de activos y disminución de estimaciones		1.419.793.502	2.697.401.699
RESULTADO FINANCIERO		<u>6.303.324.511</u>	<u>9.337.891.807</u>

(Continúa)

GRUPO FINANCIERO IMPROSA, S.A. Y SUBSIDIARIAS

(Compañía Costarricense)

ESTADOS DE RESULTADOS INTEGRAL CONSOLIDADOS POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2023 Y 2022

(Expresados en Colones Costarricenses sin Céntimos)

	Notas	31/12/2023	31/12/2022
OTROS INGRESOS DE OPERACIÓN			
Por comisiones por servicios	3.20	9.517.060.600	10.497.956.551
Por bienes mantenidos para la venta	3.5	947.502.241	1.945.232.858
Por ganancia por participaciones en el capital de otras empresas	2.2.nn	33.216.171	4.152.570
Por cambios y arbitraje de divisas		5.106.732.248	4.536.268.674
Por otros ingresos con partes relacionadas	3.27	19.971.745	9.733.215
Por otros ingresos operativos	3.22	<u>9.082.176.558</u>	<u>9.574.581.852</u>
TOTAL OTROS INGRESOS DE OPERACIÓN		<u>24.706.659.563</u>	<u>26.567.925.720</u>
OTROS GASTOS DE OPERACIÓN	2.2.ee		
Por comisiones por servicios		1.156.479.260	1.344.983.200
Por bienes mantenidos para la venta	3.5	3.464.379.463	3.607.204.489
Por cambios y arbitraje de divisas		3.681.964.830	2.882.850.813
Por otros gastos con partes relacionadas		12.730.286	30.832.432
Por otros gastos operativos	3.23	<u>6.060.545.553</u>	<u>6.155.687.760</u>
TOTAL OTROS GASTOS DE OPERACIÓN		<u>14.376.099.392</u>	<u>14.021.558.694</u>
RESULTADO OPERACIONAL BRUTO		<u>16.633.884.682</u>	<u>21.884.258.833</u>
GASTOS ADMINISTRATIVOS	2.2.ee		
Por gastos de personal		10.602.824.224	10.879.567.604
Por otros gastos de administración		<u>3.918.338.211</u>	<u>4.752.103.792</u>
TOTAL GASTOS ADMINISTRATIVOS	3.24	<u>14.521.162.435</u>	<u>15.631.671.396</u>
RESULTADO OPERACIONAL ANTES DE IMPUESTOS Y PARTICIPACIONES SOBRE LA UTILIDAD		<u>2.112.722.247</u>	<u>6.252.587.437</u>
Impuesto sobre la renta	2.2.bb, 3.26	1.234.540.700	1.944.049.816
Impuesto sobre la renta diferido		28.827.173	64.403.887
Disminución del impuesto sobre la renta		1.101.563.049	540.458.973
Participaciones sobre la utilidad	3.25	<u>-</u>	<u>110.947.393</u>

(Continúa)

GRUPO FINANCIERO IMPROSA, S.A. Y SUBSIDIARIAS

(Compañía Costarricense)

ESTADOS DE RESULTADOS INTEGRAL CONSOLIDADOS POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2023 Y 2022

(Expresados en Colones Costarricenses sin Céntimos)

	Notas	31/12/2023	31/12/2022
RESULTADO DEL PERIODO		<u>1.950.917.423</u>	<u>4.673.645.314</u>
Atribuidos a los intereses minoritarios		(47.168)	947.054
Atribuidos a la controladora		1.950.964.591	4.672.698.260
OTROS RESULTADOS INTEGRALES, NETO DE IMPUESTO			
Ajuste por valuación inversiones al valor razonable con cambios en otro resultado integral	¢	262.116.066	(552.718.395)
Otros ajustes		<u>(241.177.478)</u>	<u>(113.754.811)</u>
OTROS RESULTADOS INTEGRALES DEL PERIODO, NETO DE IMPUESTO	¢	<u>20.938.588</u>	¢ <u>(666.473.206)</u>
RESULTADOS INTEGRALES TOTALES DEL PERIODO	¢	¢ <u>1.971.856.011</u>	¢ <u>4.007.172.108</u>
Atribuidos a participaciones no controladoras		1.452.109	2.397.940
Atribuidos a la controladora		1.970.403.902	4.004.774.168

(Concluye)

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

Marianela Ortuño Pinto
Representante Legal

Leonardo Umaña Ureña
Contador General

Sarita Trigueros Muñoz
Auditora Interna

Céd. 3-101-229292
Grupo Financiero Improsa, S. A.
Consolidado

Atención: Grupo Financiero Improsa,
S. A. Consolidado

Registro Profesional: 12063
Contador: UMAÑA UREÑA
LEONARDO

Estado de Resultados Integral

2024-01-31 07:46:33 -0600



TIMBRE 300.0 COLONES

VERIFICACIÓN: K5aEZTB2
<https://timbres.contador.co.cr>

GRUPO FINANCIERO IMPROSA, S.A. Y SUBSIDIARIAS

(Compañía Costarricense)

**ESTADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CONSOLIDADO
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2023 Y 2022**

(Expresados en Colones Costarricenses sin Céntimos)

	Notas	Capital Social	Ajustes al Patrimonio	Reservas Patrimoniales	Resultados Acumulados al Principio del Período	Total
Saldo al 1ro. de enero de 2022		₡ 38.762.660.133	₡ 3.225.718.699	₡ 5.754.423.355	₡ 16.235.073.332	₡ 63.977.875.519
Reservas legales y otras reservas estatutarias	2.2.z			288.490.764	(288.490.764)	-
Resultados del período 2022					4.673.645.314	4.673.645.314
Dividendos por período 2021	3.15.5	-	-	-	(2.356.192.141)	(2.356.192.141)
Saldo al 31 de diciembre de 2022		₡ 38.762.660.133	₡ 3.225.718.699	₡ 6.042.914.119	₡ 18.264.035.741	₡ 66.295.328.692
Otros resultados integrales al 31 de diciembre de 2022						
Ajustes por conversión de estados financieros	2.2q		(113.754.811)			(113.754.811)
Ajuste por valuación inversiones al valor razonable con cambios en otros resultados integrales, neto impuesto sobre renta	3.2	-	(552.718.395)	-	-	(552.718.395)
Patrimonio atribuido a la controladora al 31 de diciembre de 2022		<u>₡ 38.762.660.133</u>	<u>₡ 2.559.245.493</u>	<u>₡ 6.042.914.119</u>	<u>₡ 18.264.035.741</u>	<u>₡ 65.628.855.486</u>
Atribuidos a los intereses minoritarios		<u>₡ 11.116.158</u>	<u>₡ 1.450.886</u>	<u>₡ 2.329.604</u>	<u>₡ 4.426.313</u>	<u>₡ 19.322.962</u>
Saldo del patrimonio al 31 de diciembre de 2022		<u>₡ 38.773.776.291</u>	<u>₡ 2.560.696.379</u>	<u>₡ 6.045.243.723</u>	<u>₡ 18.268.462.054</u>	<u>₡ 65.648.178.448</u>

(Continúa)

GRUPO FINANCIERO IMPROSA, S.A. Y SUBSIDIARIAS

(Compañía Costarricense)

ESTADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CONSOLIDADO POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2023 Y 2022

(Expresados en Colones Costarricenses sin Céntimos)

	Notas	Capital Social	Ajustes al Patrimonio	Reservas Patrimoniales	Resultados Acumulados al Principio del Período	Total
Saldo al 1ro de enero de 2023		₡ 38.762.660.133	₡ 2.559.245.493	₡ 6.042.914.119	₡ 18.264.035.741	₡ 65.628.855.486
Reservas legales y otras reservas estatutarias	2.2.z			207.238.237	(207.238.237)	-
Resultados del período 2023					1.950.917.423	1.950.917.423
Dividendos por período 2022	3.15.5				(1.528.115.872)	(1.528.115.872)
Saldo al 31 de diciembre de 2023		38.762.660.133	2.559.245.493	6.250.152.356	18.479.599.055	66.051.657.037
Otros resultados integrales al 31 de diciembre de 2023						
Ajustes por conversión de estados financieros	2.2q		(241.177.478)			(241.177.478)
Ajuste por valuación inversiones al valor razonable con cambios en otros resultados integrales, neto impuesto sobre renta	3.2		262.116.066			262.116.066
Patrimonio atribuido a la controladora al 31 de diciembre de 2023		₡ 38.762.660.133	₡ 2.580.184.081	₡ 6.250.152.356	₡ 18.479.599.055	₡ 66.072.595.625
Atribuidos a los intereses minoritarios		₡ 11.116.158	₡ 1.499.277	₡ 2.370.368	₡ 4.954.266	₡ 19.940.069
Saldo del patrimonio al 31 de diciembre de 2023		₡ 38.773.776.291	₡ 2.581.683.358	₡ 6.252.522.724	₡ 18.484.553.321	₡ 66.092.535.694

(Concluye)

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

Marianela Ortuño Pinto
Representante Legal

Leonardo Umaña Ureña
Contador General

Sarita Trigueros Muñoz
Auditora Interna

Céd. 3-101-229282
Grupo Financiero Improsa, S. A.
Consolidado
Atención: Grupo Financiero Improsa,
S. A. Consolidado
Registro Profesional: 12063
Contador: UMAÑA UREÑA
LEONARDO



VERIFICACIÓN: KSaEZTB2
<https://timbres.contador.co.cr>

TIMBRE 300.0 COLONES

GRUPO FINANCIERO IMPROSA, S.A. Y SUBSIDIARIAS

(Compañía Costarricense)

ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO CONSOLIDADOS POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2023 Y 2022

(Expresados en Colones Costarricenses sin Céntimos)

	Notas	31/12/2023	31/12/2022
FLUJO DE EFECTIVO DE ACTIVIDADES DE OPERACIÓN:			
Resultado del período		¢ 1.950.917.423	¢ 4.673.645.314
Partidas aplicadas a resultados que no requieren el uso de fondos:		<u>9.978.310.974</u>	<u>10.972.686.447</u>
Pérdida (recuperación) por estimación de deterioro de activos		(1.263.779.620)	(1.319.437.911)
Gasto por aplicación de la NIIF 16		820.558.792	723.394.552
Diferencial cambiario no realizado		6.428.951.381	7.376.210.163
Participación minoritaria		617.107	1.791.586
Variación neta en la estimación para bienes realizables y cuentas y productos por cobrar		1.200.284.169	190.313.997
Depreciaciones y amortizaciones	3.7, 3.8	1.557.138.445	2.056.364.244
Gasto por impuesto sobre la renta		1.234.540.700	1.944.049.816
Variación en los activos (aumento), o disminución		<u>6.114.567.698</u>	<u>48.416.684.214</u>
Instrumentos Financieros - Al valor Razonable con cambios en Resultados		(3.181.810.628)	58.799.271.481
Participaciones en el capital de otras empresas		(32.659.112)	-
Cartera de Crédito		14.633.670.154	(13.512.253.955)
Productos por Cobrar por cartera de crédito		609.892.468	1.524.612.394
Bienes disponibles para la venta		(1.646.472.263)	2.761.996.197
Cuentas por cobrar		(286.029.699)	1.299.134.296
Productos por cobrar		93.555.001	48.859.322
Otros activos		(4.075.578.223)	(2.168.529.004)
Impuesto sobre la renta		-	(336.406.518)
Variación en los pasivos aumento, o (disminución)		<u>(16.615.078.061)</u>	<u>(15.336.033.306)</u>
Obligaciones a la vista y a plazo		(9.850.840.808)	(17.720.581.484)
Otras cuentas por pagar y provisiones		(5.510.252.392)	493.451.195
Cargos por pagar		(209.886.198)	181.904.802
Otros pasivos		(1.044.098.663)	1.709.192.181
Efectivo provisto por (usado en) las actividades de operación		<u>1.428.718.034</u>	<u>48.726.982.669</u>
Efectivo neto provisto por (usado en) las actividades de operación		<u>1.428.718.034</u>	<u>48.726.982.669</u>

(Continúa)

GRUPO FINANCIERO IMPROSA, S.A. Y SUBSIDIARIAS

(Compañía Costarricense)

ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO CONSOLIDADOS POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2023 Y 2022

(Expresados en Colones Costarricenses sin Céntimos)

	Notas	31/12/2023	31/12/2022
FLUJOS DE EFECTIVO EN LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN:			
Instrumentos financieros al costo amortizado		¢ 11.800.618.073	¢ (38.516.055.686)
Propiedades de inversión	3.6	1.031.842.665	467.330.193
Retiro (adquisición) de inmuebles, mobiliario y equipo	3.7	<u>(3.240.032.591)</u>	<u>(215.926.345)</u>
Flujos netos de efectivo provisto por (usados en) actividades de inversión		<u>9.592.428.147</u>	<u>(38.264.651.838)</u>
FLUJOS DE EFECTIVO EN LAS ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO:			
Variación en otras obligaciones financieras		(17.924.615.217)	(17.160.736.604)
Variación en obligaciones subordinadas		(6.055.325.650)	(624.458.100)
Pago de dividendos	3.15.5	<u>(1.528.115.872)</u>	<u>(2.356.192.141)</u>
Flujos netos de efectivo provisto por (usados en) actividades de financiamiento		<u>(25.508.056.739)</u>	<u>(20.141.386.845)</u>
AJUSTE POR VARIACIÓN EN TIPOS DE CAMBIO PARA CONVERTIR LOS ACTIVOS Y PASIVOS DE LAS SUCURSALES			
		<u>(241.177.478)</u>	<u>(113.754.811)</u>
Aumento (disminución) neto en efectivo y equivalente de efectivo		(14.728.088.036)	(9.792.810.826)
EFFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO AL INICIO DEL AÑO		<u>68.602.664.945</u>	<u>78.395.475.771</u>
EFFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO AL FINAL DEL AÑO	3.1.1	<u>¢ 53.874.576.909</u>	<u>¢ 68.602.664.945</u>

(Concluye)

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

Marianela Ortuño Pinto
Representante Legal

Leonardo Umaña Ureña
Contador General

Sarita Trigueros Muñoz
Auditora Interna

Céd. 3-101-229292
Grupo Financiero Improsa, S. A.
Consolidado
Atención: Grupo Financiero Improsa,
S. A. Consolidado
Registro Profesional: 12063
Contador: UMAÑA UREÑA
LEONARDO
Estado de Flujos de Efectivo
2024-01-31 07:46:34 -0800



TIMBRE 300.0 COLONES

VERIFICACIÓN: K5aEZTB2
<https://timbres.contador.co.cr>

GRUPO FINANCIERO IMPROSA, S.A. Y SUBSIDIARIAS

(Compañía Costarricense)

NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2023 Y 2022

(Expresadas 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 Grupo está domiciliado en San José, Costa Rica. 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 2023, la Compañía cuenta con 486 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 sucursales en operación en Guatemala y El Salvador. 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 del Grupo Financiero Improsa, S. A. y Subsidiarias, con sus notas complementarias fueron conocidos y aprobados por la Junta Directiva el 29 de enero de 2024.

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

En el año en curso y a la fecha de autorización de estos estados financieros, la Entidad no ha aplicado las siguientes nuevas y revisadas IFRS que han sido emitidas pero no son aún efectivas:

- a. *IFRS 17 (Incluyendo Enmiendas de Junio del 2020 y Diciembre del 2021)* - Contratos de seguro.
- b. *Enmiendas a IFRS 10 e IAS 28 (Enmiendas)* - Venta o contribución de activos entre un inversionista y su asociada o negocio conjunto.
- c. *Enmiendas a IAS 1* - Clasificación de los pasivos como corrientes o no corrientes.

- d. **Enmiendas a la IAS 1 y a las Declaración Práctica 2** - Revelación de las políticas contables.
- e. **Enmiendas a la IAS 8** - Definición de las estimaciones contables.
- f. **Enmiendas a la IAS 12** - Impuestos diferidos relacionados a los activos y pasivos que surgen de una sola transacción.

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:

- a. **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 enmiendas 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 enmiendas difieren la fecha de aplicación inicial de la IFRS 17 (incorporando las enmiendas) 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 (Enmiendas 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.

En diciembre del 2021, el IASB emitió Aplicación Inicial de la IFRS 17 y la IFRS 9 Información Comparativa (Enmiendas a la IFRS 17) para tratar los retos en la implementación que fueron identificados después de que la IAS 17 fue publicada. Las enmiendas tratan los retos en la presentación de la información comparativa.

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

Para los propósitos de los requerimientos 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.

- b. **Enmiendas a IFRS 10 e IAS 28 - Venta o Contribución de Activos entre un Inversionista y su Asociada o Negocio Conjunto** - Las enmiendas a la IFRS 10 y la IAS 28 tratan situaciones donde hay una venta o contribución de activos entre un inversionista y su asociada o negocio conjunto. Específicamente, las enmiendas 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 es contabilizada utilizando el método de participación, se reconocen en los resultados de la controladora sólo en la medida de 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 participación) al valor razonable, se reconocen en los resultados 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 enmiendas aún no ha sido fijada por el IASB; sin embargo, se permite la aplicación anticipada. La administración de la Entidad prevé que la aplicación de estas enmiendas puede tener un impacto en los estados financieros consolidados de la Entidad en períodos futuros en caso de que tales transacciones surjan.

- c. ***Enmiendas a IAS 1 - Presentación de Estados Financieros - Clasificación de Pasivos como Circulantes y No-circulantes*** - Las enmiendas a IAS 1 publicadas en enero de 2020, afectan solo a la presentación de los pasivos como circulantes y no circulantes en el estado de posición financiera y no por el monto o momento en el cual se reconoce cualquier activo, pasivo, ingreso o gasto, o la información revelada acerca de esas partidas.

Las enmiendas aclaran que la clasificación de los pasivos como circulantes y no circulantes se basa en si los derechos en existencia al final del período de reporte, especifican que la clasificación no se ve afectada por las expectativas acerca de si la entidad ejercerá su derecho de aplazar la liquidación de un pasivo, explica que los derechos existen si las obligaciones de hacer y no hacer (covenants) se cumplen al final del período de reporte e introduce la definición de ‘liquidación’ para dejar claro que la liquidación se refiere a la transferencia a la contraparte de efectivo, instrumentos de capital, otros activos u otros servicios.

Las enmiendas son aplicadas retrospectivamente para períodos anuales que inician en o después del 1° de enero de 2023, con la aplicación anticipada permitida. El IASB está actualmente considerando más enmiendas a los requerimientos de IAS 1 en cuanto a la clasificación de pasivos como corrientes o no corrientes, incluyendo el diferimiento de la aplicación de las enmiendas de enero del 2020.

La Administración de la Entidad anticipa que la aplicación de estas enmiendas no implicará un impacto en los estados financieros del Grupo en períodos futuros.

- d. ***Enmiendas a la IAS 1 y a las Declaración Práctica 2 - Juicios sobre Materialidad - Revelación de Políticas Contables*** - Las enmiendas cambian los requerimientos de IAS 1 con respecto a la revelación de políticas contables. La modificación reemplaza los términos “políticas contables significativas” con “información de las políticas contables materiales”. La información de las políticas contables son materiales cuando se considera que, en conjunto con otra información incluida en los estados financieros de una entidad, pueda ser razonablemente esperado que influyan en la toma de decisiones de los usuarios primarios de los estados financieros de uso general que realizan en base a dichos estados financieros.

Los párrafos de soporte en IAS 1 se enmiendan para aclarar que las políticas contables que se relacionan a transacciones inmateriales, otros eventos o condiciones son inmateriales y no necesitan ser reveladas. La información relativa a políticas contables puede ser material por la naturaleza de las transacciones relacionadas, otros eventos y condiciones, aun si los montos en las mismas son inmateriales. Sin embargo, no toda la información sobre las políticas contables relativa a transacciones materiales u otros eventos o condiciones es material por sí misma.

El IASB ha desarrollado guías y ejemplos para explicar y demostrar la aplicación del “proceso de cuatro pasos para determinar la materialidad” descrito en la Declaración práctica 2.

Las enmiendas a la IAS 1 estarán vigentes para los períodos anuales que empiecen el 1° de enero de 2022, con opción a aplicación anticipada y son de aplicación prospectiva. Las enmiendas a la Declaración práctica 2 no contienen una fecha de vigencia o requerimientos de transición.

- e. **Enmiendas a la IAS 8 - Políticas Contables, Cambios en Estimaciones Contables y Errores - Definición de las Estimaciones Contables** - Las enmiendas reemplazan la definición de un cambio en estimación contable. Bajo la nueva definición, las estimaciones contables son “cantidades monetarias en los estados financieros que son sujetas a incertidumbre en su medición”.

La definición de un cambio en estimaciones contables fue eliminada. Sin embargo, el IASB mantuvo el concepto de cambios en una estimación contable en la norma con las siguientes aclaraciones:

Un cambio en una estimación contable son los resultados de nueva información o un nuevo desarrollo no son las correcciones de un error.

Los efectos de un cambio en un dato de entrada o una técnica de valuación usada para desarrollar una estimación contable son cambios en las estimaciones contables si no resultan de una corrección de errores de períodos previos.

El IASB agregó dos ejemplos (ejemplos 4 y 5) para la Guía de implementación de la IAS 8 que acompaña la norma. El IASB ha eliminado un ejemplo (ejemplo 3) ya que podría causar confusión en relación con las enmiendas.

Las enmiendas estarán vigentes por los períodos anuales que empiecen el 1° de enero de 2023 para los cambios en las políticas contables y los cambios en estimaciones contables que ocurran en o después del inicio de dicho período con opción a aplicación anticipada.

- f. **Enmiendas a la IAS 12 - Impuestos Diferidos - Impuestos Diferidos Relacionados con Activos y Pasivos que Surgen de una Sola Transacción** - Las enmiendas introdujeron otra excepción adicional aparte de la exención del reconocimiento inicial. En las enmiendas, una entidad no aplica la excepción de reconocimiento inicial para las transacciones que dan lugar a diferencias temporales gravables y deducibles.

Dependiendo de la ley fiscal aplicable, las diferencias temporales gravables y deducibles pueden darse en el reconocimiento inicial de un activo y un pasivo en una transacción que no sea una combinación de negocios y no afecte la contabilidad ni las utilidades gravables. Por ejemplo, puede darse con el reconocimiento de un pasivo por arrendamiento y el correspondiente activo por derecho de uso aplicando la IFRS 16 Arrendamientos en la fecha del inicio de un arrendamiento.

Siguiendo las enmiendas a la IAS 12, se requiere que una entidad reconozca los impuestos diferidos activo y pasivo relativos, considerando que el reconocimiento de cualquier impuesto diferido activo está sujeto al criterio de recuperabilidad en IAS 12.

El IASB también añadió un ejemplo ilustrativo a la IAS 12 que explica cómo se aplican las enmiendas.

Las enmiendas aplican a las transacciones que ocurran en o después del principio del período comparativo más antiguo que se presenta. Adicionalmente, al inicio del primer período comparativo más antiguo una entidad reconoce:

Un impuesto diferido activo (en la medida que sea probable que el ingreso gravable está disponible contra la diferencia temporal deducible) y un impuesto diferido pasivo para todas las deducciones gravables y temporales asociadas con:

- Activos por derecho de uso y pasivos por arrendamientos.

- Pasivos por desmantelamiento, restauración y otros pasivos similares y los montos correspondientes reconocidos como parte del costo de los activos relacionados.
- El efecto acumulado de la aplicación inicial de las enmiendas como un ajuste al balance inicial de utilidades retenidas (o algún otro componente de capital, como corresponda) a esa fecha.

Las enmiendas estarán vigentes por los períodos anuales que empiecen el 1° de enero de 2023, con opción a aplicación anticipada.

La administración de la Entidad anticipa que la aplicación de estas enmiendas no implicará un impacto en los estados financieros de la Entidad en períodos futuros si dichas transacciones urgen.

2.2 BASES DE PRESENTACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS

El Grupo prepara sus estados financieros consolidados 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).

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 mantienen dentro de un modelo de negocios con el objetivo de obtener los flujos de efectivo contractuales, las condiciones contractuales de éstos dan lugar, en fechas específicas, a flujos de efectivo derivados de pagos del principal e intereses sobre el importe del principal pendiente.
 - *Valor Razonable con Cambios en Otro Resultado Integral (VRCORI)* - Son aquellos activos financieros que se conservan con el objetivo de obtener los flujos de efectivo contractuales y no se descarta la posibilidad de vender el instrumento.
 - *Valor Razonable con Cambios Resultados (VRCR)* - Son aquellos activos medidos a valor razonable con cambios en resultados. A entender los siguientes activos:

Todos los activos financieros que se mantienen para ser negociados. En esta categoría se deben registrar las participaciones en fondos de inversión abiertos.
 - **Reconocimiento Instrumentos Financieros** - Durante el reconocimiento inicial de inversiones en instrumentos de patrimonio no mantenidas para negociar, 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 a excepción de las inversiones clasificadas al valor razonable con cambios en resultados, ya que cualquier ganancia o pérdida que surja se reconocerá en el resultado del período.

- **Principios de Medición del Valor Razonable** - El valor razonable de los instrumentos financieros se basa en su precio de mercado cotizado a la fecha de los estados financieros, sin incluir cualquier deducción por concepto de costos de transacción.
- **Ganancias y Pérdidas en Mediciones Posteriores** - Las ganancias y pérdidas producidas por una modificación en el valor razonable de los activos 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 a 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 “durabilidad (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:

– *Durabilidad (Lifetime)* -

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

– *PE 12 Meses* -

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

Ci: Cupón del bono en cada 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 adquiriente.
- 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
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 la consolidación la participación no controladora cuando existe. Las transacciones de compra de cartera entre las compañías del mismo grupo económico, se registran al valor de costo reconocido por la compañía adquiriente.

- 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 2023, 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.

Las operaciones en cobro judicial, se estiman en un 100% después de considerar el valor de las garantías y el porcentaje de aceptación máximo de las mismas.

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 Mantenedos 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.

A partir del 7 de mayo de 2020, el CONASSIF modifica el artículo No.16 del Acuerdo CONASSIF 6-18 “Reglamento de información Financiera” mediante el transitorio VII indicando que a partir de esa fecha el valor del bien debe quedar estimado en su totalidad durante el plazo restante hasta alcanzar cuarenta y ocho meses, contados desde el mes de adjudicación del bien.

- 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 3.7).

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. La última valoración de los activos fue realizada el 31 de julio de 2019 y por política se debe realizar cada 5 años.

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 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 3.26).

- 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.

- **Ingresos 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.

- **Ingresos 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 Cuatro
 - Improsa Fondo ImproCash Dólares, No Diversificado
 - Improsa Fondo ImproCash Colones, No Diversificado
- **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 traspasa a la Asociación Solidarista de Empleados y un 3% al fondo de capitalización laboral como anticipo al pago de cesantía.
- De acuerdo con las leyes laborales, se establece el pago de auxilio de cesantía equivalente a 20 días por cada año de trabajo hasta un máximo de ocho períodos, efectivos a la muerte, retiro por pensión o separación del empleado sin causa justa. El auxilio de cesantía no es operante cuando el empleado renuncia voluntariamente o es despedido con causa justificada.
- 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 2023 y 2022 por país:

País	Moneda de Medición	31/12/2023	31/12/2022
Costa Rica	Colón costarricense	526.88	601.99
Guatemala	Quetzal	7.83	7.85
El Salvador	Dólar estadounidense	1.00	1.00
Panamá	Dólar estadounidense	1.00	1.00
Nicaragua	Córdoba	36.63	36.23
Honduras	Lempira	24.77	24.72

- 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 2023, 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. por la suma de ¢151.875.107, representado por 17.946.621 acciones comunes y nominativas. 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, Improsa Valores Puesto de Bolsa, S. A., tiene participación en InterClear Central de Valores, S.A., por la suma de ¢51.052.242, representado por 47.700.000 acciones comunes y nominativas, siendo así un porcentaje de participación del 2.61% sobre el capital, que por ley la Bolsa Nacional de Valores participa del 40% del capital de dicha empresa y los demás participantes del mercado financiero de manera igualitaria del 60% restante.
- 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. **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 faculten o regulen su realización.

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

3.1. DISPONIBILIDADES

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022, las disponibilidades se detallan como sigue:

	Nota	31/12/2023	31/12/2022
Dinero en Cajas y Bóvedas		¢ 729.853.395	¢ 802.050.223
Cuenta Corriente en el BCCR		5.369	6.120
Cuenta Encaje Legal en el BCCR	3.9	24.836.894.567	33.146.141.958
Cuentas liquidación de operaciones por actividad de Custodia en el B.C.C.R		209.609.012	1.961.202.368
Cuentas Corrientes y Depósitos a la vista en Bancos Comerciales del Estado y bancos creados por leyes especiales		1.791.796.810	404.446.505
Cuentas corrientes y otras cuentas a la vista en Entidades Financieras privadas		30.218.776	22.957.574
Cuentas corrientes en entidades financieras del exterior		1.301.039.855	1.046.186.148
Documentos para Sistema Integrado de Pago Electrónico		4.964.980	3.943.598
Fondo de Garantía de la Bolsa Nacional de Valores	3.9	80.123.027	62.498.344
Fondos de garantía		4.247.594.229	5.467.218.848
Otras disponibilidades restringidas		5.860.512	6.695.965
Total		¢ 33.237.960.532	¢ 42.923.347.651

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

3.1.1 EQUIVALENTES DE EFECTIVO

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

	Nota	31/12/2023	31/12/2022
Disponibilidades		¢ 33.237.960.532	¢ 42.923.347.651
Posición de las inversiones en valores y depósitos altamente líquidos	3.2	20.636.616.377	25.679.317.294
Total		¢ 53.874.576.909	¢ 68.602.664.945

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:

	31/12/2023	31/12/2022
Costa Rica	¢ 75.258.919.101	¢ 97.432.287.891
Panamá	2.648.101.072	3.026.930.272
Nicaragua	3.174.452	3.632.408
El Salvador	32.427.357	16.964.078
Honduras	3.346.684	3.823.774
Guatemala	111.269.152	483.566.526
Estados Unidos	15.284.591.407	15.463.040.097
Europa	<u>9.756.068</u>	<u>6.119.662</u>
Total	<u>¢ 93.351.585.293</u>	<u>¢ 116.436.364.708</u>

3.2. INVERSIONES EN INSTRUMENTOS FINANCIEROS

La composición de inversiones en valores y depósitos al 31 de diciembre de 2023 y 2022 es como sigue:

	Tasa de interés	31/12/2023
Al valor razonable con cambios en resultados:		
Emisores del país		
Denominados en colones		
Popular SAFI		¢ 20.052.290
Subtotal emisores del país denominados en colones		<u>¢ 20.052.290</u>
Denominados en dólares estadounidenses		
Participaciones en el Fondo de Inversión Inmobiliario Gibraltar	¢	334.764.378
Participaciones en el Fondo de Inversión Inmobiliario Los Crestones		1.421.160.406
Participaciones en el Fondo Liquido ImproCash Dólares, No Diversificado		19.087.414
Fondos de inversión en entidades financieras privadas BN Valores, SFI		527.213.183
Fideicomiso de garantía y administración Costa Verde		3.161.409.526
		<u>35.589.438</u>
Subtotal emisores del país denominados en dólares		<u>¢ 5.499.224.344</u>
Total al valor razonable con cambios en resultados		<u>¢ 5.519.276.634</u>
Al valor razonable con cambios en otro resultado integral:		

(Continúa)

	Tasa de interés	31/12/2023
Emisores del país		
Denominados en colones:		
Bonos del Gobierno de Costa Rica y Ministerio de Hacienda	De 7,82% a 11,27%	¢ 4.776.362.551
Inversiones MIL	De 6.49% a 7.00%	1.300.000.000
Instrumentos financieros en otras Entidades Financieras del país	De 7.35% a 9.70%	<u>4.651.000</u>
Subtotal emisores del país denominados en colones		<u>¢ 6.081.013.551</u>
Denominados en dólares estadounidenses		
Bonos del Gobierno de Costa Rica y Ministerio de Hacienda	De 4,38 10,35%	¢ 6.184.931.708
Inversiones en bancos estatales	3.96%	5.268.800
Inversiones MIL		1.448.920.000
Inversiones en entidades privadas	5.29%	<u>125.673.525</u>
Subtotal emisores del país denominados en dólares		<u>¢ 7.764.794.033</u>
Emisores del exterior		
Denominados en dólares estadounidenses		
Bonos Soberanos Gobierno Exterior	4.38%	<u>6.790.808.793</u>
Subtotal emisores del exterior denominados en dólares		<u>¢ 6.790.808.793</u>
Total al valor razonable con cambios en otro resultado integral		<u>¢ 20.636.616.377</u>
Al costo amortizado		
Emisores del país		
Denominados en colones:		
Bonos en el Banco Central de Costa Rica	8.14%	¢ 507.812.680
Bonos del Gobierno de Costa Rica	De 7.60% a 11,20%	8.687.691.483
Inversión en Recompras		372.035.161
Instrumentos financieros en otras Entidades Financieras del país	De 6.71% a 7.99%	<u>114.850.000</u>
Subtotal emisores del país denominados en colones		<u>¢ 9.682.389.324</u>
Denominados en dólares:		
Bonos del Gobierno de Costa Rica.	De 5.06% a 7.00%	¢ 13.491.289.427
Inversiones en Refinadora Costarricense de Petróleo (RECOPE)	6.36%	<u>263.607.959</u>
Subtotal emisores del país denominados en dólares		<u>¢ 13.754.897.386</u>
Emisores del exterior		
Denominados en dólares estadounidenses		
Bonos Soberanos Gobierno Exterior	De 1,75% a 2.25%	¢ 7.886.045.040
Inversión en Recompras		
Certificados de depósito de bancos del exterior	6.25%	<u>2.634.400.000</u>
Subtotal emisores del exterior denominados en dólares		<u>¢ 10.520.445.040</u>
Total al costo amortizado		<u>¢ 33.957.731.750</u>

(Continúa)

	Tasa de interés	31/12/2023
Cuentas y productos por cobrar asociados a inversiones		¢ 578.456.261
Subtotal productos por cobrar		¢ 578.456.261
(Estimación por deterioro)		¢ (2.401.720)
Total Inversiones		¢ 60.689.679.302

	Tasa de interés	31/12/2022
Al valor razonable con cambios en resultados:		
Emisores del país		
Denominados en colones		
Fondo de inversión en entidades financieras privadas		¢ 35.191.782
Subtotal emisores del país denominados en colones		¢ 35.191.782
Denominados en dólares estadounidenses		
Participaciones en el Fondo de Inversión Inmobiliario Gibraltar		¢ 454.336.130
Participaciones en el Fondo de Inversión Inmobiliario Los Crestones		1.517.648.352
Fondos de inversión en entidades financieras privadas		25.357.427
Fideicomiso de garantía y administración Cala Luna		26.008.678
Fideicomiso de garantía y administración Costa Verde		16.807.571
Subtotal emisores del país denominados en dólares		¢ 2.040.158.158
Total al valor razonable con cambios en resultados		¢ 2.075.349.940

Al valor razonable con cambios en otro resultado integral:		
Emisores del país		
Denominados en colones:		
Bonos del Gobierno de Costa Rica y Ministerio de Hacienda	10.60%	¢ 2.390.944.573
Inversiones en Banco Popular y Desarrollo Comunal	De 3.75% a 4.25%	1.205.000
Inversiones MIL		4.350.000.000
Instrumentos financieros en otras Entidades Financieras del país	De 8.05% a 9.70%	1.255.376.000
Subtotal emisores del país denominados en colones		¢ 7.997.525.573
Denominados en dólares estadounidenses		
Bonos del Gobierno de Costa Rica y Ministerio de Hacienda	De 0.00% a 10.00%	¢ 14.809.346.883
Inversiones en bancos estatales	2.12%	6.019.900
Inversiones MIL		2.407.960.000
Inversiones en entidades privadas	4.41%	161.049.515
Subtotal emisores del país denominados en dólares		¢ 17.384.376.298
Emisores del exterior		
Denominados en dólares estadounidenses		
Certificados de depósito de bancos del exterior		¢ 297.415.423
Subtotal emisores del exterior denominados en dólares		¢ 297.415.423
Total al valor razonable con cambios en otro resultado integral		¢ 25.679.317.294

(Continúa)

	Tasa de interés	31/12/2022
Al costo amortizado		
Emisores del país		
Denominados en colones:		
Bonos en el Banco Central de Costa Rica	6.37%	¢ 1.322.947.167
Bonos del Gobierno de Costa Rica.	De 7.60% a 10%	9.153.798.542
Inversión en Recompras	9.06%	165.710.468
Instrumentos financieros en otras Entidades Financieras del país		<u>43.569.589</u>
Subtotal emisores del país denominados en colones		<u>¢ 10.686.025.766</u>
Denominados en dólares:		
Bonos del Gobierno de Costa Rica.	De 6.25% a 7.00%	¢ 31.122.271.777
Inversiones en Refinadora Costarricense de Petróleo (RECOPE) Restringidos	6.36%	301.233.075
Certificados de depósito de bancos del exterior	4.00%	3.009.950.000
Inversión en Recompras		148.446.098
Instrumentos financieros en otras Entidades Financieras del país		<u>222.136.201</u>
Subtotal emisores del país denominados en dólares		<u>¢ 34.804.037.151</u>
Emisores del exterior		
Denominados en dólares estadounidenses		
Inversión en Recompras		<u>¢ 268.286.906</u>
Subtotal emisores del exterior denominados en dólares		<u>¢ 268.286.906</u>
Total al costo amortizado		<u>¢ 45.758.349.823</u>
Productos por cobrar sobre instrumentos financieros		
Cuentas y productos por cobrar asociados a inversiones		<u>¢ 672.011.262</u>
Subtotal productos por cobrar		<u>¢ 672.011.262</u>
(Estimación por deterioro)		<u>¢ (4.419.901)</u>
Total Inversiones		<u>¢ 74.180.608.418</u>

(Concluye)

Al 31 de diciembre de 2023 se presentaron ganancias por valuación de las inversiones al valor razonable con cambios en otro resultado integral, netas del impuesto diferido, acreditadas en el patrimonio, por la suma de ¢262.116.066. Al 31 de diciembre de 2022 se presentaron pérdidas por valuación de las inversiones al valor razonable con cambios en otro resultado integral, netas del impuesto diferido, debitadas en el patrimonio, por la suma de ¢(552.718.395). Las inversiones restringidas sumaron ¢24.919.061.400 y ¢28.779.620.860, al 31 de diciembre de 2023 y 2022, respectivamente. (Nota 3.9).

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

	31/12/2023	31/12/2022
Productos por cobrar por inversiones al valor razonable con cambios en otro resultado integral	¢ 114.711.581	¢ 227.702.750
Productos por cobrar por inversiones clasificadas al costo amortizado	174.403.403	192.061.551
Productos por cobrar por inversiones en instrumentos financieros vencidos y restringidos	252.273.615	245.921.941
Productos por cobrar por cuentas por cobrar asociadas a inversiones en instrumentos financieros	<u>37.067.662</u>	<u>6.325.020</u>
Total	<u>¢ 578.456.261</u>	<u>¢ 672.011.262</u>

3.3. CARTERA DE CRÉDITOS

Los saldos de la cartera de crédito al 31 de diciembre de 2023 y 2022, se componen como sigue:

	31/12/2023	31/12/2022
Cartera de crédito generada	¢ 214.713.694.853	¢ 242.602.987.580
Productos por cobrar	<u>3.070.186.703</u>	<u>3.680.079.171</u>
Sub total	¢ 217.783.881.556	¢ 246.283.066.751
Más:		
Costos directos incrementales asociados a créditos	¢ 592.274.797	¢ 646.821.569
Menos:		
Ingresos diferidos cartera de crédito	(548.034.285)	(591.305.044)
Estimación para créditos dudosos	<u>(3.651.397.137)</u>	<u>(5.040.076.322)</u>
Total	<u>¢ 214.176.724.931</u>	<u>¢ 241.298.506.954</u>

El movimiento de la estimación para deterioro de cartera de créditos es el siguiente:

	31/12/2023	31/12/2022
Saldo al inicio del período	¢ 5.040.076.322	¢ 5.447.770.818
Estimación cargada a resultados	1.737.489.030	2.621.639.531
Diferencial cambiario	(349.101.680)	(305.814.960)
Estimación acreditada al ingreso	(1.314.931.854)	(1.005.998.248)
Cargos por créditos insolutos	<u>(1.462.134.681)</u>	<u>(1.717.520.819)</u>
Saldo al final del período	<u>¢ 3.651.397.137</u>	<u>¢ 5.040.076.322</u>

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

GASTO POR ESTIMACIÓN DE DETERIORO DE CARTERA DE CRÉDITOS Y CUENTAS Y COMISIONES POR COBRAR

	31/12/2023	31/12/2022
Gastos por estimación específica para cartera de créditos	¢ 1.167.987.096	¢ 2.271.583.065
Gastos por estimación específica para créditos contingentes	10.081.304	26.124.015
Gastos por estimación genérica y contra cíclica para cartera de créditos	555.290.876	318.764.780
Gastos por estimación genérica y contra cíclica para créditos contingentes	<u>4.129.754</u>	<u>5.167.671</u>
Total	<u>¢ 1.737.489.030</u>	<u>¢ 2.621.639.531</u>

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

DISMINUCIÓN DE ESTIMACIÓN DE CARTERA DE CRÉDITOS

	31/12/2023	31/12/2022
Disminución de estimación específica de cartera de créditos	¢ 833.991.940	¢ 693.102.187
Disminución de estimaciones para créditos contingentes	12.521.865	31.311.872
Disminución estimación genérica y contra cíclica para cartera de créditos	462.897.291	278.114.305
Disminución estimación genérica y contra cíclica para créditos contingentes	<u>5.520.758</u>	<u>3.469.884</u>
Total	<u>¢ 1.314.931.854</u>	<u>¢ 1.005.998.248</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:

	31/12/2023	31/12/2022
Hipotecaria	¢ 7.021.280.237	¢ 15.986.696.450
Fideicomisos de Garantía	114.172.723.091	135.234.175.646
Fiduciaria	31.062.671.908	18.863.769.160
Cesión de pagarés	-	40.508.976
Avales	10.667.598.539	14.611.276.932
Documentos Comerciales	27.384.414.236	28.184.607.438
Prendaria	6.704.131.619	6.482.099.242
Hipotecas Vivienda	10.079.292.417	14.040.067.992
Préstamo de la Banca Estatal	233.571	242.738
Títulos Valores	5.820.320.380	6.992.379.006
Carta de Crédito Stand By	<u>1.801.028.855</u>	<u>2.167.164.000</u>
Total	<u>¢ 214.713.694.853</u>	<u>¢ 242.602.987.580</u>

3.3.2 MOROSIDAD DE LA CARTERA

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

	31/12/2023	31/12/2022
Al día	¢ 193.976.179.081	¢ 215.628.195.174
De 1 a 30 días	9.933.710.882	12.312.302.008
De 31 a 60 días	4.453.337.539	5.167.086.278
De 61 a 90 días	2.841.061.325	3.462.126.700
De 91 a 120 días	484.392.325	386.618.665
De 121 a 180 días	22.579.469	6.041.418
Más de 180 días	324.477.295	673.569.385
Operaciones en cobro judicial	<u>2.677.956.937</u>	<u>4.967.047.952</u>
Total	<u>¢ 214.713.694.853</u>	<u>¢ 242.602.987.580</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 2023 y 2022, los préstamos vencidos que no son cobro judicial suman un total de ¢18.059.558.835 y ¢22.007.744.454, respectivamente.

Cuando la morosidad supera los 180 días, los intereses relacionados con estos préstamos se registran temporalmente en cuentas de orden como productos en suspenso y se reconocen en el estado de resultados una vez que los pagos de las cuotas vencidas se normalizan. Adicionalmente, al 31 de diciembre de 2023 y 2022, existen 92 y 66 préstamos en cobro judicial por un monto total de ¢2.677.956.937 y ¢4.967.047.952, los mismos representan un 1,25% y 2,05%, respectivamente, de la cartera total de préstamos a esas fechas.

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022, existen 109 y 94 préstamos con un saldo total de ¢3.002.434.232 y ¢5.640.617.337, respectivamente, 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:

	31/12/2023	31/12/2022
Agricultura, ganadería, caza y actividades de servicios conexas	¢ 2.768.802.291	¢ 3.079.298.810
Explotación de minas y canteras	326.273.712	293.695.482
Industria manufacturera	11.485.024.967	13.403.866.229
Electricidad, telecomunicaciones, gas y agua	501.384.619	1.293.060.632
Construcción, compra y reparación de inmuebles	36.800.285.523	37.712.738.974
Comercio	34.415.953.159	45.550.904.445
Hotel y restaurante	3.645.942.636	5.553.556.829
Transporte	24.581.591.783	25.223.485.440
Actividad financiera y bursátil	9.517.908.592	12.614.182.508
Actividades inmobiliarias, empresariales y de alquiler	46.886.364.562	57.378.573.995

(Continúa)

	31/12/2023	31/12/2022
Enseñanza (El deudor ofrece este servicio)	¢ 1.680.207.816	¢ 1.943.867.653
Servicios (El deudor ofrece este servicio)	41.584.697.716	37.876.407.376
Consumo (el deudor consume el bien o servicio)	430.163.557	469.962.536
Otras actividades del sector privado no financiero	88.860.609	209.143.933
Administración pública	<u>233.311</u>	<u>242.738</u>
Total	<u>¢ 214.713.694.853</u>	<u>¢ 242.602.987.580</u>

(Concluye)

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		31/12/23	31/12/22
	dic-23	dic-22		
Del 10.01% al 15%	3	2	¢ 8.662.150.410	¢ 8.547.355.015
Del 5.01% al 10%	15	11	34.809.333.003	25.322.397.207
Hasta el 5%	<u>2.155</u>	<u>2.372</u>	<u>171.241.978.129</u>	<u>208.732.992.620</u>
Sub total	2.173	2.385	214.713.461.542	242.602.744.842
Préstamos a entidades estatales	<u>2</u>	<u>2</u>	<u>233.311</u>	<u>242.738</u>
Total	<u>2.175</u>	<u>2.387</u>	<u>¢ 214.713.694.853</u>	<u>¢ 242.602.987.580</u>

3.3.5 CARTERA DE CRÉDITOS POR UBICACIÓN GEOGRÁFICA

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

	31/12/2023	31/12/2022
Costa Rica	¢ 213.774.637.745	¢ 242.442.022.433
Nicaragua	2.803.326	3.319.944
Honduras	97.464.619	111.358.506
Guatemala	585.214.325	42.541.935
Resto Zona del Caribe	251.367.820	2.917
Venezuela	<u>2.207.018</u>	<u>3.741.845</u>
Total	<u>¢ 214.713.694.853</u>	<u>¢ 242.602.987.580</u>

3.4. CUENTAS Y COMISIONES POR COBRAR

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022, los saldos de cuentas y comisiones por cobrar se detallan como sigue:

	Nota	31/12/2023	31/12/2022
Comisiones por cobrar por créditos contingentes	¢	7.376.684	¢ 7.761.174
Comisiones por colocación de seguros		67.315.551	81.681.895
Otras comisiones por cobrar		217.591	26.143.527
Cuentas por cobrar por la actividad de custodia autorizada de valores de terceros		26.219.198	-
Cuentas por cobrar por operaciones con partes relacionadas	3.27	2.591.157	10.185.602
Impuesto sobre la renta diferido	3.26	1.207.327.715	275.719.012
Impuesto sobre la renta por cobrar	3.26	369.298.494	363.504.486
Impuesto al Valor Agregado Soportado	3.26	445.482.721	711.191.890
Anticipos a proveedores		5.847.578	-
Cuentas por cobrar por fideicomisos		1.702.110.780	2.027.497.198
Otras cuentas por cobrar		95.819.938	139.892.924
(Estimación de otras cuentas por cobrar)		<u>(239.785.541)</u>	<u>(112.867.795)</u>
Total		<u>¢ 3.689.821.866</u>	<u>¢ 3.530.709.913</u>

3.5. BIENES MANTENIDOS PARA LA VENTA

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022, los saldos son los siguientes:

	31/12/2023	31/12/2022
Instrumentos financieros adquiridos:	<u>¢ 161.064.000</u>	<u>¢ -</u>
En dación de pago	161.064.000	
Inmuebles adquiridos:	<u>¢ 12.966.813.015</u>	<u>¢ 11.409.271.028</u>
En remate judicial	8.126.542.645	6.669.811.086
En dación de pago	4.840.270.370	4.739.459.942
Otros bienes adquiridos	<u>¢ 293.390.076</u>	<u>¢ 365.523.800</u>
En dación de pago	267.156.104	339.289.828
Otros bienes adquiridos para la venta	26.233.972	26.233.972
Sub total	<u>13.421.267.091</u>	<u>11.774.794.828</u>
Menos: Estimación para bienes realizables	<u>(6.777.603.375)</u>	<u>(5.577.319.206)</u>
Total	<u>¢ 6.643.663.716</u>	<u>¢ 6.197.475.622</u>

El movimiento de la estimación es el siguiente:

	31/12/2023	31/12/2022
Saldo al inicio al 1 de Enero	¢ (5.577.319.206)	¢ (5.387.005.209)
Estimación cargada a resultados	(3.063.605.111)	(3.148.390.413)
Estimación acreditada al ingreso	947.502.241	1.945.232.858
Cargos por liquidación de bienes	<u>915.818.701</u>	<u>1.012.843.558</u>
Saldo al final	<u>¢ (6.777.603.375)</u>	<u>¢ (5.577.319.206)</u>

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

	31/12/2023	31/12/2022
GASTOS POR BIENES MANTENIDOS PARA LA VENTA		
Pérdida en venta de bienes adquiridos o producidos para la venta	¢ 8.744.657	¢ 27.525.541
Gastos por mantenimiento de propiedades, mobiliario y equipo fuera de uso	392.029.695	431.288.535
Pérdida por estimación de deterioro y disposición regulatoria de bienes mantenidos para la venta	<u>3.063.605.111</u>	<u>3.148.390.413</u>
Total	<u>¢ 3.464.379.463</u>	<u>¢ 3.607.204.489</u>
INGRESOS POR BIENES MANTENIDOS PARA LA VENTA		
Disminución de la estimación por deterioro y por disposición legal de bienes mantenidos para la venta	¢ 947.246.502	¢ 1.945.232.858
Ganancia en venta de propiedades, mobiliario y equipo fuera de uso	<u>255.739</u>	<u>-</u>
Total	<u>¢ 947.502.241</u>	<u>¢ 1.945.232.858</u>

3.6. PROPIEDADES DE INVERSIÓN

A continuación, se presenta el movimiento de las propiedades de inversión al 31 de diciembre de 2023 y 2022:

	31/12/2023	31/12/2022
Saldo al inicio del período	¢ 5.660.085.761	¢ 6.127.415.954
Diferencial cambiario	(15.446.075)	(13.249.069)
Mejoras en las propiedades	557.760.806	-
Adiciones y retiros o traslados	(1.482.423.364)	89.266.024
Venta de propiedades	<u>-</u>	<u>(346.151.613)</u>
Plusvalía	19.891.550	-
Minusvalías	<u>(111.625.582)</u>	<u>(197.195.535)</u>
Saldo al corte	<u>¢ 4.628.243.096</u>	<u>¢ 5.660.085.761</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. En noviembre del 2023, con motivo de la ocupación de la Finca 32 por parte de la compañía Improsa Centro de Servicios Compartidos, S. A., se procedió a transferir contablemente el costo de los terrenos y edificios a propiedad planta y equipo, en concordancia con la NIC 40 (párrafo 10). Nota 3.7.

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 las valoraciones que se muestran en el cuadro anterior.

3.7. PROPIEDADES, MOBILIARIO Y EQUIPO (NETO)

El detalle de los inmuebles, mobiliario y equipo en uso, neto al 31 de diciembre de 2023 y 2022, es el siguiente:

Al 31 de diciembre de 2023

	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 2022	€ 1.360.183.670	€ 2.084.142.196	€ 2.956.159.162	€ 537.637.272	€ 598.733.934	€ 9.153.871	€ 902.966.578	€ 8.448.976.683
Adiciones y retiros	472.817.895	1.623.160.799			260.555.379		883.498.518	3.240.032.591
Depreciación derecho de uso – edificios e instalaciones							(653.169.814)	(653.169.814)
Gasto por depreciación	-	(58.883.562)	(80.426.279)	-	(171.539.675)	(3.203.327)	-	(314.052.843)
Saldo neto al 31 de diciembre de 2023	€ 1.833.001.565	€ 3.648.419.433	€ 2.875.732.883	€ 537.637.272	€ 687.749.638	€ 5.950.544	€ 1.133.295.282	€ 10.721.786.617
Costo	1.833.001.565	4.320.205.732	3.632.383.469	537.637.272	3.978.899.216	32.033.285	3.712.922.357	18.047.082.896
Depreciación acumulada	-	(671.786.299)	(756.650.586)	-	(3.291.149.578)	(26.082.741)	(2.579.627.075)	(7.325.296.279)
Saldo neto al 31 de diciembre de 2023	€ 1.833.001.565	€ 3.648.419.433	€ 2.875.732.883	€ 537.637.272	€ 687.749.638	€ 5.950.544	€ 1.133.295.282	€ 10.721.786.617

Al 31 de diciembre de 2022:

	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 2021	€ 1.360.183.670	€ 1.951.283.877	€ 3.030.133.227	€ 537.637.272	€ 655.035.123	€ 12.357.200	€ 1.657.636.142	€ 9.204.266.511
Adiciones y retiros		190.741.199			25.185.146			215.926.345
Depreciación derecho de uso – edificios e instalaciones							(754.669.564)	(754.669.564)
Gasto por depreciación		(57.882.880)	(73.974.065)		(81.486.335)	(3.203.329)		(216.546.609)
Saldo neto al 31 de diciembre de 2022	€ 1.360.183.670	€ 2.084.142.196	€ 2.956.159.162	€ 537.637.272	€ 598.733.934	€ 9.153.871	€ 902.966.578	€ 8.448.976.683
Costo	1.360.183.670	2.697.044.933	3.632.383.469	537.637.272	3.718.343.837	32.033.285	3.128.780.897	15.106.407.363
Depreciación acumulada		(612.902.737)	(676.224.307)		(3.119.609.903)	(22.879.414)	(2.225.814.319)	(6.657.430.680)
Saldo neto al 31 de diciembre de 2022	€ 1.360.183.670	€ 2.084.142.196	€ 2.956.159.162	€ 537.637.272	€ 598.733.934	€ 9.153.871	€ 902.966.578	€ 8.448.976.683

En noviembre del 2023 con motivo de la ocupación de la Finca 32 Oficentro Multipark por parte de la compañía Improsa Centro de Servicios Compartidos, S. A., se procedió a transferir desde propiedades de inversión a propiedad planta y equipo esta finca en concordancia con la NIC 40 (párrafo 10). Esta capitalización representó un aumento en el valor de costo del activo por la suma ¢2.061.909.527, lo que generó un aumento en edificaciones y terrenos por la suma de ¢1.589.091.632 y ¢472.817.895, respectivamente.

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022, se han registrado gastos por depreciación de los activos por la suma de ¢967.222.657 y ¢971.216.173 en los resultados acumulados del período, respectivamente. Al 31 de diciembre de 2023 y 2022 el impacto más importante en el gasto por ¢653.169.814 y ¢754.669.564, respectivamente, se presenta con la capitalización de los contratos por arrendamientos, que de acuerdo a la nueva regulación de la SUGEF, acuerdo CONASIIIF 6-18 “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 ¢3.712.922.357 al 31 de diciembre de 2023 y ¢3.128.780.897 al 31 de diciembre de 2022, 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 2023 y 2022, es el siguiente:

	Nota	31/12/2023	31/12/2022
(1) Mejoras a propiedades en arrendamiento operativo		¢ 100.767.672	¢ 173.470.870
Otros Cargos Diferidos		423.624.707	320.623.326
Total Cargos diferidos		524.392.379	494.094.196
(2) Plusvalía comprada		840.600.312	840.600.312
(1) Software		535.916.009	1.050.078.666
(3) Otros bienes intangibles		4.678.461.963	4.678.461.963
Total Activos intangibles		6.054.978.284	6.569.140.941
Impuestos pagados por anticipado		1.455.105.157	1.545.707.382
Póliza de seguros pagada por anticipado		104.060.068	102.600.493
Otros gastos pagados por anticipado		4.223.153.072	2.736.547.770
Papelería, útiles y otros materiales		67.123.060	60.744.678
Biblioteca y Obras de Arte		260.453.905	260.453.905
Aplicaciones automatizadas en desarrollo		1.548.164.014	1.182.728.703
Operaciones por liquidar		200.561.877	398.181.028
(4) Otras operaciones pendientes de imputación		209.026.316	244.826.109
Depósitos en garantía	3.9	67.348.299	69.724.489
(5) Depósitos judiciales y administrativos	3.9	2.436.351.206	305.510
Total Otros activos		10.571.346.974	6.601.820.067
Total		¢ 17.150.717.637	¢ 13.665.055.204

- (1) Las mejoras a la propiedad arrendada y software presentan el siguiente movimiento al 31 de diciembre de 2023 y 2022:

Descripción	Saldo al 31/12/2022	Adiciones y retiros	Ajustes	Saldo al 31/12/2023
Costo mejoras a la propiedad arrendada	¢ 1.404.507.938	¢ (863.356)	¢ (1)	¢ 1.403.644.581
(Amortización mejoras)	(1.231.037.067)	(75.753.130)	¢ 3.913.288	(1.302.876.909)
Valor adquisición del software	9.557.949.594	-	1	9.557.949.595
(Amortización del software)	<u>(8.507.870.928)</u>	<u>(514.162.658)</u>	<u>-</u>	<u>(9.022.033.586)</u>
Total	<u>¢ 1.223.549.537</u>	<u>¢ (590.779.144)</u>	<u>¢ 3.913.288</u>	<u>¢ 636.683.681</u>

Descripción	Saldo al 31/12/2021	Adiciones y retiros	Ajustes	Saldo al 31/12/2022
Costo mejoras a la propiedad arrendada	¢ 1.404.974.986	¢ (467.048)	-	¢ 1.404.507.938
(Amortización mejoras)	(1.033.591.228)	(101.597.543)	¢ (95.848.297)	(1.231.037.068)
Valor adquisición del software	9.097.283.025	460.666.569	-	9.557.949.594
(Amortización del software)	<u>(6.553.996.646)</u>	<u>(983.550.528)</u>	<u>(970.323.754)</u>	<u>(8.507.870.928)</u>
Total	<u>¢ 2.914.670.137</u>	<u>¢ (624.948.550)</u>	<u>¢ (1.066.172.051)</u>	<u>¢ 1.223.549.536</u>

- (2) 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 2024 y 2028.

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 2024 y 2028.

	2024	2025	2026	2027	2028
Ingresos financieros	<u>-21,71%</u>	<u>-64,60%</u>	<u>-43,30%</u>	<u>-50,76%</u>	<u>-85,72%</u>
Ingresos operativos	<u>4,40%</u>	<u>-5,93%</u>	<u>9,29%</u>	<u>-16,89%</u>	<u>15,37%</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 2024 y 2028.

	2024	2025	2026	2027	2028
Gastos operativos	<u>3,42%</u>	<u>2,94%</u>	<u>2,94%</u>	<u>2,94%</u>	<u>3,27%</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 2024 y 2028.

	2024	2025	2026	2027	2028
Flujos de efectivo netos	<u>10,30%</u>	<u>18,94%</u>	<u>-12,56%</u>	<u>-0,29%</u>	<u>-25,11%</u>

(3) 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.

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022, la Compañía efectuó una evaluación del deterioro de este derecho concluyendo que no había deterioro en el valor del citado activo, esta evaluación se realiza una vez al año y la última realizada se dio en diciembre 2023. Para tal evaluación se aplicó el método de flujos de efectivo descontados (“Valor en Uso”) de conformidad con lo que establece la NIC 36 Deterioro del Valor de Activos, lo anterior ante la ausencia de referencias de mercado

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

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 noviembre 2023 y octubre 2028.

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 2024 y 2028.

	2024	2025	2026	2027	2028
Gastos administrativos	<u>2,48%</u>	<u>2,48%</u>	<u>2,48%</u>	<u>2,48%</u>	<u>2,48%</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 2024 y 2028.

	2024	2025	2026	2027	2028
Flujos de efectivo netos	<u>-0,35%</u>	<u>-0,36%</u>	<u>-0,37%</u>	<u>-0,38%</u>	<u>-0,39%</u>

Para los períodos posteriores al año 2027, la Compañía calculó el valor presente de un flujo de efectivo perpetuo, con base en el plazo del contrato de regalías que Improsa Centro de Servicios Compartidos, S.A. tiene con Improsa SAFI, S.A.

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 de la Compañía es de 11,41%.

- (4) Las 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.
- (5) Los depósitos judiciales y administrativos corresponden a los pagos, bajo protesta, realizados por el Banco Improsa, S. A. al Ministerio de Hacienda, productos de las fiscalizaciones de los períodos 2016 y 2017, con el objetivo de poder continuar con el proceso contencioso administrativo.

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 2023 y 2022:

Cuenta	Causa de la Restricción	31/12/2023	31/12/2022
Disponibilidades	Encaje mínimo legal en el Banco Central de Costa Rica (Nota 3.1)	¢ 24.836.894.567	¢ 33.146.141.958
	Fondo de garantía de la Bolsa Nacional de Valores (Nota 3.1)	80.123.027	62.498.344
	Fondos de garantía por depósitos Ley 9816	4.247.594.229	5.467.218.849
	Otras disponibilidades restringidas	5.860.512	6.695.964
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 (Nota 3.2)	24.919.061.400	28.779.620.860
Otros activos	Depósitos en garantía	2.503.699.505	70.029.999
	Total	¢ 56.593.233.240	¢ 67.532.205.974

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

Subsidiaria	Activo Restringido	Condición de la restricción	31/12/2023	31/12/2022
Banco Improsa	Título Tasa Básica Gobierno de Costa Rica	Garantía para Financiamiento SBD	¢ 5.852.140.453	¢ 6.587.124.835
Banco Improsa	Título Tasa Básica Gobierno de Costa Rica	Garantía para Financiamiento ODP		
Banco Improsa	Títulos de Propiedad en \$ Macrotítulo Gobierno de Costa Rica	Garantía para Financiamiento SBD		
Banco Improsa	Títulos de Propiedad en \$ Macrotítulo Gobierno de Costa Rica	Garantía para Financiamiento ODP	6.632.540.543	10.376.421.801
Banco Improsa	Títulos de Propiedad en \$ Macrotítulo Gobierno de Costa Rica	Garantía para Financiamiento ODP	2.231.801.133	
Banco Improsa	Bonos de Tesoro de Estados Unidos	Garantía para Financiamiento ODP	6.266.191.822	8.956.868.368
Banco Improsa	Inversiones en Instrumentos Financieros de Entidades Autónomas del Gobierno de Costa Rica	Garantía para Financiamiento ODP		301.233.075

(continúa)

Subsidiaria	Activo Restringido	Condición de la restricción	31/12/2023	31/12/2022
Banco Improsa	Títulos de Propiedad (Macrotítulo) Gobierno de Costa Rica	Garantía para Operaciones del Sistema Integrado de Préstamos Sinpe		45.325.126
Banco Improsa	Inversiones en Instrumentos Financieros Bancos Locales	Garantía para pagos de servicios públicos	7.501.000	6.606.000
Banco Improsa	Inversiones en Instrumentos Financieros Banco Privados	Garantía de uso de cajeros ATH	125.673.525	134.668.173
Banco Improsa	Inversiones en Instrumentos Financieros Banco Nacional de Costa Rica	Garantía interconexión con pago servicios BNCR	5.268.801	6.019.900
Banco Improsa	Títulos de Propiedad en \$ Macrotítulo Gobierno de Costa Rica	Garantía para Operaciones del Sistema Integrado de Préstamos Sinpe		157.119.390
Improsa Valores	Títulos de Propiedad en \$ Macro título Gobierno de Costa Rica Fondo de Inversión Inmobiliario	Garantía de recompras pasivas	3.365.545.689	2.208.234.192
Improsa Valores	Los Crestones Fondo de Inversión Inmobiliario	Garantía de recompras pasivas		
Improsa CSC	Los Crestones	Garantía de recompras pasivas		
Improsa SAFI	Títulos de Propiedad en \$ Macro título Gobierno de Costa Rica	Garantía de recompras pasivas	432.398.434	-
Total			<u>€ 24.919.061.400</u>	<u>€ 28.779.620.860</u>

(concluye)

3.10. OBLIGACIONES CON EL PÚBLICO

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022, las obligaciones con el público, se detallan como sigue:

	No. Clientes		31/12/2023	31/12/2022
	dic-23	dic-22		
Depósitos del público	4.202	4.432	€ 170.281.400.207	€ 180.360.443.619
Depósitos restringidos e inactivos	8	30	943.275.527	609.974.188
Otras obligaciones con el público			18.974.623	124.073.358
Cargos financieros por pagar			1.845.973.857	1.738.656.636
Total	<u>4.210</u>	<u>4.462</u>	<u>€ 173.089.624.214</u>	<u>€ 182.833.147.801</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 2023 y 2022, las tasas de ventanilla de las obligaciones con el público en colones y dólares se detallan como sigue:

Colones	31/12/2023		31/12/2022	
	Mínima	Máxima	Mínima	Máxima
Certificados de depósito a plazo	3,53%	11,65%	2,94%	11,64%
Cuentas de ahorro	0,35%	0,65%	0,35%	0,65%

Dólares	31/12/2023		31/12/2022	
	Mínima	Máxima	Mínima	Máxima
Certificados de depósito a plazo	1,18%	7,06%	0,29%	6,76%
Cuentas de ahorro	0,10%	0,15%	0,10%	0,15%

3.11. OBLIGACIONES CON ENTIDADES

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022, las obligaciones financieras se detallan como sigue:

	31/12/2023	31/12/2022
OBLIGACIONES A LA VISTA CON ENTIDADES FINANCIERAS		
Cuentas corrientes de entidades financieras del país	¢ 1.100.234.590	¢ 2.398.217.266
Depósitos de ahorro de entidades financieras del país	708.788.979	207.490.470
OBLIGACIONES CON ENTIDADES FINANCIERAS A PLAZO		
Préstamos de entidades financieras del país	210.752.000	-
Obligaciones por derecho de uso - bienes recibidos en arrendamiento	1.151.734.581	1.095.978.189
Obligaciones entidades financieras relacionadas	236.843.697	-
Obligaciones por operaciones diferidas de liquidez	-	902.985.000
Obligaciones con recursos del Fideicomiso Nacional para el Desarrollo (FINADE)	38.406.119.011	39.122.646.788
OBLIGACIONES CON ENTIDADES NO FINANCIERAS		
Financiamientos de organismos internacionales	4.741.920.000	4.615.256.687
Financiamientos de instituciones externas de Cooperación	42.818.313.558	61.718.596.825
Obligaciones por cartas de crédito confirmadas	410.038.101	-
(Comisiones diferidas por cartera de crédito propia)	(703.186.741)	(1.081.836.382)
Cargos por pagar por obligaciones con entidades financieras y no financieras	<u>938.989.457</u>	<u>1.273.605.980</u>
Total	<u>¢ 90.020.547.233</u>	<u>¢ 110.252.940.823</u>

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

Entidades Bancarias	31/12/2023	31/12/2022
Cuentas corrientes con entidades financieras	¢ 327.725.706	¢ 118.877.570
Depósitos de ahorro de entidades financieras	173.649.487	714.063
Otras obligaciones a plazo de entidades financieras (SBD)	794.855.534	845.091.201
Obligaciones con recursos del Fideicomiso Nacional para el Desarrollo (FINADE)	38.406.119.009	39.122.646.789
(Comisiones diferidas por cartera de crédito propia)	(295.092.827)	(315.525.813)
Intereses por pagar	<u>14.951.043</u>	<u>34.295.151</u>
Total	<u>¢ 39.422.207.952</u>	<u>¢ 39.806.098.961</u>

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

Entidades Bancarias	31/12/2023		31/12/2022	
	Dólares	Dólares Expresados en colones	Dólares	Dólares Expresados en colones
Cuentas corrientes de entidades financieras del país	US\$ 1,466,195	¢ 772.508.885	US\$ 3,786,341	¢ 2.279.339.696
Depósitos de ahorro de entidades financieras del país	1,015,676	535.139.492	343,488	206.776.407
Financiamientos de organismos internacionales	9,000,000	4.741.920.000	7,666,667	4.615.256.687
Financiamientos de instituciones externas de cooperación	81,267,677	42.818.313.558	102,524,289	61.718.596.824
Obligaciones por derecho de uso - bienes recibidos en arrendamiento	677,344	356.879.047	416,763	250.886.988
Obligaciones entidades financieras relacionadas	449,521	236.843.697	-	-
Obligaciones por operaciones diferidas de liquidez	-	-	1,500,000	902.985.000
Préstamos de entidades financieras del país	400,000	210.752.000	-	-
Obligaciones por cartas de crédito confirmadas	778,238	410.038.101	-	-
(Comisiones diferidas por cartera de crédito propia)	(774,548)	(408.093.913)	(1,272,962)	(766.310.569)
Intereses por pagar	1,753,793	924.038.414	2,058,690	1.239.310.829
Total	US\$ 96,033,896	¢ 50,598,339,281	US\$ 117,023,276	¢ 70,446,841,862

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 2023 y 2022, son las siguientes:

Colones	31/12/2023		31/12/2022		Fechas de pago	
	Mínima	Máxima	Mínima	Máxima	Mínima	Máxima
Préstamos de entidades financieras del país	3,00%	5,63%	3,00%	6,60%	11/01/24	25/04/36
Préstamos Banco Central de Costa Rica	0,80%	0,80%	0,80%	0,80%	17/01/24	16/12/24

Dólares	31/12/2023		31/12/2022		Fechas de pago	
	Mínima	Máxima	Mínima	Máxima	Mínima	Máxima
Préstamos de entidades financieras del país	8,00%	9,50%	8,60%	9,17%	01/01/24	29/10/28
Préstamos de entidades financieras del exterior						
Financiamiento de organismos internacionales	3,50%	8,23%	3,50%	8,01%	12/01/24	12/10/25
Financiamiento de instituciones externas de cooperación	4,55%	10,06%	4,55%	8,68%	10/01/24	29/07/31

Las tasas de interés son las vigentes al 31 de diciembre de 2023 y 2022, respectivamente.

3.12. CUENTAS POR PAGAR Y PROVISIONES

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022, las cuentas por pagar y provisiones se detallan de la siguiente forma:

	Nota	31/12/2023	31/12/2022
Provisiones			
Provisiones para obligaciones patronales		¢ 113.659.920	¢ 152.818.905
Otras provisiones		<u>306.879.156</u>	<u>779.361.496</u>
Sub total		420.539.076	932.180.401
Cuentas por pagar por servicios bursátiles			
Cuentas por pagar por actividad de custodia autorizada de valores		<u>68.704.858</u>	<u>158.693.904</u>
Sub total		68.704.858	158.693.904
Impuesto sobre la renta diferido			
Impuesto sobre la renta diferido	3.26	<u>930.761.410</u>	<u>953.631.142</u>
Sub total		930.761.410	953.631.142
Otras cuentas por pagar			
Honorarios por pagar		23.202.546	45.517.691
Impuestos por pagar por cuenta de la entidad	3.26	319.716.892	336.406.518
Aportaciones patronales por pagar		169.425.414	171.599.524
Retenciones por orden judicial		-	2.005.349.088
Impuestos retenidos por pagar		273.723.507	348.584.955
Aportaciones laborales retenidas por pagar		64.742.213	64.630.365
Dividendos por pagar		15.174.497	19.815.870
Participaciones sobre la utilidad o excedentes por pagar		-	110.947.394
Obligaciones por pagar sobre préstamos con partes relacionadas		-	177.310
Vacaciones acumuladas por pagar		46.366.269	29.364.221
Aguinaldo acumulado por pagar		19.741.761	17.624.396
Aportes al presupuesto de las Superintendencias por pagar		-	3.557.009
Comisiones por pagar por colocación de seguros		-	152.019
Otras cuentas y comisiones por pagar		<u>1.414.322.217</u>	<u>2.843.900.545</u>
Sub total		<u>2.346.415.316</u>	<u>5.997.626.905</u>
Total		<u>¢ 3.766.420.660</u>	<u>¢ 8.042.132.352</u>

3.13. OTROS PASIVOS

El siguiente es el detalle al 31 de diciembre de 2023 y 2022:

	31/12/2023	31/12/2022
Otros ingresos diferidos	¢ 952,868,615	¢ 1,058,446,614
Sobrantes de caja	10,009	-
Operaciones por liquidar	62,679,051	55,731,584
Otras operaciones pendientes de imputación	<u>69,295,344</u>	<u>1,014,773,484</u>
Total	<u>¢ 1,084,853,019</u>	<u>¢ 2,128,951,682</u>

3.14. OBLIGACIONES SUBORDINADAS

Al 30 de setiembre de 2023, 2022 y al 30 junio de 2023, las obligaciones subordinadas se detallan de la siguiente forma:

	31/12/2023	31/12/2022
Préstamos subordinados: (1)		
Deutsche Investitions-und Entwicklungsgesellschaft mbH (DEG)	¢ 2.634.400.000	¢ 3.009.950.000
Préstamo con Netherlands Development Finance Company (FMO)		
Bonos Subordinados (2)	-	5.679.775.650
Intereses por pagar	<u>70.512.645</u>	<u>86.455.504</u>
Total	<u>¢ 2.704.912.645</u>	<u>¢ 8.776.181.154</u>

- (1) Al 31 de diciembre de 2023 y 2022, los préstamos subordinados presentan un saldo de US\$5 millones de dólares con una entidad financiera del exterior, con una fecha de vencimiento de marzo del 2031. Al 31 de diciembre de 2023 y 2022, la tasa se fijó en 9,32%.

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 una tasa de interés fija, dicha facilidad crediticia tiene fecha de vencimiento el 17 de marzo de 2031. 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 encontraban 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, fue la captación de recursos, que permitió fortalecer el indicador de suficiencia patrimonial y, que a su vez impulsó el crecimiento del activo productivo.

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022, el vencimiento de las deudas subordinadas es el siguiente:

VENCIMIENTO	AMORTIZACIÓN
	DEG
17/3/2031	US\$ 5.000.000
Total	US\$ 5.000.000

3.15. PATRIMONIO

3.15.1 CAPITAL SOCIAL

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022, los saldos de capital común y capital preferente son los siguientes:

	31/12/2023	31/12/2022
Capital pagado ordinario	¢ 24.633.020.479	24.633.020.479
Capital pagado preferente	<u>14.129.639.654</u>	<u>14.129.639.654</u>
Total	<u>¢ 38.762.660.133</u>	<u>¢ 38.762.660.133</u>

3.15.2 CAPITAL COMÚN

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022, el capital social común está representado por 24.633.020.479 acciones comunes y nominativas, con un valor nominal de ¢1 cada una.

3.15.3 CAPITAL Y DIVIDENDO PREFERENTE

El capital preferente al 31 de diciembre de 2023 y 2022, está representado como se detalla a continuación:

Serie	No. de Acciones	Valor Nominal	Valor en Dólares	Tipo de Cambio de la Transacción	Equivalente en Colones
E	200.000	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.

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, contra 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 2023 y 2022, la utilidad neta por acción, fue de ¢0,07079 y ¢0,17802, respectivamente, 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:

	31/12/2023	31/12/2022
Utilidad neta del período	¢ 1.950.917.423	¢ 4.673.645.314
(Menos) Reserva Legal	<u>207.238.237</u>	<u>288.490.764</u>
Utilidad neta disponible para el capital común	¢ 1.743.679.186	¢ 4.385.154.550
Número medio ponderado de acciones comunes en circulación durante el periodo	<u>24.633.020.479</u>	<u>24.633.020.479</u>
Utilidad neta por acción común en circulación	<u>¢ 0,07079</u>	<u>¢ 0,17802</u>

3.15.5 DISTRIBUCIÓN DE UTILIDADES

Al 31 de diciembre de 2023:

- a. *Dividendos Comunes* – No se decretaron dividendos comunes para el período 2023.
- b. *Dividendos Preferentes* – Detalle como sigue:

En la Asamblea de Accionistas, sesión No 56 celebrada el 30 de marzo de 2022, se instruyó a la Junta Directiva para que decrete los dividendos conforme a las fechas de pago, por lo tanto:

- En la sesión de Junta Directiva No.17 del 13 de marzo de 2023 se decretó un dividendo en efectivo por la suma de US\$140.462,44 para los accionistas preferentes Serie F. Al tipo de cambio de venta del 31 de diciembre de 2021 (¢645,25) para pagar el primer día hábil de abril del 2023.

En la Asamblea de Accionistas, sesión No 57 celebrada el 27 de marzo de 2023, se instruyó a la Junta Directiva para que decrete los dividendos conforme a las fechas de pago, por lo tanto:

- En la sesión de Junta Directiva No.19 del 02 de mayo de 2023 se decretó un dividendo en efectivo por la suma de US\$925.000,00 para los accionistas preferentes Serie E y la suma de US\$178.770,38 para los accionistas preferentes Serie F. Al tipo de cambio de venta del 31 de diciembre de 2022 (¢601,99) para pagar el primer día hábil de julio del 2023.
- En la sesión de Junta Directiva No.22 del 01 de agosto de 2023 se decretó un dividendo en efectivo por la suma de US\$178.770,38 para los accionistas preferentes Serie F. Al tipo de cambio de venta del 31 de diciembre de 2022 (¢601,99) para pagar el primer día hábil de octubre del 2023.
- En la sesión de Junta Directiva No. 26 del 18 de diciembre de 2023 se decretó un dividendo en efectivo por la suma de US\$925.000 para los accionistas preferentes Serie E y la suma de US\$178.770,38 para los accionistas preferentes Serie F. Al tipo de cambio de venta del 31 de diciembre de 2022 (¢601,99) para pagar el primer día hábil de enero del 2024.

Al 31 de diciembre de 2022:

- a. ***Dividendos Comunes*** - Se decreta un dividendo en efectivo contra las utilidades del período 2021 para los accionistas comunes por la suma de ¢1.094.877.500, el cual se acordó en la Asamblea de Accionistas, celebrada el 30 de marzo de 2022.
- b. ***Dividendos Preferentes*** –

En la Asamblea de Accionistas, Acta número 54 celebrada el 30 de marzo de 2021, se instruyó a la Junta Directiva para que decrete los dividendos conforme a las fechas de pago, por lo tanto:

- En la sesión de Junta Directiva No.5 del 21 de febrero de 2022 se decretó un dividendo en efectivo por la suma de US\$136.206 para los accionistas preferentes Serie F. Al tipo de cambio de venta del 31 de diciembre de 2020 (¢617,30) para pagar el primer día hábil de abril del 2022.

En la Asamblea de Accionistas, sesión No 55 celebrada el 30 de marzo de 2022, se instruyó a la Junta Directiva para que decrete los dividendos conforme a las fechas de pago, por lo tanto:

- En la sesión de Junta Directiva No.07 del 25 de abril de 2022 se decretó un dividendo en efectivo por la suma de US\$700.000 para los accionistas preferentes Serie E y la suma de

US\$140.462 para los accionistas preferentes Serie F. Al tipo de cambio de venta del 31 de diciembre de 2021 (¢645,25) para pagar el primer día hábil de julio del 2022.

- En la sesión de Junta Directiva No.09 del 26 de julio de 2022 se decretó un dividendo en efectivo por la suma de US\$140.462 para los accionistas preferentes Serie F. Al tipo de cambio de venta del 31 de diciembre de 2021 (¢645,25) para pagar el primer día hábil de octubre del 2022.
- En la sesión de Junta Directiva No.13 del 19 de diciembre de 2022 se decretó un dividendo en efectivo por la suma de US\$700.000 y US\$140.462 para los accionistas preferentes Serie E y F, respectivamente, al tipo de cambio de venta del 31 de diciembre de 2021 (¢645,25) para pagar el primer día hábil de enero del 2023

3.15.6 CAMBIOS EN POLÍTICAS CONTABLES

Al 31 de setiembre de 2023 y 2022, no se determinaron ajustes con afectación en los resultados acumulados.

3.15.7 CAPITAL REGULATORIO

De conformidad con el Artículo No.15 de las Normas para Determinar la Suficiencia Patrimonial de los Grupos Financieros y Otros Conglomerados Acuerdo CONASSIF 3-16 : “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 la sumatoria de los superávits individuales transferibles más el superávit individual de la controladora, entre el valor absoluto del total de los déficits individuales más el déficit individual de la controladora”. Al 31 de diciembre de 2023 y 2022, el Grupo cuenta con un superávit global de ¢8.554.182.891 y ¢7.691.563.684, respectivamente.

Adicionalmente, el capital de Banco Improsa, S.A. deberá cumplir siempre con el indicador de suficiencia patrimonial establecido por la normativa Acuerdo SUGEF 3-06, que exige mantener un coeficiente de suficiencia patrimonial de al menos un 10%.

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022, el Banco se encuentra por encima del porcentaje de suficiencia patrimonial establecido por la regulación aplicable.

Al 31 de diciembre de 2023 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>¢ 94.893</u>	<u>¢ 15.002</u>	<u>¢ 79.892</u>	<u>¢ -</u>	<u>¢ 79.892</u>
II. Entidades Reguladas	<u>¢ 51.943.565</u>	<u>¢ 30.511.103</u>	<u>¢ 21.432.463</u>	<u>¢ 19.088.999</u>	<u>¢ 2.343.464</u>
Banco Improsa, S.A.	47.334.311	28.245.312	19.088.999	19.088.999	-
Improsa SAFI, S.A.	2.525.101	1.326.539	1.198.562	-	1.198.562
Improsa Valores, S.A.	1.821.126	872.640	948.486	-	948.486
Improsa Corredora de Seguros S.A.	<u>263.028</u>	<u>66.612</u>	<u>196.416</u>	<u>-</u>	<u>196.416</u>
III. Entidades no Reguladas	<u>¢ 9.164.113</u>	<u>¢ 3.176.606</u>	<u>¢ 5.987.507</u>	<u>¢ -</u>	<u>¢ 5.987.507</u>
Improsa Servicios Internacionales, S.A.	2.282.948	667.787	1.615.161	-	1.615.161
Improsa Capital, S.A.	317.048	213.736	103.312	-	103.312
Improsa Centro de Servicios Compartidos, S.A.	6.564.117	2.295.083	4.269.034	-	4.269.034
SUPERÁVIT O DÉFICIT GLOBAL DEL GRUPO FINANCIERO (I+II+III)					<u>¢ 8.410.863</u>
SUMATORIA DE SUPERÁVIT / VALOR ABSOLUTO SUMATORIA DE DÉFICIT					N/A

Al 31 de diciembre de 2022 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>₺ 55.363</u>	<u>₺ 16.986</u>	<u>₺ 38.377</u>	<u>₺ -</u>	<u>₺ 38.377</u>
II. Entidades Reguladas	<u>₺ 53.515.112</u>	<u>₺ 34.831.445</u>	<u>₺ 18.683.666</u>	<u>₺ 16.846.904</u>	<u>₺ 1.836.763</u>
Banco Improsa, S.A.	49.400.365	32.553.461	16.846.904	16.846.904	-
Improsa SAFI, S.A.	2.145.063	1.318.058	827.005	-	827.005
Improsa Valores, S.A.	1.711.961	868.231	843.730	-	843.730
Improsa Corredora de Seguros S.A.	<u>257.723</u>	<u>91.695</u>	<u>166.028</u>	<u>-</u>	<u>166.028</u>
III. Entidades no Reguladas	<u>₺ 9.077.917</u>	<u>₺ 3.261.494</u>	<u>₺ 5.816.424</u>	<u>₺ -</u>	<u>₺ 5.816.424</u>
Improsa Servicios Internacionales, S.A.	2.299.410	884.424	1.414.986	-	1.414.986
Improsa Capital, S.A.	317.048	159.068	157.981	-	157.981
Improsa Centro de Servicios Compartidos, S.A.	6.461.459	2.218.002	4.243.457	-	4.243.457
SUPERÁVIT O DÉFICIT GLOBAL DEL GRUPO FINANCIERO (I+II+III)					<u>₺ 7.691.564</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 2023 y 2022, el detalle es el siguiente:

	31/12/2023	31/12/2022
Productos por créditos de Personas Físicas	¢ 960.670.545	¢ 2.134.262.121
Productos por créditos de Sistema de Banca de Desarrollo	4.279.525.267	2.921.491.914
Productos por Créditos - Empresarial	10.896.966.646	12.642.251.682
Productos por créditos - Corporativo	7.079.064.735	5.755.658.863
Amortización de la comisión neta de los costos directos incrementales asociados a créditos	<u>1.075.013.967</u>	<u>1.099.952.469</u>
Total	<u>¢ 24.291.241.160</u>	<u>¢ 24.553.617.049</u>

3.17. GANANCIA (PÉRDIDA) EN INSTRUMENTOS FINANCIEROS DERIVADOS

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022, no se mantienen instrumentos financieros en operaciones con derivados en divisas.

3.18. GASTOS FINANCIEROS POR OBLIGACIONES CON EL PÚBLICO

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022, el detalle es el siguiente:

	31/12/2023	31/12/2022
Gastos por captaciones a la vista	¢ 262.875.677	¢ 277.637.605
Gastos por captaciones a plazo	4.834.084.632	3.933.577.156
Gastos por obligaciones por reporto, reporto tripartito y préstamos de valores	220.871.729	85.798.622
Gastos por otras obligaciones a plazo con el público	<u>2.409.093.372</u>	<u>3.923.558.756</u>
Total	<u>¢ 7.726.925.410</u>	<u>¢ 8.220.572.139</u>

3.19. GASTOS FINANCIEROS POR OTRAS OBLIGACIONES CON ENTIDADES

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022, el detalle es el siguiente:

	31/12/2023	31/12/2022
Gastos por obligaciones a plazo con entidades financieras	¢ 2.662.741.226	¢ 1.544.079.994
Gastos por financiamientos de entidades no financieras del país	<u>3.383.752.555</u>	<u>4.294.004.709</u>
Total	<u>¢ 6.046.493.781</u>	<u>¢ 5.838.084.703</u>

3.20. INGRESOS POR COMISIONES POR SERVICIOS

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022, el detalle es el siguiente:

	31/12/2023	31/12/2022
Comisiones por giros y transferencias	¢ 189.032.968	¢ 250.139.983
Comisiones por administración de fideicomisos	2.554.603.272	2.787.438.771
Comisiones por cobranzas	140.304	519.009
Comisiones por tarjetas de crédito	113.388.821	146.400.783
Comisiones por administración de fondos de inversión	4.453.154.147	5.053.066.278
Comisiones por colocación de seguros	855.731.146	937.292.232
Comisiones por operaciones bursátiles (Terceros en Mercado Local)	726.482.972	826.636.603
Comisiones por operaciones bursátiles (Terceros en Otros Mercados)	156.025.710	-
Comisiones por administración de cartera Individuales	2.668.905	-
Otras comisiones	<u>465.832.355</u>	<u>496.462.892</u>
Total	<u>¢ 9.517.060.600</u>	<u>¢ 10.497.956.551</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 2023 y 2022, el detalle es el siguiente:

	31/12/2023	31/12/2022
Ingresos por diferencias de cambio:		
Diferencias de cambio por obligaciones con el público	¢ 20.627.628.850	¢ 22.034.311.168
Diferencias de cambio por otras obligaciones financieras	10.340.605.524	11.931.024.667
Diferencias de cambio por otras cuentas por pagar y provisiones	440.967.854	649.577.450
Diferencias de cambio por obligaciones subordinadas	1.100.456.572	1.319.571.302
Diferencias de cambio por disponibilidades	1.426.241.632	2.992.401.066
Diferencias de cambio por inversiones en instrumentos financieros	1.761.392.836	7.304.437.665
Diferencias de cambio por créditos vigentes	4.215.323.989	11.543.577.755
Diferencias de cambio por créditos vencidos y en cobro judicial	833.330.475	2.557.622.829
Diferencias de cambio por cuentas y comisiones por cobrar	<u>86.563.929</u>	<u>657.362.027</u>
Total ingresos	<u>¢ 40.832.511.661</u>	<u>¢ 60.989.885.929</u>

(Continúa)

	31/12/2023	31/12/2022
Gastos por diferencias de cambio:		
Diferencias de cambio por obligaciones con el público	¢ 4.000.653.185	¢ 12.597.284.981
Diferencias de cambio por otras obligaciones financieras	2.021.878.652	6.771.279.816
Diferencias de cambio por otras cuentas por pagar y provisiones	69.713.470	465.049.780
Diferencias de cambios por obligaciones subordinadas	191.441.451	684.273.370
Diferencias de cambio por disponibilidades	5.718.915.949	5.917.322.387
Diferencias de cambio por inversiones en instrumentos financieros	8.074.600.222	10.065.520.001
Diferencias de cambio por créditos vigentes	22.803.604.308	22.416.313.235
Diferencias de cambio por créditos vencidos y en cobro judicial	3.328.146.653	4.848.681.420
Diferencias de cambio por cuentas y comisiones por cobrar	<u>318.006.000</u>	<u>434.952.922</u>
Total gastos	<u>¢ 46.526.959.890</u>	<u>¢ 64.200.677.912</u>
Resultado diferencias de cambio neto	<u>¢ (5.694.448.229)</u>	<u>¢ (3.210.791.983)</u>

(Concluye)

Al 31 de diciembre de 2023 el tipo de cambio presentó una disminución de ¢(75,11) con respecto al cierre de diciembre del 2022 (al 31 de diciembre de 2022 se presentó una disminución de ¢(43,26) con respecto al cierre de diciembre del 2021).

3.22. OTROS INGRESOS OPERATIVOS

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022, el detalle es el siguiente:

	31/12/2023	31/12/2022
Ingresos por alquiler de bienes	¢ 429,213,830	¢ 660,735,056
Ingresos por recuperación de gastos	159,915,415	148,587,526
Diferencias de cambio por otros pasivos	3,226,895,050	3,523,009,734
Diferencias de cambio por otros activos	548,064,320	495,706,345
Ingresos operativos varios	4,648,090,323	4,746,543,191
Disminución de provisiones	<u>69,997,620</u>	<u>-</u>
Total	<u>¢ 9,082,176,558</u>	<u>¢ 9,574,581,852</u>

3.23. OTROS GASTOS OPERATIVOS

Al 301 de diciembre de 2023 y 2022, el detalle es el siguiente:

	31/12/2023	31/12/2022
Multas por incumplimiento de disposiciones legales y normativas	¢ -	170.950
Diferencias de cambio por otros pasivos	1.618.134.835	1.673.320.599
Diferencias de cambio por otros activos	1.998.411.450	2.056.929.193
Gastos por impuesto al valor agregado	22.087.650	20.475.257
Impuesto de renta por remesas al exterior	11.652.720	16.660.944
Impuestos municipales	5.751.055	15.189.501
Patentes	192.500.414	171.065.884
Otros impuestos pagados en el país	334.346.632	375.405.578
Seguros de bienes arrendados	660.171.447	651.217.504
Gastos operativos varios	<u>1.217.489.350</u>	<u>1.175.252.350</u>
Total	<u>¢ 6.060.545.553</u>	<u>¢ 6.155.687.760</u>

3.24. GASTOS ADMINISTRATIVOS

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022, el detalle es el siguiente:

	31/12/2023	31/12/2022
Gastos de personal	<u>¢ 10.602.824.224</u>	<u>¢ 10.879.567.604</u>
Sueldos y bonificaciones de personal permanente	7.196.491.494	7.263.477.395
Remuneraciones a directores y fiscales	402.933.948	486.035.665
Viáticos	9.133.680	9.613.867
Décimo tercer sueldo	612.200.034	626.492.874
Vacaciones	70.161.919	115.866.456
Incentivos	4.738.511	8.852.545
Gasto por aporte al Auxilio de Cesantía	169.934.087	147.147.266
Cargas sociales patronales	1.830.086.982	1.839.067.663
Refrigerios	8.957.750	9.255.187
Vestimenta	14.945.721	14.357.806
Capacitación	19.135.876	32.866.141
Seguros para el personal	32.229.404	29.278.638
Mantenimiento de bienes asignados para uso del personal	17.307	24.517
Fondo de capitalización laboral	65.076.519	68.434.767
Otros gastos de personal	166.780.992	228.796.817
Gasto por servicios externos	<u>¢ 960.740.574</u>	<u>¢ 1.281.783.504</u>
Servicios de computación	241.373.521	244.263.926
Servicios de seguridad	31.045.044	22.716.221
Servicios de información	20.178.111	22.764.402
Servicios de limpieza	10.465.140	10.585.047
Asesoría jurídica	114.358.475	189.608.643
Auditoría externa	122.532.343	130.740.868
Consultoría externa	14.110.984	36.497.254

(Continúa)

	31/12/2023	31/12/2022
Servicios Médicos	6.436.909	13.980.748
Servicios de mensajería	3.463.692	10.867.221
Calificación de Riesgo	9.651.755	9.076.954
Otros servicios contratados	387.124.600	590.682.220
Gastos de movilidad y comunicación	<u>₺ 369.899.712</u>	<u>₺ 412.151.733</u>
Pasajes y fletes	93.619.436	78.953.972
Seguros sobre vehículos	225.515	344.874
Mantenimiento, reparación y materiales para vehículos	2.964.341	3.590.650
Alquiler de vehículos	155.683.012	163.090.178
Depreciación de vehículos	3.203.328	3.203.329
Teléfonos, fax	82.525.648	116.077.824
Otros gastos de movilidad y comunicaciones	31.678.432	46.890.906
Gastos de infraestructura	<u>₺ 1.709.355.091</u>	<u>₺ 1.679.431.274</u>
Seguros sobre bienes de uso excepto vehículos	15.427.704	18.223.550
Mantenimiento y reparación de propiedades, mobiliario y equipo, excepto vehículos	491.376.352	486.230.593
Agua y energía eléctrica	133.894.162	123.229.951
Gastos por Activos por derecho de uso – propiedades	577.121.082	567.191.521
Gastos por Activos por derecho de uso – muebles, equipos y otros activos	76.048.732	58.361.514
Depreciación de propiedades, mobiliario y equipo excepto vehículos	339.733.929	324.596.602
Amortización de mejoras a propiedades tomadas en alquiler	75.753.130	101.597.543
Gastos generales	<u>₺ 878.342.834</u>	<u>₺ 1.378.737.281</u>
Otros seguros	25.394.428	33.533.658
Papelería, útiles y otros materiales	14.197.486	20.070.118
Gastos legales	25.667.046	35.761.259
Suscripciones y afiliaciones	85.052.285	77.127.582
Promoción y publicidad	38.103.606	39.456.827
Gastos de representación	18.917.100	21.618.362
Aportes a otras instituciones	7.690.577	8.328.924
Amortización de Software	514.162.658	983.550.528
Gastos por otros servicios públicos	-	496.901
Aportes al presupuesto de las Superintendencias	67.226.774	73.455.843
Gastos generales diversos	81.930.874	85.337.279
TOTAL	<u>₺ 14.521.162.435</u>	<u>₺ 15.631.671.396</u>

(Concluye)

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. Al 31 de diciembre de 2023 y 2022, el detalle es el siguiente:

	31/12/2023	31/12/2022
Utilidad antes de participaciones e impuestos de Banco Improsa S.A.	¢ (888.920.360)	¢ 2.218.947.857
CONAPE	<u>5%</u>	<u>5%</u>
Total	<u>¢ -</u>	<u>¢ 110.947.392</u>

3.26. IMPUESTO SOBRE LA RENTA

Al 31 de diciembre de 2023, y 2022, el detalle del activo por impuesto sobre la renta diferido y por el impuesto sobre la renta por cobrar, es el siguiente:

	Nota	31/12/2023	31/12/2022
Impuesto sobre la renta diferido (1)	3.4	1.207.327.715	275.719.012
Impuesto sobre la renta por cobrar	3.4	369.298.494	363.504.486
Impuesto al Valor Agregado Soportado	3.4	<u>445.482.721</u>	<u>711.191.890</u>
Total		<u>¢ 2.022.108.930</u>	<u>¢ 1.350.415.388</u>

El impuesto sobre la renta por el período de doce meses terminados al 31 de diciembre de 2023 y 2022, 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.

	31/12/2023	31/12/2022
Impuestos sobre la renta por Amnistía Tributaria período 2010 (amortización del activo)	¢ 128.853.036	¢ 127.859.736
Impuesto sobre la renta traslados de cargo 2017 del período (creación de provisión)	115.234.719	114.058.855
Impuesto sobre la renta del período	<u>990.452.945</u>	<u>1.702.131.225</u>
Total	<u>¢ 1.234.540.700</u>	<u>¢ 1.944.049.816</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.

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, al 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.

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.

31/12/2023	Saldo Directo	Saldo Contingente
<u>Artículo 6 Vinculación por propiedad:</u>		
GRUPO I: Persona física que tiene relación de parentesco con las personas del grupo A	₡ 71,990,389	
Total vinculación por artículo 6	₡ 71,990,389	₡ -
<u>Artículo 9 Vinculación por gestión:</u>		
GRUPO A: Directores, ejecutivos y apoderados generalísimos de la entidad	₡ 155,307,815	
GRUPO B: Persona física con relación de parentesco con personas del grupo A	116,860,717	
GRUPO C: Persona jurídica en la que alguna persona física del grupo A es gerente o presidente	188,575,627	
GRUPO G: Persona jurídica en que las personas del grupo A controlen un 15% ó más de ésta	57,414,098	
Total vinculación por artículo 9	₡ 518,158,256	₡ -
Total de vinculación	₡ 590,148,645	₡ -

31/12/2022	Saldo Directo	Saldo Contingente
<u>Artículo 6 Vinculación por propiedad:</u>		
GRUPO I: Persona física que tiene relación de parentesco con las personas del grupo A	<u>¢ 78,865,867</u>	
Total vinculación por artículo 6	<u>¢ 78,865,867</u>	<u>¢ -</u>
<u>Artículo 9 Vinculación por gestión:</u>		
GRUPO A: Directores, ejecutivos y apoderados generalísimos de la entidad	¢ 105,208,272	
GRUPO B: Persona física con relación de parentesco con personas del grupo A	110,854,603	
GRUPO C: Persona jurídica en la que alguna persona física del grupo A es gerente o presidente	136,781,205	
GRUPO E: Persona que ha recibido garantías de miembros del grupo A	329,138,033	
GRUPO G: Persona jurídica en que las personas del grupo A controlen un 15% ó más de ésta	69,836,330	
GRUPO I: Persona vinculada por parte de la SUGEF, según artículo 10 del reglamento sobre grupo vinculado a la entidad	<u>240,796,000</u>	
Total vinculación por artículo 9	<u>¢ 992,614,443</u>	<u>¢ -</u>
Total de vinculación	<u>¢ 1,071,480,310</u>	<u>¢ -</u>

Obligaciones con el Público -

31/12/2023				
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	1.807.806	-	-
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	-	91.626.327	2.590.337.715
Grupo_6C	Persona jurídica con una participación mayor o igual al 10% del capital social de la entidad	4.907.043	17.548.302	26.344.000
Grupo_6F	Persona jurídica en las que miembros del grupo C y A controlen un 15% o más de esta persona jurídica	8.784.960	36.088.597	360.913.600
Grupo_6I	Persona física que tiene relación de parentesco con las personas del grupo A	1.776.671	50.411.069	340.000.000
Sub total		€ 17.276.480	€ 195.674.295	€ 3.317.595.315
Artículo 9 Vinculación por gestión:				
Grupo_9A	Directores, ejecutivos y apoderados generalísimos de la entidad	114.080.994	35.498.202	388.778.598
Grupo_9B	Persona física con relación de parentesco con personas del grupo A	51.355.331	252.798.621	315.074.345
Grupo_9C	Persona jurídica en la que alguna persona física del grupo A es gerente o presidente	54.387.411	97.185.518	127.373.240
Grupo_9D	Persona jurídica en la cual más del 30% de sus directores mantiene vinculación	11.713	60.905.946	94.563.369
Grupo_9G	Persona jurídica en que las personas del grupo A controlen un 15% ó más de ésta	111.945.031	5.886.864	26.344.000
Sub total		€ 331.780.480	€ 452.275.151	€ 952.133.552
Total		€ 349.056.960	€ 647.949.446	€ 4.269.728.867

31/12/2022				
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	€ 2.972.253		
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		€ 55.675.846	€ 2.665.995.125
Grupo_6C	Persona jurídica con una participación mayor o igual al 10% del capital social de la entidad	3.236.578	21.330.227	30.099.500
Grupo_6F	Persona jurídica en las que miembros del grupo C y A controlen un 15% o más de esta persona jurídica	3.687.142	42.210.028	375.135.014
Grupo_6I	Persona física que tiene relación de parentesco con las personas del grupo A	4.493.794	60.157.106	280.000.000
Sub Total		€ 14.389.767	€ 179.373.207	€ 3.351.229.639
Artículo 9 Vinculación por gestión:				
Grupo_9A	Directores, ejecutivos y apoderados generalísimos de la entidad	78.150.053	60.447.905	493.744.714
Grupo_9B	Persona física con relación de parentesco con personas del grupo A	70.564.984	225.929.162	325.941.236
Grupo_9C	Persona jurídica en la que alguna persona física del grupo A es gerente o presidente	114.252.508	130.379.226	151.418.864
Grupo_9G	Persona jurídica en que las personas del grupo A controlen un 15% ó más de ésta	48.153.759	5.450.954	171.567.150
Grupo_9I	Grupo I: Persona vinculada por parte de la SUGEF, según artículo 10 del reglamento sobre grupo vinculado a la entidad	271	-	-
Sub total		€ 311.121.575	€ 422.207.247	€ 1.142.671.964
Total general		€ 325.511.342	€ 601.580.454	€ 4.493.901.603

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

Operaciones con partes relacionadas

	Notas	31/12/2023	31/12/2022
Activos			
Cuentas y productos por cobrar	3.4	¢ 2.591.157	¢ 10.185.602
Total activos		¢ 2.591.157	¢ 10.185.602
Pasivos			
Obligaciones con el público		¢ 94.892.805	¢ 128.022.706
Otras obligaciones financieras		4.438.788.825	4.890.410.516
Otras cuentas y productos por pagar		313.731	177.310
Total pasivos		¢ 4.533.995.361	¢ 5.018.610.532
Ingresos			
Ingresos operativos		¢ 19.971.745	¢ 9.733.215
Total ingresos		¢ 19.971.745	¢ 9.733.215
Gastos			
Gastos operativos		¢ 12.970.489	¢ 31.095.817
Total gastos		¢ 12.970.489	¢ 31.095.817

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 períodos que terminaron al 31 de diciembre de 2023, y 2022, 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 administrados por una compañía del Grupo Financiero, tal y como se detalla a continuación:

	31/12/2023		31/12/2022	
	Número Participaciones	Monto	Número Participaciones	Monto
Fondo Inmobiliario Gibraltar	720	¢ 334.764.378	158	454.336.130
Fondo Inmobiliario Los Crestones	605	1.421.160.406	645	1.517.648.352
Fondo Líquidos ImproCash Dólares, No Diversificado	34.965	19.087.414	-	-
Total Inversiones con participaciones	36.290	¢ 1.775.012.198	803	¢ 1.971.984.482

Adicionalmente, el Grupo posee inversiones al 31 de diciembre de 2023 y 2022, en el Fideicomiso de Garantía y Administración Costa Verde por la suma de ¢35.589.438 y ¢42.816.249; respectivamente; el cual es administrado por una compañía del Grupo Financiero (Nota 3.2).

3.28. OTRAS CONCENTRACIONES DE PASIVOS

Total de Pasivos por Área Geográfica -

	31/12/2023	31/12/2022
-		
Costa Rica	¢ 233.279.183.861	¢ 259.414.798.135
Panamá	7.827.329	2.952.761
Nicaragua	3.124.398	3.824.442
El Salvador	182.222.501	265.327.093
Honduras	2.125.007.733	4.647.311.027
Guatemala	772.668.465	854.312.304
Venezuela	2.656.036.338	-
Europa	46.041.270.971	65.256.682.475
Total	<u>¢ 285.067.341.596</u>	<u>¢ 330.445.208.237</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:

	31/12/2023	31/12/2022
Activos en dólares		
Disponibilidades	US\$ 50,865,640	US\$ 58,046,940
Inversiones en valores y depósitos	84,467,524	91,823,448
Cartera de créditos	280,420,454	291,972,264
Cuentas y productos por cobrar	1,412,566	1,197,119
Otros activos	2,995,303	2,698,594
Total activos dólares	<u>US\$ 420,161,487</u>	<u>US\$ 445,738,365</u>
Pasivos en dólares		
Obligaciones con el público	US\$ 234,395,860	US\$ 220,446,586
Otras obligaciones financieras	97,796,545	119,569,201
Otras cuentas por pagar y provisiones	2,273,860	6,676,885
Otros pasivos	1,044,733	1,966,493
Obligaciones subordinadas	5,133,831	14,578,616
Total pasivos dólares	<u>US\$ 340,644,829</u>	<u>US\$ 363,237,781</u>
Posición Neta	<u>US\$ 79,516,658</u>	<u>US\$ 82,500,583</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.

		31/12/2023							
		(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	¢ 8.401.066								¢ 8.401.066
Cuentas de encaje del BCCR	5.214.609	¢ 946.874	¢ 964.854	¢ 960.029	¢ 2.969.871	¢ 5.617.660	¢ 8.162.998	-	24.836.895
Inversiones y productos por cobrar	4.946.294	6.375.250	4.119.342	278.141	17.434.139	9.932.925	17.605.990		60.692.081
Créditos y productos por cobrar	234	6.278.541	6.107.683	6.092.909	14.151.035	21.678.971	158.885.331	4.589.177	217.783.882
Total	¢ 18.562.202	¢ 13.600.665	¢ 11.191.879	¢ 7.331.080	¢ 34.555.046	¢ 37.229.555	¢ 184.654.319	¢ 4.589.177	¢ 311.713.923
PASIVOS:									
Obligaciones:									
Con el público	¢ 45.556.949	¢ 7.830.821	¢ 9.277.947	¢ 6.595.169	¢ 17.586.292	¢ 46.217.686	¢ 38.178.786		¢ 171.243.650
Obligaciones con el BCCR							14.400.984		14.400.984
Con entidades financieras	1.809.024	3.821.024	530.827	2.373.675	9.980.365	12.980.554	58.289.276		89.784.745
Cargos por pagar	7.662	678.056	95.416	237.973	584.119	837.531	344.207	-	2.784.963
Total	¢ 47.373.634	¢ 12.329.902	¢ 9.904.190	¢ 9.206.817	¢ 28.150.777	¢ 60.035.770	¢ 111.213.252	¢ -	¢ 278.214.342
Neto	¢ (28.811.432)	¢ 1.270.763	¢ 1.287.689	¢ (1.875.737)	¢ 6.404.269	¢ (22.806.215)	¢ 73.441.066	¢ 4.589.177	¢ 33.499.581
Acumulado	¢ (28.811.432)	¢ (27.540.668)	¢ (26.252.979)	¢ (28.128.716)	¢ (21.724.448)	¢ (44.530.662)	¢ 28.910.404	¢ 33.499.581	

		31/12/2022							
		(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	¢ 9.777.206								¢ 9.777.206
Cuentas de encaje del BCCR	6.660.851	¢ 1.322.082	¢ 1.119.004	¢ 2.273.201	¢ 3.705.687	¢ 6.342.262	¢ 11.723.055	-	33.146.142
Inversiones y productos por cobrar	1.625.264	9.572.724	744.943	105.437	9.704.928	4.146.905	48.284.827		74.185.028
Créditos y productos por cobrar	243	6.611.844	5.069.281	4.262.198	19.232.175	17.379.652	186.611.265	7.116.409	246.283.067
Total	¢ 18.063.563	¢ 17.506.651	¢ 6.933.228	¢ 6.640.836	¢ 32.642.791	¢ 27.868.819	¢ 246.619.147	¢ 7.116.409	¢ 363.391.443
PASIVOS:									
Obligaciones:									
Con el público	¢ 48.949.354	¢ 8.343.227	¢ 9.053.942	¢ 14.731.643	¢ 26.585.215	¢ 40.093.513	¢ 33.337.596		¢ 181.094.491
Obligaciones con el BCCR							18.411.854		18.411.854
Con entidades financieras	2.605.708	5.324.757	1.102.649	6.658.788	5.188.733	14.219.938	74.960.598		110.061.171
Cargos por pagar	4.440	718.100	274.653	390.855	440.714	456.535	726.966	-	3.012.263
Total	¢ 51.559.502	¢ 14.386.084	¢ 10.431.245	¢ 21.781.286	¢ 32.214.662	¢ 54.769.986	¢ 127.437.014	¢ -	¢ 312.579.779
Neto	¢ (33.495.939)	¢ 3.120.567	¢ (3.498.017)	¢ (15.140.450)	¢ 428.128	¢ (26.901.167)	¢ 119.182.132	¢ 7.116.409	¢ 50.811.663
Acumulado	¢ (33.495.939)	¢ (30.375.372)	¢ (33.873.389)	¢ (49.013.840)	¢ (48.585.711)	¢ (75.486.878)	¢ 43.695.255	¢ 50.811.663	

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 24-22 “Reglamento para juzgar la situación económica-financiera de las entidades fiscalizadas” y que se encuentran en cumplimiento al cierre del 31 de diciembre de 2023 y 2022. Durante el año 2022, las inversiones en valores a la vista se redujeron en US\$53,510,000, producto de una disminución en el excedente de liquidez del Banco.

3.31. RIESGO DE LIQUIDEZ Y DE MERCADO

Riesgo de Liquidez - El 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, es decir la posibilidad de que la entidad financiera no cuente con los recursos monetarios necesarios para cubrir los gastos de operación, los retiros de sus depositantes y sus exigibilidades u obligaciones con terceros en el corto plazo. Este riesgo se mide por medio del flujo de caja diario y del calce de plazos. El control constante de los vencimientos de pasivo y de los egresos por concepto de retiros de los depositantes y colocaciones de crédito, permite determinar con anticipación los posibles problemas de liquidez.

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 común y práctica de evaluar la administración de la liquidez, es mediante las relaciones de recuperación de activos respecto al vencimiento de pasivos en diferentes plazos.

El Banco procura mantener niveles de liquidez por encima de los parámetros que rigen para el sistema bancario nacional, los cuales exigen una relación de activos y pasivos a tres meses mayor o igual a 0,85 veces en colones y 0,94 veces en moneda extranjera. 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 del banco.

Dentro de la liquidez, las inversiones y disponibilidades juegan un papel preponderante. Las inversiones pueden ser convertidas fácilmente en efectivo en el corto plazo, ya sea por su venta en los mercados organizados o por su capacidad para funcionar como garantía en los diferentes mercados de liquidez. Estas inversiones han sido adquiridas por el banco 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 B.C.C.R. y en otras entidades financieras del país y del exterior, los cuales son de acceso inmediato.

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

La Unidad de Administración Integral de Riesgos (UAIR) identifica, mide y controla el riesgo de liquidez en forma diaria, analizando los pasivos con depositantes u obligaciones con entidades financieras, así como las inversiones y disponibilidades para hacer frente a las anteriores. Para esto se determinan en las dos monedas relevantes 2 indicadores principales: el indicador de cobertura del retiro potencial y el indicador de cobertura de mayores depositantes, además de dar seguimiento al Índice de Cobertura de Liquidez (ICL). La Junta Directiva a través del Comité de Riesgos da seguimiento mensual a los resultados de cada uno de estos indicadores y cuenta con la potestad de modificar los límites si así lo considera oportuno (a excepción del ICL que es un límite regulatorio).

Riesgos Financieros (Riesgos de Mercado y Crédito) - Se define como la posibilidad de sufrir pérdidas en posiciones dentro y fuera de balance como consecuencia de fluctuaciones adversas en los precios de mercado de los activos. 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, entre otros. Este riesgo se subdivide en los siguientes tipos:

- a. **Riesgo de Tasas de Interés** - Se define como la posibilidad de que se produzcan cambios adversos en las condiciones financieras de una entidad ante fluctuaciones en la tasa de interés dentro de la cartera de inversión, generando efectos negativos en el margen financiero y el valor económico de la Entidad. Este riesgo existe cuando la capacidad de ajustar las tasas activas de una entidad no coincide con la de las pasivas.

Este riesgo se mide sistemáticamente mediante el modelo de sensibilidad de tasas de interés (brecha financiera) desarrollado por la SUGEF, el cual no permite desviaciones superiores a un 5%. El indicador del modelo se define 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.

La UAIR mide la probable variación en el valor actual de activos y/o pasivos de la institución ante la variación de las tasas de interés prevalecientes en el mercado, bajo las técnicas de duración. Se calcula el PER (patrimonio en riesgo), el cual tiene límites aprobados por la Junta Directiva a los cuales se les da seguimiento.

Sobre este particular es importante señalar, que desde que está en vigencia el modelo, el Banco procura 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 2023 y 2022:

31/12/2023							
(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	¢ 1.366	¢ 308	¢ 5.996	¢ 1.244	¢ 1.698	¢ 1.225	¢ 11.837
Cartera de créditos	<u>15.381</u>	<u>24.642</u>	<u>3.024</u>	<u>2.786</u>	<u>7.452</u>	<u>20.469</u>	<u>73.754</u>
Total recuperación de activos (sensibles a tasas)	<u>¢ 16.747</u>	<u>¢ 24.950</u>	<u>¢ 9.020</u>	<u>¢ 4.030</u>	<u>¢ 9.150</u>	<u>¢ 21.694</u>	<u>¢ 85.591</u>
Obligaciones con el público	1.472	2.618	1.767	18.657	5.051	12.653	42.218
Obligaciones con el BCCR	-	-	-	14.401	-	-	14.401
Obligaciones con entidades financieras	<u>31.966</u>	<u>182</u>	<u>287</u>	<u>654</u>	<u>1.096</u>	<u>6.874</u>	<u>41.059</u>
Total vencimiento de pasivos (sensibles a tasas)	<u>¢ 33.438</u>	<u>¢ 2.800</u>	<u>¢ 2.054</u>	<u>¢ 33.712</u>	<u>¢ 6.147</u>	<u>¢ 19.527</u>	<u>¢ 97.678</u>
Diferencia recuperación de activos menos vencimiento de pasivos	<u>¢ (16.691)</u>	<u>¢ 22.150</u>	<u>¢ 6.966</u>	<u>¢ (29.682)</u>	<u>¢ 3.003</u>	<u>¢ 2.167</u>	<u>¢ (12.087)</u>
Saldos en moneda extranjera:							
Inversiones	7.764	4.008	14.589	9.171	6.730	1.306	43.567
Cartera de créditos	<u>88.663</u>	<u>21.321</u>	<u>9.825</u>	<u>4.071</u>	<u>4.615</u>	<u>21.401</u>	<u>149.895</u>
Total recuperación de activos (sensibles a tasas)	<u>¢ 96.426</u>	<u>¢ 25.329</u>	<u>¢ 24.414</u>	<u>¢ 13.242</u>	<u>¢ 11.345</u>	<u>¢ 22.706</u>	<u>¢ 193.463</u>
Obligaciones con el público	3.687	13.965	16.317	28.064	12.376	8.495	82.904
Obligaciones con entidades financieras	<u>9.436</u>	<u>3.363</u>	<u>9.682</u>	<u>5.843</u>	<u>12.584</u>	<u>12.408</u>	<u>53.315</u>
Total vencimiento de pasivos (sensibles a tasas)	<u>¢ 13.123</u>	<u>¢ 17.328</u>	<u>¢ 25.999</u>	<u>¢ 33.907</u>	<u>¢ 24.960</u>	<u>¢ 20.903</u>	<u>¢ 136.219</u>
Diferencia recuperación de activos menos vencimiento de pasivos	<u>¢ 83.304</u>	<u>¢ 8.001</u>	<u>¢ (1.586)</u>	<u>¢ (20.665)</u>	<u>¢ (13.614)</u>	<u>¢ 1.804</u>	<u>¢ 57.243</u>
Saldos totales moneda nacional y moneda extranjera							
Total recuperación de activos (sensibles a tasas)	113.174	50.279	33.434	17.272	20.495	44.400	279.054
Total vencimiento de pasivos (sensibles a tasas)	<u>46.561</u>	<u>20.128</u>	<u>28.053</u>	<u>67.619</u>	<u>31.107</u>	<u>40.430</u>	<u>233.897</u>
Diferencia recuperación de activos menos vencimiento de pasivos	<u>¢ 66.613</u>	<u>¢ 30.151</u>	<u>¢ 5.380</u>	<u>¢ (50.347)</u>	<u>¢ (10.611)</u>	<u>¢ 3.970</u>	<u>¢ 45.156</u>

	31/12/2022 (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	¢ 763	¢ 218	¢ 3.500	¢ 1.033	¢ 6.030	¢ 1.483	¢ 13.027
Cartera de créditos	15.274	22.573	4.705	3.504	5.231	23.837	75.124
Total recuperación de activos (sensibles a tasas)	¢ 16.037	¢ 22.791	¢ 8.205	¢ 4.537	¢ 11.261	¢ 25.320	¢ 88.151
Obligaciones con el público	2.629	8.313	7.066	11.556	2.094	10.154	41.812
Obligaciones con el BCCR	-	-	-	-	-	18.163	18.163
Obligaciones con entidades financieras	32.764	2.794	388	699	5.740	96	42.481
Total vencimiento de pasivos (sensibles a tasas)	¢ 35.393	¢ 11.107	¢ 7.454	¢ 12.255	¢ 7.834	¢ 28.413	¢ 102.456
Diferencia recuperación de activos menos vencimiento de pasivos	¢ (19.356)	¢ 11.684	¢ 751	¢ (7.718)	¢ 3.427	¢ (3.093)	¢ (14.305)
Saldos en moneda extranjera							
Inversiones	3.552	912	9.422	4.540	30.022	6.483	54.931
Cartera de créditos	101.692	24.727	5.841	3.347	5.494	36.682	177.783
Total recuperación de activos (sensibles a tasas)	¢ 105.244	¢ 25.639	¢ 15.263	¢ 7.887	¢ 35.516	¢ 43.165	¢ 232.714
Obligaciones con el público	4.861	14.991	19.846	28.766	20.917	879	90.260
Obligaciones con entidades financieras	19.285	12.374	7.640	3.588	11.176	18.032	72.095
Total vencimiento de pasivos (sensibles a tasas)	¢ 24.146	¢ 27.365	¢ 27.486	¢ 32.354	¢ 32.093	¢ 18.911	¢ 162.355
Diferencia recuperación de activos menos vencimiento de pasivos	¢ 81.098	¢ (1.726)	¢ (12.223)	¢ (24.467)	¢ 3.423	¢ 24.254	¢ 70.359
Saldos totales moneda nacional y moneda extranjera							
Total recuperación de activos (sensibles a tasas)	121.281	48.430	23.468	12.424	46.777	68.485	320.865
Total vencimiento de pasivos (sensibles a tasas)	59.539	38.472	34.940	44.609	39.927	47.324	264.811
Diferencia recuperación de activos menos vencimiento de pasivos	¢ 61.742	¢ 9.958	¢ (11.472)	¢ (32.185)	¢ 6.850	¢ 21.161	¢ 56.054

- 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. La UAIR identifica, se mide y controla en forma mensual el valor de la máxima pérdida esperada de la cartera del banco - 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. Para ello se mide y controla con los siguientes indicadores: VAR total monetario / patrimonio. El VAR (valor en riesgo) del precio de la cartera de inversiones. Se tienen límites aprobados por la Junta Directiva a los cuales se les da seguimiento.
- c. **Riesgo de Crédito** - Es la posibilidad de pérdidas económicas debido al incumplimiento de las condiciones pactadas por parte del deudor, emisor o contraparte. El riesgo de incumplimiento frente a una contraparte se define como la posibilidad de que una de las partes de una operación mediante instrumentos financieros pueda incumplir sus obligaciones. El Banco 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 o superior. 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 del balance. Adicionalmente el Banco está expuesto al riesgo crediticio de los créditos fuera de balances, como son los compromisos, cartas de crédito, avales y garantías.

El Banco 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 UAIR y el Comité de Riesgo le dan seguimiento a una serie de indicadores de riesgo crediticio tales como la morosidad mayor a 90 días, la cobertura de la cartera morosa mayor a 90 días, la morosidad mayor a 30 días, calidad del activo, entre otros. Igualmente, la UAIR realiza el cálculo de la pérdida esperada de la cartera y la relaciona al nivel de estimaciones del banco, así como el cálculo de todos los indicadores que estipula el acuerdo SUGEF 2-10. Se tienen límites aprobados por la Junta Directiva a los cuales se les da seguimiento. La UAIR circula de manera mensual un reporte de riesgo crediticio donde se analiza a profundidad la cartera crediticia, contingente y SBD con información tal como: detalle descriptivo de la cartera, morosidad, bienes realizables, análisis factorial, grandes exposiciones, entre otros.

Finalmente es importante comentar, que un Banco también se expone 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. La Entidad dispone de metodologías de riesgo cambiario y crediticio, que permiten 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.

- d. **Riesgo Cambiario** - Es la posibilidad de sufrir pérdidas como consecuencia de variaciones en el tipo de cambio, está compuesto por los riesgos de conversión, riesgos de posición en moneda extranjera y riesgos de transacciones. Este riesgo también se manifiesta cuando el resultado neto del ajuste cambiario no compensa proporcionalmente el ajuste en el valor de los activos denominados en moneda extranjera, ocasionando una reducción en el indicador de suficiencia patrimonial. 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.

Este riesgo se mide por medio del indicador definido por SUGEF para tal fin, el cual no debe superar el 5% y se calcula como el valor absoluto de los activos en moneda extranjera menos pasivos en moneda extranjera, multiplicado por la variación máxima esperada en el tipo de cambio en un año y dividido entre el capital base (Definido en el acuerdo SUGEF 3-06).

La UAIR mide diariamente la pérdida máxima esperada por riesgo cambiario a través de la volatilidad del tipo de cambio y su relación a la posición neta en moneda extranjera (indicador de riesgo cambiario). Se tiene límite aprobado por la Junta Directiva al cual se le da seguimiento.

A continuación, se presenta el calce de plazos en moneda extranjera, obtenido para el cierre al 31 de diciembre de 2023 y 2022:

31/12/2023								
(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\$ 13,469							US\$ 13,469
Cuentas de encaje del BCCR	9,104	US\$ 1,546	US\$ 1,542	US\$ 1,778	US\$ 5,297	US\$ 8,311	US\$ 9,819	- 37,397
Inversiones y productos por cobrar	9,388	8,078	7,487	144	26,444	16,790	16,137	- 84,468
Créditos y productos por cobrar	-	8,475	9,838	7,324	21,058	32,088	196,805	US\$ 4,832 280,420
Total	US\$ 31,961	US\$ 18,100	US\$ 18,867	US\$ 9,246	US\$ 52,799	US\$ 57,189	US\$ 222,761	US\$ 4,832 US\$ 415,754
Pasivos:								
Obligaciones:								
Con el público	76,332	8,684	13,716	12,539	30,833	53,049	39,243	- 234,396
Con entidades financieras	2,482	6,609	83	3,181	16,421	19,559	47,707	- 96,043
Cargos por pagar	15	385	266	202	301	314	270	- 1,753
Total	US\$ 78,829	US\$ 15,678	US\$ 14,065	US\$ 15,922	US\$ 47,555	US\$ 72,922	US\$ 87,220	US\$ - US\$ 332,192
Neto	(46,868)	2,421	4,802	(6,676)	5,244	(15,734)	135,540	4,832 83,561
Acumulado	US\$ (46,868)	US\$ (44,447)	US\$ (39,645)	US\$ (46,321)	US\$ (41,077)	US\$ (56,811)	US\$ 78,729	US\$ 83,561

31/12/2022								
(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\$ 12,978							US\$ 12,978
Cuentas de encaje del BCCR	10,191	US\$ 1,820	US\$ 1,551	US\$ 2,839	US\$ 5,226	US\$ 8,971	US\$ 14,471	- 45,069
Inversiones y productos por cobrar	2,179	7,126	602	131	15,010	6,332	60,443	US\$ - 91,823
Créditos y productos por cobrar	-	6,360	5,931	5,229	26,205	20,205	217,797	US\$ 10,245 291,972
Total	US\$ 25,348	US\$ 15,306	US\$ 8,084	US\$ 8,199	US\$ 46,441	US\$ 35,508	US\$ 292,711	US\$ 10,245 US\$ 441,843
Pasivos:								
Obligaciones:								
Con el público	70,894	8,844	10,342	14,812	32,549	47,693	35,312	- 220,446
Con entidades financieras	4,203	7,088	1,495	6,604	6,428	19,262	72,431	- 117,511
Cargos por pagar	7	393	365	388	(81)	470	517	- 2,059
Total	US\$ 75,104	US\$ 16,326	US\$ 12,202	US\$ 21,804	US\$ 38,896	US\$ 67,425	US\$ 108,260	US\$ - US\$ 340,016
Neto	(49,755)	(1,020)	(4,118)	(13,605)	7,545	(31,917)	184,451	10,245 101,826
Acumulado	US\$ (49,755)	US\$ (50,776)	US\$ (54,894)	US\$ (68,499)	US\$ (60,953)	US\$ (92,870)	US\$ 91,581	US\$ 101,826

- e. **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.

- f. **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 2023 y 2022, los instrumentos financieros del Grupo se componían de:

	Nota	31/12/2023	31/12/2022
Activos financieros (valuados al costo amortizado):			
Disponibilidades	3.1	¢ 33.237.960.532	¢ 42.923.347.651
Valuados a valor razonable:			
Con cambios en resultados		5.519.276.634	2.075.349.940
Con cambios en otro resultado integral	3.2	20.636.616.377	25.679.317.294
Valuados al costo amortizado:			
Al costo amortizado, Instrumentos derivados y productos por cobrar		34.536.188.011	46.430.361.085
Créditos y productos por cobrar	3.3	<u>217.828.122.068</u>	<u>246.338.583.276</u>
Total		<u>¢ 311.758.163.622</u>	<u>¢ 363.446.959.246</u>
	Nota	31/12/2023	31/12/2022
Pasivos financieros (valuados al costo amortizado):			
Obligaciones con el público	3.10	171.243.650.357	181.094.491.165
Obligaciones con el BCCR		14.400.983.825	18.411.854.425
Otras obligaciones financieras	3.11	89.081.557.776	108.979.334.843
Cargos financieros por pagar		<u>2.784.963.314</u>	<u>3.012.262.616</u>
Total		<u>¢ 277.511.155.272</u>	<u>¢ 311.497.943.049</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 31 de diciembre de 2023 y 2022, 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.

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	3.29	US\$	79,516,658
Tipo de cambio de cierre al 31/12/2023		¢	526,88
Aumento en el tipo de cambio de un 10%		¢	<u>52,69</u>
Ganancia		¢	<u>4.189.573.677</u>

Sensibilidad a una Disminución en el Tipo de Cambio -

	Nota		
Posición neta	3.29	US\$	79,516,658
Tipo de cambio de cierre al 31/12/2023		¢	526,88
Disminución en el tipo de cambio de un 10%		¢	<u>(52,69)</u>
Pérdida		¢	<u>(4.189.573.677)</u>

(Continúa)

Análisis de Sensibilidad de Tasas de Interés - Al 31 de diciembre de 2023, se presenta el siguiente análisis de sensibilidad de tasas de interés para los instrumentos de inversión y de deuda:

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

	Nota	
Inversiones en Instrumentos financieros	3.2	<u>₺ 60.113.624.761</u>
Aumento en las tasas de un 1%		<u>₺ 601.136.248</u>
Aumento en las tasas de un 2%		<u>₺ 1.202.272.495</u>

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

	Nota	
Inversiones en Instrumentos financieros	3.2	<u>₺ 60.113.624.761</u>
Disminución en las tasas de un 1%		<u>₺ (601.136.248)</u>
Disminución en las tasas de un 2%		<u>₺ (1.202.272.495)</u>

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

	Nota	
Obligaciones con el público	3.10	<u>₺ 171.243.650.357</u>
Aumento en las tasas de un 1%		<u>₺ 1.712.436.504</u>
Aumento en las tasas de un 2%		<u>₺ 3.424.873.007</u>

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

	Nota	
Obligaciones con el público	3.10	<u>₺ 171.243.650.357</u>
Disminución en las tasas de un 1%		<u>₺ (1.712.436.504)</u>
Disminución en las tasas de un 2%		<u>₺ (3.424.873.007)</u>

Sensibilidad a un Aumento en la Tasa de Interés de las Obligaciones con BCCR –

	Nota	
Obligaciones con el BCCR		<u>₺ 14.118.773.437</u>
Aumento en las tasas de un 1%		<u>₺ 141.187.734</u>
Aumento en las tasas de un 2%		<u>₺ 282.375.469</u>

(Continúa)

Sensibilidad a una Disminución en la Tasa de Interés de las Obligaciones con BCCR –

	Nota	
Obligaciones con el BCCR		<u>¢ 14.118.773.437</u>
Disminución en las tasas de un 1%		<u>¢ (141.187.734)</u>
Disminución en las tasas de un 2%		<u>¢ (282.375.469)</u>

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

	Nota	
Obligaciones financieras	3.11	<u>¢ 89.081.557.776</u>
Aumento en las tasas de un 1%		<u>¢ 890.815.578</u>
Aumento en las tasas de un 2%		<u>¢ 1.781.631.156</u>

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

	Nota	
Obligaciones financieras	3.11	<u>¢ 89.081.557.776</u>
Disminución en las tasas de un 1%		<u>¢ (890.815.578)</u>
Disminución en las tasas de un 2%		<u>¢ (1.781.631.156)</u>

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

	Nota	
Cartera de crédito	3.3	<u>¢ 212.035.737.916</u>
Aumento en las tasas de un 1%		<u>¢ 2.120.357.379</u>
Aumento en las tasas de un 2%		<u>¢ 4.240.714.758</u>

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

	Nota	
Cartera de crédito	3.3	<u>¢ 212.035.737.916</u>
Disminución en las tasas de un 1%		<u>¢ (2.120.357.379)</u>
Disminución en las tasas de un 2%		<u>¢ (4.240.714.758)</u>

(Concluye)

- c. **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 2023 y 2022, las cuentas contingentes se detallan como sigue:

	31/12/2023	31/12/2022
Garantías de cumplimiento	¢ 5.100.686.070	¢ 5.238.544.226
Garantías de participación	60.749.514	150.543.784
Cartas de crédito a la vista saldo sin depósito previo	239.197.197	258.607.680
Cartas de crédito diferidas saldo sin depósito previo	88.105.864	331.746.250
Líneas de crédito para sobregiros en cuenta corriente	56.807.689	58.632.013
Líneas de crédito para tarjetas de crédito	2.669.610.553	3.074.403.173
Total	¢ 8.215.156.887	¢ 9.112.477.126

4.2. OTRAS CUENTAS DE ORDEN

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022, el detalle de cuentas de orden es el siguiente:

	31/12/2023	31/12/2022
Otras cuentas de orden por cuenta propias deudoras:		
Garantías prendarias	¢ 1.055.527.399.690	¢ 659.144.969.708
Líneas de crédito otorgadas pendientes de Utilización	35.801.345.117	38.854.005.794
Créditos liquidados	5.201.873.390	4.155.937.143
Productos por cobrar liquidados	4.882.597	5.564.796
Productos en suspenso de cartera de crédito	430.928.405	522.645.380
Otras cuentas de registro	40.629.182.144	47.218.333.284
Cuenta de orden por cuenta de terceros deudoras:		
Administración de comisiones de confianza	5.941.798	5.946.755
Bienes en Custodia por cuenta de terceros	3.949.935.037	11.332.773.908
Fondos de inversión	296.011.849.010	331.121.563.002
Cuentas de orden deudoras por cuenta propia por actividad de custodia:		
Valores Negociables en Fideicomiso de Garantía Central de Valores Privado	-	185.034.070
Valores Negociables en Fideicomiso de Garantía - Central de Valores Público (BCCR)	2.732.560.913	1.645.979.377
Compras a futuro	2.732.560.913	1.831.013.447
Ventas a futuro	-	-
Central de Valores Privado (custodia local)	3.663.692.802	2.327.271.584
Central de Valores Público (BCCR)	614.893.408	831.168.202
Cuentas de orden deudoras por cuenta de terceros por actividad de custodia:		
Efectivo por actividad de custodia	2.824.307.703	3.710.124.548
Cuentas por cobrar a clientes	26.219.198	14.523.737
Valores Negociables en Fideicomiso de Garantía Central de Valores Privado	2.415.670.257	2.968.098.042
Valores Negociables en Fideicomiso de Garantía Central de Valores Público (BCCR)	6.766.081.443	9.463.075.091
Compras a futuro	9.181.751.700	12.431.173.133
Ventas a futuro	12.574.409.417	9.145.906.402
Central de Valores Privado (custodia local)	183.015.135.234	226.032.165.680
Central de Valores Privado (custodia internacional)	22.137.732.441	4.712.604.068
Central de Valores Público (BCCR)	53.969.922.042	72.627.443.160
Custodio Internacional	2.820.359.057	2.410.757.171
Total	¢ 1.743.038.633.716	¢ 1.442.698.077.482

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 para los fideicomisos de titularización de acuerdo a la regulación vigente. El detalle al 31 de diciembre de 2023 y 2022, de bienes fideicomisos, es el siguiente:

	31/12/2023	31/12/2022
ACTIVOS		
Disponibilidades	¢ 3.247.251.232	¢ 4.690.239.434
Inversiones en instrumentos financieros	10.452.526.457	10.314.308.682
Cuentas y comisiones por cobrar	<u>2.343.479.904</u>	<u>22.210.691.430</u>
Subtotal	16.043.257.593	37.215.239.546
Terrenos	2.198.914.865.041	2.107.739.627.965
Edificios e instalaciones	2.067.802.042.324	1.863.209.411.384
Equipo y mobiliario	441.970.342.594	487.431.486.163
Equipos de computación	<u>56.260.731</u>	<u>56.260.731</u>
Subtotal	4.708.743.510.690	4.458.436.786.243
Otros activos	<u>465.108.653.329</u>	<u>509.828.816.714</u>
Total activos de los fideicomisos	<u>¢ 5.189.895.421.612</u>	<u>¢ 5.005.480.842.503</u>
PASIVOS		
Cargos financieros	2.620.884.643	3.296.066.474
Otras cuentas por pagar y provisiones	5.193.730	6.913.650
Otros Pasivos	<u>6.511.415</u>	<u>7.439.658</u>
Total de pasivos de los fideicomisos	<u>2.632.589.788</u>	<u>3.310.419.782</u>
PATRIMONIO		
Aportes en efectivo	13.381.515.525	14.694.970.058
Aportes en especie	5.173.849.164.628	4.987.450.416.219
Ajustes al patrimonio	(1.968.095)	(2.366.075)
Resultados acumulados	24.863.999	15.693.512
Resultado del período	<u>9.255.767</u>	<u>11.709.007</u>
Total patrimonio	<u>5.187.262.831.824</u>	<u>5.002.170.422.721</u>
Total pasivos y patrimonio de los fideicomisos	<u>¢ 5.189.895.421.612</u>	<u>¢ 5.005.480.842.503</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).

31/12/2023	Comprador a plazo		Vendedor a plazo	
	Colones	Dólares	Colones	Dólares
Por cuenta propia:				
De 1 a 30 días	¢ 2.249.516.972	¢ 317.622.453	¢ -	¢ -
De 31 a 60 días	104.323.897	61.097.590	-	-
Sub-total	¢ 2.353.840.869	¢ 378.720.043	¢ -	¢ -
Por cuenta de terceros:				
De 1 a 30 días	¢ 1.693.754.176	¢ 5.607.043.387	¢ 2.106.018.698	¢ 7.410.019.329
De 31 a 60 días	264.037.926	1.020.623.170	368.361.823	2.093.716.525
De 61 a 90 días	-	398.819.130	-	398.819.130
Más de 91 días	-	197.473.912	-	197.473.911
Sub-total	¢ 1.957.792.102	¢ 7.223.959.599	¢ 2.474.380.521	¢ 10.100.028.895
Total	¢ 4.311.632.971	¢ 7.602.679.642	¢ 2.474.380.521	¢ 10.100.028.895

31/12/2022	Comprador a plazo		Vendedor a plazo	
	Colones	Dólares	Colones	Dólares
Por cuenta propia:				
De 1 a 30 días	¢ 219.693.600	¢ 522.354.080	¢ -	¢ -
De 31 a 60 días	745.532.875	158.398.823	-	-
De 61 a 90 días	-	185.034.070	-	-
Sub-total	¢ 965.226.475	¢ 865.786.973	¢ -	¢ -
Por cuenta de terceros:				
De 1 a 30 días	¢ 3.016.466.566	¢ 4.019.985.224	¢ 796.669.124	¢ 2.967.155.168
De 31 a 60 días	629.291.899	2.870.025.832	655.083.647	2.716.218.826
De 61 a 90 días	-	1.528.015.252	-	1.643.391.278
Más de 91 días	-	367.388.363	-	367.388.363
Sub-total	¢ 3.645.758.465	¢ 8.785.414.671	¢ 1.451.752.771	¢ 7.694.153.635
Total	¢ 4.610.984.940	¢ 9.651.201.644	¢ 1.451.752.771	¢ 7.694.153.635

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 éstas 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 1.000.000 títulos de participación cada uno de los cuales posee un valor nominal de US\$1,000 para una emisión total autorizada de US\$1,000 millones de las cuales 315.780 participaciones se encuentran en circulación al cierre del período finalizado el 31 de diciembre de 2023, a saber, un 32% de la emisión autorizada.

El Fondo tendrá un plazo de duración indefinido a partir de su fecha de aprobación (21 de setiembre de 2000).

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022, el fondo cuenta con activos netos por un monto total de US\$308,359,747 y US\$324,411,486, respectivamente. Al 31 de diciembre de 2023 mantenía colocado un total de 315.780 participaciones.

La Sociedad Administradora devenga por sus servicios una comisión del 1.60% 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** - Era 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.

Para el cierre al 31 de diciembre de 2023, este fondo está desinscrito debido a la fusión por absorción con el Fondo de Inversión Inmobiliario Los Crestones. La Sociedad Administradora devengaba por sus servicios una comisión del 0.25% anual, según lo que estaba establecido en el prospecto sobre el valor del activo neto del Fondo, la cual se calculaba diariamente y se pagaba en forma mensual. Mensualmente los activos del Fondo menos los pasivos valuados al tipo de cambio de venta, eran 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 38.570 participaciones se encuentran en circulación al cierre del período finalizado el 31 de diciembre de 2023.

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 2023 y 2022, cuenta con activos netos por un monto total de US\$189,874,741 y US\$194,131,205, respectivamente; y mantenía colocado un total de 38.570 participaciones, equivalen a 64% del total autorizado.

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*** - Era 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 8.796 participaciones se encuentran en circulación al cierre del período finalizado el 30 de noviembre de 2022.

Para el cierre al 31 de diciembre de 2023, este fondo está desinscrito debido a la fusión por absorción con el Fondo de Inversión Inmobiliario Los Crestones. La Sociedad Administradora devengaba por sus servicios una comisión del 1.50% anual, según lo que estaba establecido en el prospecto sobre el valor del activo neto del Fondo, la cual se calculaba diariamente y se pagaba en forma mensual. Mensualmente los activos del Fondo menos los pasivos valuados al tipo de cambio de venta, eran 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 2023.

El Fondo fue aprobado por la Superintendencia General de Valores a partir del 21 de junio de 1999. Al 31 de diciembre de 2023 y 2022 cuenta con activos netos por un monto total de US\$32,384,799 y US\$31,502,263, respectivamente; y mantenía colocado un total de 6,547 participaciones, a saber, un 98% de la emisión autorizada.

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 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.

- f. ***Improsa Fondo ImproCash Colones, No Diversificado*** - El Fondo es abierto y de mercado de dinero, está orientado a personas físicas o jurídicas que requieran alternativas de inversión, conformada por una cartera de títulos valores de corto plazo, de mercado local, emitidos por el sector público (con garantía directa del Estado costarricense) denominados en colones costarricenses, adquiridos en el mercado nacional. Al 31 de diciembre de 2023 el Fondo tiene en circulación 2.660.614.658 de participaciones con un valor nominal de CRC ¢1 cada una para un total de CRC ¢2.660.614.658.

Para el 31 de diciembre de 2023 cuenta con activos netos por un monto total de ¢2.810.480.767 colones.

La Sociedad Administradora devenga por sus servicios una comisión del 1,15% 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.

- g. ***Improsa Fondo ImproCash Dólares, No Diversificado*** - El Fondo es abierto y de mercado de dinero, está orientado a personas físicas o jurídicas que requieran alternativas de inversión, conformada por una cartera de títulos valores de corto plazo, en mercado local y mercado internacional, emitidos por el Sector Público (con garantía directa, indirecta o sin garantía estatal) y por el Sector Privado, denominados en dólares estadounidenses, adquiridos en el mercado nacional e internacional. Al 31 de diciembre de 2023, el Fondo tiene en circulación 24.961.851 participaciones con un valor nominal de US\$1 cada una para un total de US\$24,961,851.

Para el 31 de diciembre de 2023, cuenta con activos netos por un monto total de US\$25,866,757.

La Sociedad Administradora devenga por sus servicios una comisión del 0,65% 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 habilitación. 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 2023 -

ROA	$\frac{\text{Utilidad Neta}}{\text{Activo Total promedio}} = \frac{1.950.917.423}{362.407.217.764} = 0,54\%$
ROE	$\frac{\text{Utilidad Neta}}{\text{Patrimonio promedio}} = \frac{1.950.917.423}{65.450.083.775} = 2,98\%$
Relación Endeudamiento recursos propios	$\frac{\text{Pasivo Total}}{\text{Patrimonio}} = \frac{285.067.341.596}{66.092.535.694} = 4,31$
Margen financiero	$\frac{\text{Ing. Financieros - Gastos Financieros}}{\text{Activo productivo interm. promedio}} = \frac{6.844.317.655}{285.656.155.484} = 2,40\%$
Activos Promedio generadores de interés en relación con el total de activos promedio	$\frac{\text{Activo productivo interm. promedio}}{\text{Activo Total promedio}} = \frac{285.656.155.484}{362.407.217.764} = 0,79$

Al 31 de Diciembre de 2022 -

ROA	$\frac{\text{Utilidad Neta}}{\text{Activo Total promedio}} = \frac{4.673.645.314}{427.979.600.466} = 1,09\%$
ROE	$\frac{\text{Utilidad Neta}}{\text{Patrimonio promedio}} = \frac{4.673.645.314}{64.833.559.996} = 7,21\%$
Relación Endeudamiento recursos propios	$\frac{\text{Pasivo Total}}{\text{Patrimonio}} = \frac{330.445.208.237}{65.648.178.448} = 5,03$
Margen financiero	$\frac{\text{Ing. Financieros - Gastos Financieros}}{\text{Activo productivo interm. promedio}} = \frac{10.228.601.058}{341.877.634.066} = 2,99\%$
Activos Promedio generadores de interés en relación con el total de activos promedio	$\frac{\text{Activo productivo interm. promedio}}{\text{Activo Total promedio}} = \frac{341.877.634.066}{427.979.600.466} = 0,80$

4.7.1 INDICADORES DE LIQUIDEZ PARA EL MANEJO DE ACTIVOS Y PASIVOS

Al 31 de Diciembre de 2023 -

Obligaciones con el público a la vista	Total cuentas	Total en colones
De 0,00 a ¢2,63 millones	5.086	¢ 1.743.701.396
Más de ¢2,63 a ¢26,34 millones	1.041	8.592.255.637
Más de ¢26,34 a ¢52,69 millones	115	4.234.257.172
Más de ¢52,69 millones	144	30.986.734.756
Total	6.386	¢ 45.556.948.961

Obligaciones con el público a plazo	Total cuentas	Total en colones
De 0,00 a ¢2,63 millones	89	¢ 125.956.365
Más de ¢2,63 a ¢26,34 millones	292	4.475.241.394
Más de ¢26,34 a ¢52,69 millones	128	5.313.875.544
Más de ¢52,69 millones	262	112.809.787.618
Total	771	¢ 122.724.860.921

Al 31 de Diciembre de 2022 –

Obligaciones con el público a la vista	Total cuentas	Total en colones
De 0.00 a ¢3,01 millones	4.981	¢ 1.813.643.644
Más de ¢3,01 a ¢30,10 millones	959	9.651.440.771
Más de ¢30,10 a ¢60,20 millones	146	6.095.498.528
Más de ¢60,20 millones	156	31.749.022.560
Total	6.242	¢ 49.309.605.503

Obligaciones con el público a plazo	Total cuentas	Total en colones
De 0.00 a ¢3,01 millones	165	¢ 90.969.474
Más de ¢3,01 a ¢30,10 millones	300	4.827.536.418
Más de ¢30,10 a ¢60,20 millones	141	6.579.255.295
Más de ¢60,20 millones	268	118.471.021.388
Total	874	¢ 129.968.782.575

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 2023 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 2023 el Banco ha reconocido una provisión por este concepto por la suma de ¢557.118.333, esta provisión terminó de constituirse en junio del 2021, de conformidad con lo establecido en el Reglamento de Información Financiera (Nota 7) por lo que para este período 2023 no incurre en ningún gasto del período por este concepto.

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 a cabo 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.

El día 16 de octubre de 2023, el Banco pagó bajo protesta la suma de ¢962.320.569 esto para poder continuar con el proceso contencioso administrativo.

- b. ***Fiscalización Período 2017*** - En marzo del 2022, el Banco fue notificado de un traslado de cargos por ¢1.252.452.862 sobre la actuación fiscalizadora llevada a cabo por la Tributación Directa para el período 2017, actuación que se encuentra aún en fase de discusión, por lo que el Banco el 24 de marzo de 2022 presentó formal Reclamo Administrativo en contra del Traslado de Cargos. El 26 de mayo de 2022 el Banco fue notificado de la resolución determinativa, declarando sin lugar el Reclamo Administrativo interpuesto, contra lo cual el Banco presentó el 7 de julio de 2022 un recurso de apelación en contra de la resolución determinativa ante el Tribunal Fiscal Administrativo.

Sobre este mismo caso, el 23 de diciembre de 2022 el Banco presentó una demanda ante el Tribunal Contencioso Administrativo, a la fecha de emisión del presente informe, se está a la espera de que se le notifique a la Procuraduría General de la República que el Estado fue demandado, para que esta responda la demanda.

El 07 de julio de 2023, el Banco pagó bajo protesta la suma de ¢2.008.954.122, para poder continuar con el proceso contencioso administrativo.

4.8.2 LITIGIOS Y PROCESOS ADMINISTRATIVOS

- ***Proceso Contencioso Administrativo de Lesividad del Estado contra Banco Improsa y Proceso Contencioso Administrativo de Banco Improsa contra el Estado*** - En el proceso 13-006891-1027-CA el Estado demandó al Banco, en el contexto de un proceso de lesividad, relacionado a la discusión del ajuste del impuesto sobre la renta de los períodos fiscales 1999 al 2005. Esta demanda solicita la nulidad del fallo 583-2011 del Tribunal Fiscal Administrativo, por considerar que éste es lesivo a los intereses de la Administración Tributaria. En el proceso tramitado bajo expediente 14-008523-1027-CA, el Banco demandó al Estado, en razón de los ajustes realizados por la Administración Tributaria para los períodos fiscales 1999 al 2005 del impuesto sobre la renta. En este proceso se discuten los daños ocasionados al Banco, debido a la inducción a error por parte de la Administración Tributaria. Este proceso se acumuló junto con el primer proceso antes mencionado.

En setiembre del 2014, el Banco pagó bajo protesta la suma de ¢1.280.463.259, que corresponde a la totalidad del impuesto determinado por el Tribunal Fiscal Administrativo, para los períodos indicados.

El 23 de setiembre de 2019, se realizó el juicio oral y público. El 18 de noviembre de 2019, el Banco fue notificado de la sentencia en que se declaró con lugar la demanda de lesividad interpuesta por el Estado y se declaró sin lugar la demanda interpuesta por el Banco.

Debido a la sentencia adversa el 9 de diciembre de 2019, el Banco presentó Recurso de Casación ante la Sala Primera de la Corte Suprema de Justicia, en donde expuso sólidos argumentos con respecto a los siguientes aspectos:

- **En relación con el Procedimiento Determinativo** - Falta de motivación en lo concerniente a los aspectos de responsabilidad civil.
- **En Relación con los Aspectos de Nulidad** - Vicios vinculados a los hechos y a la prueba relativa a la solicitud de autorización de la metodología SUGEF aprobada por la Asociación Bancaria Costarricense (ABC), vicios indirectos vinculados a los hechos y prueba relacionados con las disposiciones del informe de la Contraloría General de la República, violaciones por la indebida apreciación de la prueba sobre el hecho de la pertenencia de Banco Improsa a la ABC, vicios en relación con el derecho de petición en materia tributaria, violación del principio de seguridad jurídica, confianza legítima y buena fe.
- **En Relación con el Proceso de Lesividad** - Vicio de incongruencia al declarar lesivo el reconocimiento de la exención de las ganancias cambiarias por inversiones en títulos de moneda extranjera emitidos por el Estado o sus bancos, vicios indirectos relacionados con los gastos financieros asociados a las reservas de liquidez y violación directa de los artículos 1y 6ch de la Ley del Impuesto sobre la Renta, en relación con el ajuste por ingresos no gravables recalificados como gravables.

El 16 de diciembre de 2019, se presentó por parte del Estado el Recurso de Casación ante la Sala I de la Corte Suprema de Justicia, de modo que se hiciera la condenatoria en cuanto al pago de las costas procesales y personales.

En fecha del 19 de febrero de 2021, la Sala Primera notificó a Banco Improsa de la resolución No.000189-A-S1-2021 de las once horas veintiuno minutos del 4 de febrero de 2021, donde declaró extemporáneo el recurso de casación interpuesto por parte de la Procuraduría General de la República.

El día 27 de julio de 2021 el Tribunal Contencioso Administrativo remitió el expediente judicial a Sala Primera.

Actualmente el Banco está a la espera de que la Sala Primera de la Corte Suprema de Justicia se pronuncie sobre la admisibilidad del recurso de casación interpuesto por Banco Improsa.

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:

- a. ***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 2007.
 - **Explicación de la Resolución** - Ajustes al impuesto sobre la renta: por la deducción del gasto por diferencial.
 - Por un monto de ¢16.792.221.

- **Opinión del Abogado que lleva el Caso** - Se presentaron 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%.
- b. ***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 ¢41.439.280.
 - **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 resultado desfavorable es remota.
- c. ***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 ¢119.155.426.
 - **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 ¢94.730.131.
 - **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.
- d. ***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 a 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 2023 y 2022 según su ubicación geográfica:

	31/12/2023	31/12/2022
Costa Rica	¢ 2.185.507.543	¢ 4.843.938.456
Panamá	(12.839.560)	(15.565.890)
Nicaragua	(2.784.949)	(942.718)
El Salvador	(17.662.916)	28.829.601
Honduras	(13.297.083)	(31.016.056)
Guatemala	(188.005.612)	(151.598.079)
Total	¢ 1.950.917.423	¢ 4.673.645.314

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. **Norma Internacional de Contabilidad (NIC) 7 - Estados de Flujo de Efectivo** - La presentación de los flujos de efectivo de las actividades de operación incluidas en el estado de flujo de efectivo debe elaborarse con base en el método indirecto.
- b. **NIC 8 - Estimaciones Contables** - 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. Todo cambio en las estimaciones contables es prospectivo y se registra en los resultados del período.
- c. **NIC 12 - Impuesto a las Ganancias y CINIIF 23 - La Incertidumbre frente a los Tratamientos del Impuesto a las Ganancias** - Las entidades deben aplicar la NIC 12 Impuestos a las Ganancias para los registros y presentación de los activos y pasivos por impuestos diferidos y corrientes.

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, la entidad debe:

- Registrar contra resultados del período en el caso de que de acuerdo con la valoración por parte de la alta gerencia, se concluya que la entidad tiene una obligación de exigibilidad inmediata con la Administración Tributaria.
 - Registrar una provisión, para aquellos tratamientos no considerandos en el inciso 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 la CINIIF 23.
- d. **NIC 16 - Propiedades, Planta y Equipo** - Con posterioridad al reconocimiento inicial, los bienes inmuebles deben ser contabilizados de acuerdo con el modelo de revaluación. Cuando se revalúe un activo, la depreciación acumulada en la fecha de la revaluación de los bienes inmuebles debe ser reexpresada proporcionalmente al cambio en el importe en libros bruto del activo, de manera que el importe en libros neto del mismo sea igual a su importe revaluado.

La revaluación se debe respaldar con un avalúo hecho por un profesional independiente, autorizado por el colegio respectivo. Los demás activos diferentes de inmuebles están sujetos a la política contable del modelo del costo.

- e. **NIC 21 - Efectos de las Variaciones en las Tasas de Cambio de la Moneda Extranjera** - Los entes supervisados deben llevar sus registros y presentar sus estados financieros en colones costarricenses. La información financiera de los fondos administrados por las operadoras de pensiones y las sociedades administradoras de fondos de inversión, deberá presentarse en la moneda oficial “colón”, excepto los fondos denominados en moneda extranjera, los cuales presentarán sus estados financieros en moneda extranjera. Igual tratamiento se les brindará a las universalidades administradas por las sociedades titularizadoras.

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”, excepto para los fondos de pensiones y los fondos de

capitalización laboral, que deberán utilizar el tipo de cambio de compra de referencia del Banco Central de Costa Rica. Los fondos de pensiones creados por ley especial o básicos gestionados por instituciones del sector público no bancario, podrán utilizar el tipo de cambio de compra al que hace referencia el artículo 89 de la *Ley Orgánica del Banco Central de Costa Rica*.

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.

Lo dispuesto en este artículo no inhibe a que las entidades puedan generar información sobre una moneda diferente al colón costarricense, en los términos descritos en la NIC 21 sobre moneda funcional; no obstante, dicha información no podrá ser utilizada para efectos de cálculo de indicadores prudenciales, para presentación a la Superintendencia respectiva o para la publicación al público según lo requerido en las disposiciones legales que regulan al Sistema Financiero.

- f. **NIC 27 - Estados Financieros Separados y NIC 28 - Inversiones en Asociadas y Negocios Conjuntos** - En aplicación de la NIC 27 *Estados financieros separados*, la entidad con potestad legal de participar en el patrimonio de otras empresas o entidad de cometido especial, como por ejemplo subsidiarias, negocios conjuntos y asociadas, que preparen estados financieros separados utilizarán el método de participación.

En aplicación de la NIC 28 *Inversiones en asociadas y negocios conjuntos* la entidad con potestad legal de participar en el patrimonio de otras empresas o entidad de cometido especial, como por ejemplo negocios conjuntos; asociadas; fideicomisos, deben utilizar el método de participación, desde la fecha en que adquiere dicha inversión o desde la fecha en que se convierte en una asociada, negocio conjunto o entidad de cometido especial.

Las entidades reguladas deberán presentar sus estados financieros separados.

- g. **NIC 34 - Información Financiera Intermedia** - El contenido de la información financiera intermedia incluye un juego completo de estados financieros, de acuerdo con la presentación establecida en la NIC 1 *Presentación de Estados Financieros*, para lo cual deben tomar como base los formatos que se proponen en las disposiciones regulatorias emitidas por el CONASSIF, aplicables a la entidad. La forma y contenido de las notas explicativas debe ser congruente con los grupos de partidas y subtotales incluidos en estos estados financieros, además, debe estar acompañado de las notas explicativas que exige la NIC 34 *Información financiera intermedia*, y cuando corresponda y a juicio de la alta gerencia de la entidad, las notas adicionales con el propósito de que los usuarios puedan interpretar adecuadamente la información financiera.
- h. **NIC 40 - Propiedades de Inversión** - Las propiedades de inversión deben ser valuadas al valor razonable. Para las propiedades de inversión entregadas en arrendamiento en las que el valor razonable no se pueda medir con fiabilidad de una forma continuada, su valor se medirá aplicando el modelo del costo indicado en la NIC 16 *Propiedades, Planta y Equipo*. El valor residual de la propiedad de inversión debe asumirse que es cero.
- i. **Activos no Corrientes Mantenedidos 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 48 meses 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.

- j. **NIIF 9 - Instrumentos Financieros - Activos Financieros** - La compra o venta convencional de activos financieros se debe registrar aplicando la contabilidad de la fecha de liquidación. Los activos financieros se dividen en los que se miden al costo amortizado y los que se miden a valor razonable. Sobre la base del modelo de negocio para gestionar los activos financieros y de las características de los flujos de efectivo contractuales del activo financiero, la entidad debe clasificar las inversiones propias o carteras mancomunadas en activos financieros de acuerdo con las siguientes categorías de valoración:
- **Costo Amortizado** - Si una entidad, de acuerdo con su modelo de negocio y el marco regulatorio vigente, clasifica una parte de su cartera de inversiones en esta categoría, revelará:
 - El valor razonable de los activos financieros clasificados en esta categoría, en los estados financieros trimestrales y en el estado financiero anual auditado; y
 - La ganancia o pérdida que tendría que haber sido reconocida en el resultado del período, para los estados financieros indicados en el acápite anterior.
 - Valor razonable con cambios en otro resultado integral.
 - Valor razonable con cambios en resultados: En esta categoría se deben registrar las participaciones en fondos de inversión abiertos.
- k. **NIIF 9 - Otras Disposiciones Prudenciales Relacionadas con Cartera de Crédito** - Las entidades reguladas deberán contar con políticas y procedimientos para determinar el momento de la suspensión del registro del devengo de las comisiones e intereses de operaciones de préstamos. Sin embargo, el plazo de la suspensión del devengo no debe ser mayor a ciento ochenta días.
- l. **NIIF 13 - Valor Razonable - Activos Financieros y Pasivos Financieros Relacionados con Riesgos de Mercado o Riesgo de Crédito de la Contraparte** - 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
- m. **Otros Aspectos - 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.

El uso de las reservas de educación y bienestar social deben ser registradas como incremento de las utilidades al final del ejercicio económico, sin que éste afecte las contribuciones y participaciones a que está obligada la entidad dentro de su marco normativo.

7. HECHOS SIGNIFICATIVOS Y SUBSECUENTES

Banco Improsa:

Ante la emergencia sanitaria provocada por la enfermedad COVID-19 en marzo del 2020, y conforme las medidas de restricción y aislamiento social fueron impactando con severidad la actividad económica del país, Banco Improsa adoptó una serie de medidas de flexibilización enfocadas en asegurar la ejecución expedita de readecuaciones, prórrogas y refinanciamientos de las operaciones, todo esto en los períodos 2020 y 2021.

Dichas medidas al día de hoy han concluido y en lineamiento con lo solicitado por la Superintendencia General de Entidades Financieras en el oficio SGF-3103-2021 del 29 de octubre de 2021 y por el Consejo Nacional de Supervisión del Sistema Financiero, oficio CNS-1698/08 del 10 de noviembre de 2021, Banco Improsa registra y revela en los estados financieros de forma transparente los impactos sufridos por la adopción de estas medidas de flexibilización.

Improsa SAFI:

a) Fusión por absorción del fondo Improsa Fondo de Inversión No Diversificado Inmobiliario Dólares Dos por parte del Fondo de Inversión Inmobiliario Los Crestones.

A las diecisiete horas del día 29 de marzo de 2022 en Asamblea Ordinaria y Extraordinaria de Inversionistas del fondo Improsa Fondo de Inversión No Diversificado Inmobiliario Dólares Dos se dio a conocer por parte de la administración del Fondo, la propuesta de fusión por absorción del fondo Improsa Fondo de Inversión No Diversificado Inmobiliario Dólares Dos por parte del Fondo de Inversión Inmobiliario Los Crestones, conforme a lo estipulado en el artículo 26 del Reglamento General de Sociedades Administradoras y Fondos de Inversión. Los detalles de esta transacción se dieron a conocer mediante Hecho Relevante comunicado al mercado de valores el día 30 de marzo de 2022.

Debido a la aprobación de la propuesta por parte de la Asamblea de Inversionistas del fondo Improsa Fondo de Inversión No Diversificado Inmobiliario Dólares Dos de la propuesta mencionada anteriormente, el 30 de marzo de 2022 al ser las diecisiete horas se celebró en segunda convocatoria la Asamblea Ordinaria y Extraordinaria de Inversionistas del Fondo de Inversión Inmobiliario Los Crestones donde, entre otros aspectos, se dio a conocer la propuesta presentada por parte de la Administración para que este fondo absorbiera al fondo Improsa Fondo de Inversión No Diversificado Inmobiliario Dólares Dos, propuesta que fue aprobada por mayoría en dicha asamblea.

Debido a la aprobación de la transacción por parte del fondo Improsa Fondo de Inversión No Diversificado Inmobiliario Dólares Dos y según lo establecido en la legislación vigente, se abrió un periodo de un mes para la recepción de solicitudes para acogerse al derecho de receso para aquellos inversionistas que no estuvieron presentes en la Asamblea o para aquellos que habiendo asistido no estuvieron de acuerdo con la fusión, esto por cuanto la transacción representa un cambio de características del Fondo absorbido una vez este se fusionara con el Fondo de Inversión Inmobiliario Los Crestones.

Recibidas las solicitudes de derecho de receso, cuyo plazo vencía el 10 de mayo de 2022 y que fue informado en comunicado de hecho relevante de fecha 4 de abril de 2022, Oficio SAFI-SGV.2022-053, el día 19 de mayo de 2022 el Comité de Inversión de Improsa Sociedad Administradora de Fondos de Inversión S.A.

acordó aprobar la continuación de la ejecución del derecho de receso autorizando a la administración del Fondo a pagar el equivalente a 24 títulos de participación a un valor de US\$4.000 cada una, para un total pagado de US\$96.000 y que la fuente de financiamiento de dicho pago fuese con recursos propios del Fondo.

El 16 de agosto de 2022 mediante Comunicado de Hecho Relevante la administración del Fondo informó que el pago del derecho de receso se trasladaba para el 5 de setiembre de 2022 por motivo que para la fecha prevista inicialmente (17 de agosto de 2022), todavía no se contaba con la autorización de la fusión por absorción por parte de la Superintendencia General de Valores.

La Superintendencia General de Valores autorizó la fusión por absorción mediante resolución SGV-R-3778 del 16 de setiembre de 2022, sujeto al cumplimiento de requisitos finales dispuestos en dicha resolución y en virtud de esta resolución, se comunicó que la fecha efectiva para hacer el pago del derecho de receso correspondiente al fondo Improsa Fondo de Inversión No Diversificado Inmobiliario Dólares Dos sería el 23 de setiembre de 2022, fecha en la que el Fondo procedió a pagar el monto mencionado en el párrafo cuatro de este apartado relacionado con el proceso de fusión.

Posterior al pago del derecho de receso y a la ejecución de la fusión el 1 de diciembre de 2022, la Superintendencia General de Valores, mediante oficio F35/2/1771 del 23 de diciembre de 2022, comunicó el cumplimiento de requisitos finales del proceso de fusión por absorción del fondo Improsa Fondo de Inversión No Diversificado Inmobiliario Dólares Dos por parte del Fondo de Inversión Inmobiliario Los Crestones, prevaleciendo este último según fue aprobado en la resolución SGV-R-3778 del 16 de setiembre de 2022 y por las Asambleas de Inversionistas de ambos fondos.

Finalmente, el 1 de diciembre de 2022 quedaron acreditadas las participaciones y realizados los reembolsos en efectivo de las diferencias por las fracciones resultantes al aplicar el factor de intercambio (1,022744 por título de participación). También se procedió a asignar 8.921 títulos de participación a un valor de US\$5.027. Estas participaciones colocadas corresponden a las necesarias para acreditar a los inversionistas del fondo Improsa Fondo de Inversión No Diversificado Inmobiliario Dólares Dos como nuevos inversionistas del Fondo de Inversión Inmobiliario Los Crestones y este último asumió todos los activos, derechos, beneficios y obligaciones del fondo absorbido, a saber, del fondo Improsa Fondo de Inversión No Diversificado Inmobiliario Dólares Dos.

b) Fusión por absorción del Fondo de Inversión de Desarrollo de Proyectos Multipark por parte del Fondo de Inversión Inmobiliario Los Crestones.

A las diez horas del día 29 de marzo de 2022 en Asamblea Ordinaria y Extraordinaria de Inversionistas del Fondo de Desarrollo de Proyectos Multipark se dio a conocer por parte de la administración del Fondo, la propuesta de fusión por absorción del Fondo de Inversión de Desarrollo de Proyectos Multipark por parte del Fondo de Inversión Inmobiliario Los Crestones, conforme a lo estipulado en el artículo 26 del Reglamento General de Sociedades Administradoras y Fondos de Inversión. Los detalles de esta transacción se dieron a conocer mediante Hecho Relevante comunicado al mercado de valores el día 30 de marzo de 2022.

Debido a la aprobación de la propuesta por parte de la Asamblea de Inversionistas del Fondo de Inversión de Desarrollo de Proyectos Multipark de la propuesta mencionada anteriormente, el 30 de marzo de 2022 a las diecisiete horas se celebró en segunda convocatoria la Asamblea Ordinaria y Extraordinaria de Inversionistas del Fondo de Inversión Inmobiliario Los Crestones donde, entre otros aspectos, se dio a

conocer la propuesta presentada por parte de la Administración para que este fondo absorbiera al Fondo de Inversión de Desarrollo de Proyectos Multipark, propuesta que fue aprobada por mayoría en dicha asamblea.

Debido a la aprobación de la transacción por parte del Fondo de Desarrollo de Proyectos Multipark y según lo establecido en la legislación vigente, se abrió un periodo de un mes para la recepción de solicitudes para acogerse al derecho de receso para aquellos inversionistas que no estuvieron presentes en la Asamblea o para aquellos que habiendo asistido no estuvieron de acuerdo con la fusión, esto por cuanto la transacción representa un cambio de características del Fondo absorbido una vez este se fusionara con el Fondo de Inversión Inmobiliario Los Crestones.

Recibidas las solicitudes de derecho de receso, cuyo plazo vencía el 10 de mayo de 2022 y que fue informado en comunicado de hecho relevante de fecha 4 de abril de 2022, Oficio SAFI-SGV.2022-053, el día 19 de mayo de 2022 el Comité de Inversión de Improsa Sociedad Administradora de Fondos de Inversión S.A. acordó aprobar la continuación de la ejecución del derecho de receso autorizando a la administración del Fondo a pagar el equivalente a dos títulos de participación a un valor de US\$30.000 cada una, para un total pagado de US\$60.000 y que la fuente de financiamiento de dicho pago fuese con recursos propios del Fondo.

El 16 de agosto de 2022 mediante Comunicado de Hecho Relevante la administración del Fondo informó que el pago del derecho de receso se trasladaba para el 5 de setiembre de 2022 por motivo que para la fecha prevista inicialmente (17 de agosto de 2022), todavía no se contaba con la autorización de la fusión por absorción por parte de la Superintendencia General de Valores.

La Superintendencia General de Valores autorizó la fusión por absorción mediante resolución SGV-R-3778 del 16 de setiembre de 2022, sujeto al cumplimiento de requisitos finales dispuestos en dicha resolución y en virtud de esta resolución, se comunicó que la fecha efectiva para hacer el pago del derecho de receso correspondiente al Fondo de Inversión de Desarrollo de Proyectos Multipark sería el 23 de setiembre de 2022, fecha en la que el Fondo procedió a pagar el monto mencionado en el párrafo cuatro de este apartado relacionado con el proceso de fusión.

Posterior al pago del derecho de receso y a la ejecución de la fusión el 1 de diciembre de 2022, la Superintendencia General de Valores, mediante oficio F35/2/1771 del 23 de diciembre de 2022, comunicó el cumplimiento de requisitos finales del proceso de fusión por absorción del Fondo de Inversión de Desarrollo de Proyectos Multipark por parte del Fondo de Inversión Inmobiliario Los Crestones, prevaleciendo este último según fue aprobado en la resolución SGV-R-3778 del 16 de setiembre de 2022 y por las Asambleas de Inversionistas de ambos fondos.

Finalmente, el 1 de diciembre de 2022 quedaron acreditadas las participaciones y realizados los reembolsos en efectivo de las diferencias por las fracciones resultantes al aplicar el factor de intercambio (7,686625 por título de participación). También se procedió a asignar 2.499 títulos de participación a un valor de US\$5,027. Estas participaciones colocadas corresponden a las necesarias para acreditar a los inversionistas del Fondo de Inversión de Desarrollo de Proyectos Multipark como nuevos inversionistas del Fondo de Inversión Inmobiliario Los Crestones y este último asumió todos los activos, derechos, beneficios y obligaciones del fondo absorbido, a saber, del Fondo de Inversión de Desarrollo de Proyectos Multipark.

El día 29 de junio del 2023, la Sugeval notificó la resolución de cumplimiento de requisitos finales vinculada con la resolución SGV-R-3877 del 31 de mayo del 2023, en la cual se autorizaron las modificaciones al prospecto del fondo, aprobadas en la asamblea de inversionistas del 30 de marzo del 2023. Uno de los

aspectos aprobados en dicha asamblea fue la de realizar el split del título de participación del fondo que se ejecutó exitosamente el día 3 de julio del 2023, aplicándose el factor de conversión de 1 a 5 títulos de participación

Entre la fecha de cierre del período anterior auditado y la fecha de emisión de este informe no se presentaron otros hechos relevantes que deban informarse.

* * * * *