

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

**ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS INTERMEDIOS (NO DICTAMINADOS)  
AL 30 DE SETIEMBRE DE 2021 Y 2020, Y AL 30 DE JUNIO DE 2021**

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

(Compañía Costarricense)

**ESTADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA CONSOLIDADOS****AL 30 DE SETIEMBRE DE 2021 Y 2020, Y AL 30 DE JUNIO DE 2021**

(Expresados en Colones Costarricenses sin Céntimos)

	Notas	30/09/2021	30/09/2020	30/06/2021
<b>ACTIVOS</b>				
<b>DISPONIBILIDADES</b>	<b>2.2.d, 3.1</b>	<b>₡ 43.760.272.027</b>	<b>₡ 45.420.613.070</b>	<b>₡ 46.229.397.788</b>
Efectivo		747.246.132	937.359.617	791.877.222
Banco Central de Costa Rica		33.753.938.397	42.039.386.382	36.661.443.812
Entidades financieras del país		1.471.138.652	428.586.581	1.035.545.745
Entidades financieras del exterior		945.469.505	1.177.353.663	820.283.041
Documentos de cobro inmediato		299.711.134	28.148.059	337.062.312
Disponibilidades restringidas		6.542.768.207	809.778.768	6.583.185.656
<b>INVERSIONES EN INSTRUMENTOS FINANCIEROS</b>	<b>3.2</b>	<b>92.482.270.201</b>	<b>74.436.635.602</b>	<b>85.372.533.316</b>
Al valor razonable con cambios en resultados	2.2f	37.480.583.484	2.703.594.102	36.524.753.143
Al valor razonable con cambios en otro resultado integral	2.2g	46.144.978.550	66.055.519.427	40.266.336.621
Al costo amortizado	2.2h	8.274.395.096	3.872.601.108	7.961.380.559
Instrumentos financieros derivados	2.2nn		1.000.990.000	20.640.000
Productos por cobrar		582.313.071	803.930.965	599.422.993
<b>CARTERA DE CRÉDITOS</b>	<b>2.2k, 3.3</b>	<b>247.438.662.131</b>	<b>259.996.063.576</b>	<b>255.829.376.995</b>
Créditos vigentes		224.007.801.341	234.231.112.181	221.771.580.439
Créditos vencidos		17.542.936.167	21.521.936.755	27.464.401.022
Créditos en cobro judicial (Ingresos diferidos cartera de crédito)		5.525.581.029	5.051.251.835	6.029.159.178
Productos por cobrar (Estimación por deterioro)	2.2l	(1.029.187.315)	(1.382.703.888)	(968.065.736)
		7.149.392.595	8.723.263.529	7.790.375.895
		(5.757.861.686)	(8.148.796.836)	(6.258.073.803)
<b>CUENTAS Y COMISIONES POR COBRAR</b>	<b>2.2k, 3.4</b>	<b>3.211.764.226</b>	<b>3.257.331.369</b>	<b>3.244.761.993</b>
Comisiones por cobrar		63.827.609	64.769.090	29.396.061
Cuentas por cobrar por operaciones con partes relacionadas	3.27	1.255.712	10.578.635	4.098.228
Impuesto diferido e impuesto por cobrar	3.26	637.673.781	640.813.181	631.655.521
Otras cuentas por cobrar		3.514.388.147	3.493.414.731	3.539.020.637
Productos por cobrar (Estimación por deterioro)	2.2l	4.918.382	3.750.205	4.602.172
		(1.010.299.405)	(955.994.473)	(964.010.626)

(Continúa)

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

(Compañía Costarricense)

**ESTADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA CONSOLIDADOS****AL 30 DE SETIEMBRE DE 2021 Y 2020, Y AL 30 DE JUNIO DE 2021**

(Expresados en Colones Costarricenses sin Céntimos)

	Notas	30/09/2021	30/09/2020	30/06/2021
<b>BIENES MANTENIDOS PARA LA VENTA</b>				
	2.2n, 3.5	₡ 9.285.988.276	₡ 5.088.924.757	₡ 9.693.143.749
Bienes y valores adquiridos en recuperación de créditos		14.300.877.868	9.273.242.756	14.180.221.943
Otros bienes mantenidos para la venta		26.233.972		26.233.972
(Estimación por deterioro y por disposición legal o prudencial)		(5.041.123.564)	(4.184.317.999)	(4.513.312.166)
<b>PARTICIPACIONES EN CAPITAL DE OTRAS EMPRESAS (NETO)</b>	2.2t	<u>188.620.481</u>	<u>188.649.023</u>	<u>188.620.481</u>
<b>PROPIEDADES, MOBILIARIO Y EQUIPO (NETO)</b>	2.2n, 3.7	<u>9.442.363.511</u>	<u>10.152.640.204</u>	<u>9.695.923.897</u>
<b>PROPIEDADES DE INVERSIÓN</b>	3.6	<u>6.103.606.344</u>	<u>6.218.151.387</u>	<u>6.103.031.545</u>
<b>OTROS ACTIVOS</b>	3.8	<u>13.786.246.843</u>	<u>13.584.509.494</u>	<u>12.753.109.251</u>
Cargos diferidos		604.431.938	773.796.561	650.813.602
Activos intangibles	2.2t	7.559.721.931	7.876.135.518	7.834.486.562
Otros activos	2.2s	5.622.092.974	4.934.577.415	4.267.809.087
<b>TOTAL DE ACTIVO</b>		<u>₡ 425.699.794.040</u>	<u>₡ 418.343.518.482</u>	<u>₡ 429.109.899.015</u>
<b>PASIVO Y PATRIMONIO PASIVO</b>				
<b>OBLIGACIONES CON EL PÚBLICO</b>	3.10	<u>₡ 195.702.978.399</u>	<u>₡ 201.732.593.407</u>	<u>₡ 196.813.434.266</u>
A la vista	4.7.1	56.630.335.914	45.253.832.885	64.712.309.388
A Plazo	4.7.1	135.505.394.297	152.988.657.406	128.951.588.782
Otras obligaciones con el público		1.962.201.456	1.595.603.473	1.523.512.950
Cargos financieros por pagar		1.605.046.732	1.894.499.643	1.626.023.146
<b>OBLIGACIONES CON EL BANCO CENTRAL DE COSTA RICA</b>		<u>18.223.058.268</u>		<u>18.187.016.378</u>
A plazo		18.163.000.000		18.163.000.000
Cargos financieros por pagar		60.058.268		24.016.378
<b>OBLIGACIONES CON ENTIDADES</b>	3.11	<u>131.252.442.773</u>	<u>141.448.002.439</u>	<u>137.264.005.277</u>
A la vista		1.824.898.663	1.505.116.367	1.463.136.637
A plazo		28.797.009.650	40.435.768.913	30.422.604.324
Otras obligaciones con entidades		99.719.414.240	98.002.364.356	104.154.070.022
Cargos financieros por pagar		911.120.220	1.504.752.803	1.224.194.294

(Continúa)

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

(Compañía Costarricense)

**ESTADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA CONSOLIDADOS****AL 30 DE SETIEMBRE DE 2021 Y 2020, Y AL 30 DE JUNIO DE 2021**

(Expresados en Colones Costarricenses sin Céntimos)

	Notas	30/09/2021	30/09/2020	30/06/2021
<b>CUENTAS POR PAGAR Y PROVISIONES</b>				
	<b>3.12</b>	<b><u>7.753.328.449</u></b>	<b><u>6.574.207.424</u></b>	<b><u>6.161.120.996</u></b>
Provisiones		1.129.927.354	868.549.713	1.003.834.388
Cuentas por pagar por servicios bursátiles		90.764.357	25.155.491	40.516.312
Impuesto sobre la renta diferido	3.26	1.133.487.817	1.024.283.461	1.132.897.948
Otras cuentas por pagar		<u>5.399.148.921</u>	<u>4.656.218.759</u>	<u>3.983.872.348</u>
<b>OTROS PASIVOS</b>	<b>3.13</b>	<b><u>608.137.258</u></b>	<b><u>100.051.358</u></b>	<b><u>560.716.602</u></b>
Ingresos diferidos		91.387.293	1.760.985	85.203
Otros pasivos		<u>516.749.965</u>	<u>98.290.373</u>	<u>560.631.399</u>
<b>OBLIGACIONES SUBORDINADAS</b>	<b>3.14</b>	<b><u>9.102.345.263</u></b>	<b><u>8.769.619.158</u></b>	<b><u>9.053.583.310</u></b>
Obligaciones subordinadas		5.941.313.850	5.724.025.800	5.867.815.200
Préstamos subordinados		3.148.550.000	3.033.400.000	3.109.600.000
Cargos financieros por pagar		<u>12.481.413</u>	<u>12.193.358</u>	<u>76.168.110</u>
<b><u>TOTAL DE PASIVOS</u></b>		<b><u>362.642.290.410</u></b>	<b><u>358.624.473.786</u></b>	<b><u>368.039.876.829</u></b>
<b><u>PATRIMONIO</u></b>				
<b>CAPITAL SOCIAL</b>		<b><u>¢ 38.762.660.133</u></b>	<b><u>¢ 34.762.660.133</u></b>	<b><u>¢ 38.762.660.133</u></b>
Capital pagado	3.15.1	38.762.660.133	34.762.660.133	38.762.660.133
<b>AJUSTES AL PATRIMONIO - OTROS RESULTADOS INTEGRALES</b>		<b>3.421.244.652</b>	<b>2.860.443.467</b>	<b>3.392.254.471</b>
<b>RESERVAS</b>		<b>5.223.987.625</b>	<b>4.808.855.470</b>	<b>5.223.987.625</b>
<b>RESULTADOS ACUMULADOS DE EJERCICIOS ANTERIORES</b>		<b>10.130.033.145</b>	<b>11.916.882.913</b>	<b>10.214.113.109</b>
<b>RESULTADO DEL PERÍODO</b>		<b>5.501.831.757</b>	<b>5.287.479.393</b>	<b>3.459.212.615</b>
<b>PARTICIPACIONES NO CONTROLADORAS</b>		<b><u>17.746.318</u></b>	<b><u>82.723.320</u></b>	<b><u>17.794.233</u></b>
<b><u>TOTAL PATRIMONIO</u></b>		<b><u>63.057.503.630</u></b>	<b><u>59.719.044.696</u></b>	<b><u>61.070.022.186</u></b>
<b><u>TOTAL PASIVOS Y PATRIMONIO</u></b>		<b><u>¢ 425.699.794.040</u></b>	<b><u>¢ 418.343.518.482</u></b>	<b><u>¢ 429.109.899.015</u></b>

(Continúa)

# GRUPO FINANCIERO IMPROSA, S.A. Y SUBSIDIARIAS

(Compañía Costarricense)

## ESTADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA CONSOLIDADOS

AL 30 DE SETIEMBRE DE 2021 Y 2020, Y AL 30 DE JUNIO DE 2021

(Expresados en Colones Costarricenses sin Céntimos)

	Notas	30/09/2021	30/09/2020	30/06/2021
<b><u>CUENTAS CONTINGENTES</u></b>				
<b><u>DEUDORAS</u></b>	4.1	<u>¢ 15.285.076.763</u>	<u>¢ 29.645.194.087</u>	<u>¢ 16.111.732.377</u>
<b><u>ACTIVOS DE LOS</u></b>				
<b><u>FIDEICOMISOS</u></b>	2.2ii, 4.3	¢ 5.100.357.396.477	¢ 5.435.691.485.631	¢ 5.176.619.583.034
<b><u>PASIVOS DE LOS</u></b>				
<b><u>FIDEICOMISOS</u></b>	4.3	<u>¢ 3.785.170.179</u>	<u>¢ 19.007.630</u>	<u>¢ 3.737.840.505</u>
<b><u>PATRIMONIO DE LOS</u></b>				
<b><u>FIDEICOMISOS</u></b>	4.3	<u>¢ 5.096.572.226.298</u>	<u>¢ 5.435.672.478.001</u>	<u>¢ 5.172.881.742.529</u>
<b><u>OTRAS CUENTAS DE ORDEN</u></b>				
<b><u>DEUDORAS</u></b>	4.2	<u>¢ 1.822.368.149.046</u>	<u>¢ 1.706.523.557.699</u>	<u>¢ 1.777.712.605.959</u>
Cuenta de orden por cuenta propia deudoras		1.141.294.297.641	1.031.912.294.393	1.105.872.142.675
Cuenta de orden por cuenta terceros deudoras		368.333.305.917	368.339.046.979	367.887.785.845
Cuenta de orden por cuenta propia por actividad de custodia		7.177.253.589	25.215.972.990	5.689.118.883
Cuentas de orden por cuenta de terceros por actividad custodia		305.563.291.899	281.056.243.337	298.263.558.556

(Concluye)

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

Marianela Ortuño Pinto  
Presidente

Jimmy Vega Madriz  
Contador General

Sarita Trigueros Muñoz  
Auditora Interna

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

(Compañía Costarricense)

**ESTADOS DE RESULTADOS INTEGRALES CONSOLIDADOS****POR LOS NUEVE MESES TERMINADOS AL 30 DE SETIEMBRE DE 2021 Y 2020**

(Expresados en Colones Costarricenses sin Céntimos)

	Notas	30/09/2021	30/09/2020
<b>INGRESOS FINANCIEROS</b>	<b>2.2cc</b>		
Por disponibilidades	¢	3.543.546	¢ 38.407.315
Por inversiones en instrumentos financieros		1.674.294.509	2.225.048.463
Por cartera de créditos	3.16	16.639.529.248	16.734.262.903
Por arrendamientos financieros	3.16	1.872.398.381	1.664.209.026
Por ganancia por diferencias de cambios y UD, netas	3.21	928.061.288	2.510.725.034
Por ganancia instrumentos financieros al valor razonable con cambios en resultados		487.332	7.480.123
Por ganancia instrumentos financieros al valor razonable con cambios en otro resultado integral		1.095.349.527	706.644.634
Por otros ingresos financieros		229.547.908	245.449.181
<b>TOTAL DE INGRESOS FINANCIEROS</b>		<b>22.443.211.739</b>	<b>24.132.226.679</b>
<b>GASTOS FINANCIEROS</b>	<b>2.2cc</b>		
Por obligaciones con el público	3.18	6.245.149.396	6.717.367.536
Por obligaciones con el Banco Central de Costa Rica		55.820.359	
Por obligaciones con entidades financieras y no financieras	3.19	4.220.733.808	4.851.923.391
Por otras cuentas por pagar diversas			1.607.186
Por obligaciones subordinadas, convertibles y preferentes		495.200.101	483.188.939
Por pérdidas por instrumentos financieros al valor razonable con cambios en resultados		36.943.545	5.571.255
Por pérdidas por instrumentos financieros al valor razonable con cambios en otro resultado integral		26.066.530	216.296.533
Por pérdidas en propiedades de inversión	3.6		4.341.923
Por pérdida en instrumentos derivados	3.17	143.236.001	522.082.244
Por otros gastos financieros		115.268.114	181.972.159
<b>TOTAL DE GASTOS FINANCIEROS</b>		<b>11.338.417.854</b>	<b>12.984.351.166</b>
Por estimación de deterioro de activos		2.361.808.929	1.977.240.123
Por recuperación de activos y disminución de estimaciones		1.541.715.178	814.458.156
<b>RESULTADO FINANCIERO</b>		<b>10.284.700.134</b>	<b>9.985.093.546</b>
<b>OTROS INGRESOS DE OPERACIÓN</b>			
Por comisiones por servicios	3.20	7.898.073.307	9.042.894.688
Por bienes mantenidos para la venta	3.5	768.698.878	86.941.495
Por ganancia por participaciones en el capital de otras empresas	2.2.a	11.727.776	8.371.087
Por cambios y arbitraje de divisas		1.444.880.969	1.190.947.603
Por otros ingresos con partes relacionadas	3.27	5.616.636	149.238.851
Por otros ingresos operativos	3.22	4.061.428.607	4.090.279.246
<b>TOTAL OTROS INGRESOS DE OPERACIÓN</b>		<b>14.190.426.173</b>	<b>14.568.672.970</b>

(Continúa)

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

(Compañía Costarricense)

**ESTADOS DE RESULTADOS INTEGRALES CONSOLIDADOS****POR LOS NUEVE MESES TERMINADOS AL 30 DE SETIEMBRE DE 2021 Y 2020**

(Expresados en Colones Costarricenses sin Céntimos)

	Notas	30/09/2021	30/09/2020
<b>OTROS GASTOS DE OPERACIÓN</b>	<b>2.2cc</b>		
Por comisiones por servicios		760.926.633	755.525.008
Por bienes mantenidos para la venta	3.5	2.545.351.975	1.959.715.132
Por cambios y arbitraje de divisas		626.126.776	614.684.229
Por otros gastos con partes relacionadas		17.113.773	8.742.706
Por otros gastos operativos	3.23	<u>2.584.324.405</u>	<u>2.761.812.338</u>
<b>TOTAL OTROS GASTOS DE OPERACIÓN</b>		<b><u>6.533.843.562</u></b>	<b><u>6.100.479.413</u></b>
<b>RESULTADO OPERACIONAL BRUTO</b>		<b><u>17.941.282.745</u></b>	<b><u>18.453.287.103</u></b>
<b>GASTOS ADMINISTRATIVOS</b>	<b>2.2cc</b>		
Por gastos de personal		7.160.975.585	7.709.597.685
Por otros gastos de administración		<u>3.090.365.558</u>	<u>3.600.623.299</u>
<b>TOTAL GASTOS ADMINISTRATIVOS</b>	<b>3.24</b>	<b><u>10.251.341.143</u></b>	<b><u>11.310.220.984</u></b>
<b>RESULTADO OPERACIONAL ANTES DE IMPUESTOS Y PARTICIPACIONES SOBRE LA UTILIDAD</b>		<b><u>7.689.941.602</u></b>	<b><u>7.143.066.119</u></b>
Impuesto sobre la renta	2.2y, 3.26	2.017.254.521	1.680.628.729
Impuesto sobre la renta diferido			1.684.799
Disminución del impuesto sobre la renta		27.788.047	19.078.493
Participaciones sobre la utilidad	3.25	<u>198.643.371</u>	<u>192.351.691</u>
<b>RESULTADO DEL PERIODO</b>		<b><u>5.501.831.757</u></b>	<b><u>5.287.479.393</u></b>
Atribuidos a los intereses minoritarios		1.501.438	40.167.361
Atribuidos a la controladora		5.500.330.319	5.247.312.032
<b>OTROS RESULTADOS INTEGRALES, NETO DE IMPUESTO</b>			
Ajuste por valuación inversiones al valor razonable con cambios en otro resultado integral		¢ 832.683.150	(254.305.234)
Otros ajustes		<u>50.941.538</u>	<u>48.896.333</u>
<b>OTROS RESULTADOS INTEGRALES DEL PERIODO, NETO DE IMPUESTO</b>		<b><u>¢ 883.624.688</u></b>	<b><u>¢ (205.408.901)</u></b>
<b>RESULTADOS INTEGRALES TOTALES DEL PERIODO</b>		<b><u>¢ 6.385.456.445</u></b>	<b><u>¢ 5.082.070.492</u></b>
Atribuidos a participaciones no controladoras		3.171.563	41.605.101
Atribuidos a la controladora		6.382.284.882	5.040.465.392

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

---

Marianela Ortuño Pinto  
Presidente

---

Jimmy Vega Madriz  
Contador General

---

Sarita Trigueros Muñoz  
Auditora Interna

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

(Compañía Costarricense)

### ESTADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CONSOLIDADOS POR LOS NUEVE MESES TERMINADOS AL 30 DE SETIEMBRE DE 2021 Y 2020

(Expresados en Colones Costarricenses sin Céntimos)

	Notas	Capital Social	Ajustes al Patrimonio	Reservas Patrimoniales	Resultados Acumulados al Principio del Período	Total
<b>Saldo al 1ro. de enero de 2020</b>		¢ 34.762.660.133	¢ 3.065.830.756	¢ 4.808.855.470	¢ 13.710.623.718	¢ 56.347.970.077
Corrección de errores fundamentales					(1.133.903.967)	(1.133.903.967)
<b>Saldo corregido al 1ro de Enero de 2020</b>		¢ 34.762.660.133	¢ 3.065.830.756	¢ 4.808.855.470	¢ 12.576.719.751	¢ 55.214.066.110
Resultados del período 2020					5.287.479.393	5.287.479.393
Dividendos por período 2019	3.15.6				(659.836.838)	(659.836.838)
<b>Saldo al 30 de setiembre de 2020</b>		¢ 34.762.660.133	¢ 3.065.830.756	¢ 4.808.855.470	¢ 17.204.362.306	¢ 59.841.708.665
<b>Otros resultados integrales al 30 de setiembre de 2020</b>						
Ajustes por conversión de estados financieros	2.2c		48.896.333			48.896.333
Ajuste por valuación inversiones disponibles para la venta, neto impuesto sobre renta	3.2		(254.305.234)			(254.305.234)
Superávit por revaluación inmuebles, mobiliario y equipo			21.612			21.612
<b>Resultados integrales totales al 30 de setiembre de 2020</b>		<u>¢ 34.762.660.133</u>	<u>¢ 2.860.443.467</u>	<u>¢ 4.808.855.470</u>	<u>¢ 17.204.362.306</u>	<u>¢ 59.636.321.376</u>
<b>Atribuidos a los intereses minoritarios</b>		<u>¢ 42.478.822</u>	<u>¢ 1.543.529</u>	<u>¢ 5.233.929</u>	<u>¢ 33.467.039</u>	<u>¢ 82.723.320</u>
<b>Atribuidos a la controladora</b>		<u>¢ 34.762.660.133</u>	<u>¢ 2.860.443.467</u>	<u>¢ 4.808.855.470</u>	<u>¢ 17.204.362.306</u>	<u>¢ 59.636.321.376</u>

(Continúa)



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

(Compañía Costarricense)

**ESTADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CONSOLIDADOS  
POR LOS NUEVE MESES TERMINADOS AL 30 DE SETIEMBRE DE 2021 Y 2020**

(Expresados en Colones Costarricenses sin Céntimos)

	Notas	Capital Social	Ajustes al Patrimonio	Reservas Patrimoniales	Resultados Acumulados al Principio del Período	Total
<b>Saldo al 1ro de enero de 2021</b>		¢ 38.762.660.133	¢ 2.537.619.964	¢ 5.223.987.625	¢ 13.512.844.674	¢ 60.037.112.396
Cambios en las políticas contables	3.15.6				(1.226.358.590)	(1.226.358.590)
<b>Saldo corregido al 1ro de Enero de 2021</b>		¢ 38.762.660.133	¢ 2.537.619.964	¢ 5.223.987.625	¢ 12.286.486.084	¢ 58.810.753.806
Resultados del período 2021					5.501.831.757	5.501.831.757
Dividendos por período 2020	3.15.6				(2.156.452.939)	(2.156.452.939)
<b>Saldo al 30 de setiembre de 2021</b>		<b>38.762.660.133</b>	<b>2.537.619.964</b>	<b>5.223.987.625</b>	<b>15.631.864.902</b>	<b>62.156.132.624</b>
<b>Otros resultados integrales al 30 de setiembre de 2021</b>						
Ajustes por conversión de estados financieros	2.2c		50.941.538			50.941.538
Ajuste por valuación inversiones disponibles para la venta, neto impuesto sobre renta	3.2		832.683.150			832.683.150
<b>Resultados integrales totales al 30 de setiembre de 2021</b>		<u>¢ 38.762.660.133</u>	<u>¢ 3.421.244.652</u>	<u>¢ 5.223.987.625</u>	<u>¢ 15.631.864.902</u>	<u>¢ 63.039.757.312</u>
<b>Atribuidos a los intereses minoritarios</b>		<u>¢ 11.116.158</u>	<u>¢ 1.670.125</u>	<u>¢ 2.223.351</u>	<u>¢ 2.736.684</u>	<u>¢ 17.746.318</u>
<b>Atribuidos a la controladora</b>		<u>¢ 38.762.660.133</u>	<u>¢ 3.421.244.652</u>	<u>¢ 5.223.987.625</u>	<u>¢ 15.631.864.902</u>	<u>¢ 63.039.757.312</u>

(Concluye)

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

Marianela Ortuño Pinto  
Presidente

Jimmy Vega Madriz  
Contador General

Sarita Trigueros Muñoz  
Auditora Interna

# GRUPO FINANCIERO IMPROSA, S.A. Y SUBSIDIARIAS

(Compañía Costarricense)

## ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO CONSOLIDADOS

POR LOS NUEVE MESES TERMINADOS AL 30 DE SETIEMBRE DE 2021 Y 2020

(Expresados en Colones Costarricenses sin Céntimos)

	Notas	30/09/2021	30/09/2020
<b>FLUJO DE EFECTIVO DE ACTIVIDADES DE OPERACIÓN:</b>			
Resultado del período		¢ 5.501.831.757	¢ 5.287.479.393
<b>Partidas aplicadas a resultados que no requieren el uso de fondos:</b>		<b><u>(994.600.161)</u></b>	<b><u>485.677.140</u></b>
Pérdida (recuperación) por estimación de deterioro de activos		(779.004.811)	1.162.781.967
Diferencial cambiario no realizado		(1.598.772.376)	(2.990.611.514)
Participación minoritaria		(64.733.965)	(27.923.177)
Variación neta en la estimación para bienes realizables y cuentas y productos por cobrar		1.114.228.859	1.839.470.040
Depreciaciones y amortizaciones	3.7, 3.8	1.560.040.722	1.636.813.398
Cambio en políticas contables		<u>(1.226.358.590)</u>	<u>(1.134.853.574)</u>
<b>Variación en los activos (aumento), o disminución</b>		<b><u>(22.453.199.311)</u></b>	<b><u>(11.342.153.253)</u></b>
Instrumentos Financieros - Al valor Razonable con cambios en Resultados		(34.932.561.977)	(2.684.214.284)
Instrumentos Financieros - Derivados		789.600.000	
Cartera de Crédito		13.711.482.247	391.666.999
Productos por Cobrar por cartera de crédito		2.094.898.643	
Bienes disponibles para la venta		(2.773.754.210)	(3.849.698.319)
Cuentas por cobrar		20.080.740	(152.098.528)
Productos por cobrar		(45.060.046)	(6.153.496.429)
Otros activos		<u>(1.317.884.708)</u>	<u>1.105.687.308</u>
<b>Variación en los pasivos aumento, o (disminución)</b>		<b><u>3.723.654.598</u></b>	<b><u>9.907.672.182</u></b>
Obligaciones a la vista y a plazo		2.665.095.432	10.319.129.102
Otras cuentas por pagar y provisiones		1.792.052.737	838.099.343
Cargos por pagar		(907.742.338)	72.792.841
Otros pasivos		<u>174.248.767</u>	<u>(1.322.349.104)</u>
<b>Efectivo provisto por (usado en) las actividades de operación</b>		<b><u>(14.222.313.117)</u></b>	<b><u>4.338.675.462</u></b>
<b>Efectivo neto provisto por (usado en) las actividades de operación</b>		<b><u>(14.222.313.117)</u></b>	<b><u>4.338.675.462</u></b>

(Continúa)

# GRUPO FINANCIERO IMPROSA, S.A. Y SUBSIDIARIAS

(Compañía Costarricense)

## ESTADOS CONSOLIDADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO

### POR LOS NUEVE MESES TERMINADOS AL 30 DE SETIEMBRE DE 2021 Y 2020

(Expresados en Colones Costarricenses sin Céntimos)

	Notas	30/09/2021	30/09/2020
<b>FLUJOS DE EFECTIVO EN LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN:</b>			
Instrumentos financieros al costo amortizado		(5.847.495.096)	(2.281.992.895)
Propiedades de inversión	3.6	(5.481.148)	(69.063.364)
Retiro (adquisición) de inmuebles, mobiliario y equipo	3.7	<u>(47.702.114)</u>	<u>(2.990.268.448)</u>
<b>Flujos netos de efectivo provisto por (usados en) actividades de inversión</b>		<b><u>(5.900.678.358)</u></b>	<b><u>(5.341.324.707)</u></b>
<b>FLUJOS DE EFECTIVO EN LAS ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO:</b>			
Variación en otras obligaciones financieras		(5.459.239.382)	15.696.853.233
Variación en obligaciones subordinadas		179.138.350	528.176.650
Pago de dividendos	3.15.5	(2.191.942.579)	(659.836.838)
<b>Flujos netos de efectivo provisto por (usados en) actividades de financiamiento</b>		<b><u>(7.472.043.611)</u></b>	<b><u>15.565.193.045</u></b>
<b>AJUSTE POR VARIACIÓN EN TIPOS DE CAMBIO PARA CONVERTIR LOS ACTIVOS Y PASIVOS DE LAS SUCURSALES</b>		<b><u>50.941.538</u></b>	<b><u>48.896.333</u></b>
Aumento (disminución) neto en efectivo y equivalente de efectivo		(27.544.093.548)	14.611.440.133
<b>EFFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFFECTIVO AL INICIO DEL AÑO</b>		<b><u>117.449.344.125</u></b>	<b><u>96.864.692.364</u></b>
<b>EFFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFFECTIVO AL FINAL DEL AÑO</b>	<b>3.1.1</b>	<b><u>¢ 89.905.250.577</u></b>	<b><u>¢ 111.476.132.497</u></b>

(Concluye)

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

Marianela Ortuño Pinto  
Presidente

Jimmy Vega Madriz  
Contador General

Sarita Trigueros Muñoz  
Auditora Interna

# GRUPO FINANCIERO IMPROSA, S.A. Y SUBSIDIARIAS

(Compañía Costarricense)

## NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS

AL 30 DE JUNIO 2021 Y 2020, Y AL 31 DE MARZO DE 2021

(Expresados en Colones Costarricenses sin Céntimos)

---

### 1. INFORMACIÓN GENERAL CORPORATIVA

Grupo Financiero Improsa, S.A., en adelante “la Compañía o el Grupo Improsa”, fue constituido el 27 de julio de 1998, de acuerdo con las leyes de la República de Costa Rica por un plazo de 99 años. El 25 de mayo de 2000, el Consejo Nacional de Supervisión del Sistema Financiero autorizó a la Compañía para actuar como grupo financiero. El domicilio legal de la Compañía es la ciudad de San José, Barrio Tournon, Goicoechea, San Francisco, San José, República de Costa Rica, costado sur del Periódico La República. La actividad principal del Grupo Improsa y sus subsidiarias es la intermediación financiera, administración de fondos de inversión inmobiliaria, administración de inmuebles y de proyectos, “property and project management”, arrendamientos, comercialización de seguros, correduría bursátil y asesoría financiera. Al 30 de setiembre de 2021, la Compañía cuenta con una fuerza laboral de 514 funcionarios. Su dirección electrónica es [www.grupoimprosa.com](http://www.grupoimprosa.com).

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

El Grupo Financiero Improsa y sus Subsidiarias están regulados por lo establecido en la Ley Orgánica del Banco Central de Costa Rica, y en el Reglamento para la Constitución, Traspaso, Registro y Funcionamiento de los Grupos Financieros.

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

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

#### 2.1 NORMAS IFRS NUEVAS Y MODIFICADAS QUE AÚN NO SON EFECTIVAS

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

- I. **IFRS 17** - Contratos de Seguro
- II. **IFRS 10 e IAS 28 (Modificaciones)** - Venta o Contribución de Activos entre un Inversionista y su asociada o Negocio Conjunto
- III. **Modificaciones a IFRS 3** - Referencias al Marco Conceptual
- IV. **Modificaciones a IAS 16** - Propiedad, Planta y Equipo - Antes de ser Utilizados
- V. **Modificaciones a IAS 37** - Contratos Onerosos - Costos de Cumplir con un Contrato

## **VI. Mejoras Anuales a IFRS Ciclo del 2018 - 2020 - Modificaciones a IFRS 1 Primera adopción de las Normas Internacionales de Información financiera, IFRS 9 Instrumentos Financieros, IFRS 16**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- *IFRS 1 - Adopción por Primera Vez de las Normas Internacionales de Información Financiera* - La modificación provee alivio adicional para la subsidiaria que adopta por primera vez después que su matriz con respecto a la contabilidad por las diferencias acumuladas por conversión. Como resultado de las modificaciones, una subsidiaria usa la excepción de IFRS 1: D16(a) ahora puede elegir mediar los efectos acumulados por conversión de las operaciones extranjeras a valor en libros que serpia lo que se incluye en los estados consolidados de la matriz, basado en la fecha de transición de la matriz a IFRS, si no hubo ajustes por los procedimientos de consolidación y por los efectos de combinación de negocios en los que la matriz adquirió a la subsidiaria. Una elección similar está disponible para una asociada o negocio conjunto que usa la excepción en IFRS 1: D16(a).

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

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

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

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

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

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

## **2.2 BASES DE PRESENTACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS**

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

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

El detalle de las mismas a continuación:

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

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



**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.

**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.

**Deterioro de Valor** - El cálculo de la pérdida por deterioro aplica únicamente a los instrumentos clasificados al costo amortizado o los instrumentos clasificados como Valor Razonable con cambios en otros resultados integrales (ORI). Aquellos instrumentos clasificados como Valor Razonable con cambios en resultados no requieren un cálculo de pérdida por deterioro de crédito del emisor.

```

graph TD
    subgraph Etapa_1 [Etapa 1 (Bucket 1)]
        direction LR
        A[PE se valora a 12M]
        B[No hay cambio significativo en la Calidad de Crediticia]
    end
    Etapa_1 --> Etapa_2
    subgraph Etapa_2 [Etapa 2 (Bucket 2)]
        direction LR
        C[PE se valora a Lifetime instrumento]
        D[Existe un cambio significativo en la Calidad Crediticia]
    end
  
```

**Etapa 1 (Bucket 1)**

PE se valora a 12M	No hay cambio significativo en la Calidad de Crediticia
--------------------	---

↓

**Etapa 2 (Bucket 2)**

PE se valora a Lifetime instrumento	Existe un cambio significativo en la Calidad Crediticia
-------------------------------------	---

17

– *Lifetime* -

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

– *PE 12 Meses* -

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

Ci: Cupón del bono en cada período

F: Valor facial del bono.

n: Período según periodicidad instrumento

r: rendimiento al vencimiento original anualizado

p: periodicidad del instrumento

PD: probabilidad de default en cada período.

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

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

- **Dar de Baja un Instrumento Financiero** - El reconocimiento de un activo financiero se reversa cuando la compañía pierde el control de los derechos contractuales que conforman al activo. Lo anterior ocurre cuando los derechos se hacen efectivos, se vencen o se ceden. En el caso de los pasivos financieros, estos se retiran cuando se liquidan.
- **Compensación** - Los activos y pasivos financieros se compensan y su valor neto es registrado en el estado de situación, siempre que el Grupo tenga el derecho, exigible legalmente, de compensar los importes reconocidos en los citados instrumentos y tenga la intención de pagar la cantidad neta, o de realizar el activo y de forma simultánea proceder al pago del pasivo.

b. **Evaluación del Modelo de Negocio** - El Grupo realiza una evaluación de los objetivos de los modelos de negocio en los cuales se mantienen los diferentes activos financieros a nivel de portafolio para reflejar, de la mejor manera, la forma en que gestiona el negocio en cada subsidiaria y cómo se proporciona la información a la gerencia. La Información considerada incluye:

- Las políticas y los objetivos señalados para cada portafolio de activos financieros y la operación de esas políticas en la práctica. Éstas incluyen si la estrategia de la gerencia se enfoca en cobrar ingresos por intereses contractuales, mantener un perfil de rendimiento de interés concreto o coordinar la duración de los activos financieros con la de los pasivos que los están financiando o las salidas de efectivo esperadas o realizar flujos de efectivo mediante la venta de los activos;
- Cómo se evalúan e informa al respecto al personal clave de la gerencia del Grupo sobre el rendimiento en portafolios;

- Los riesgos que afectan el rendimiento de los portafolios (y los activos financieros mantenidos en el modelo de negocio) y la forma en que se administran dichos riesgos;
  - La frecuencia, el valor y el calendario de las ventas en años anteriores, las razones de esas ventas y las expectativas sobre la actividad de ventas futuras. Sin embargo, la información sobre la actividad de ventas no es considerada de forma aislada sino como parte de una evaluación de cómo los objetivos del Grupo establecidos para manejar los activos financieros son logrados y cómo los flujos de efectivo son realizados.
  - Los activos financieros que son mantenidos o gestionados para negociar y cuyo rendimiento es evaluado sobre una base de valor razonable, son medidos a VRCCR debido a que estos no son mantenidos para cobrar flujos de efectivo contractuales ni para obtener flujos de efectivo contractuales y vender.
- c. **Clasificación de Partidas** - Las partidas de los estados financieros son clasificadas de acuerdo con los modelos y contenidos establecidos por el CONASSIF.
  - d. **Créditos Vencidos** - Los créditos vencidos se determinan con base en el criterio de mora legal.
  - e. **Estimación por Deterioro e Incobrabilidad para Cartera de Créditos** - Dicha estimación se calcula según lo establecido en el Acuerdo SUGEF 1-05 “Calificación de Deudores” siguiendo los criterios de mora, capacidad de pago y comportamiento de pago histórico. Las variaciones en dicha estimación se registran en el mes que se determinan.
  - f. **Mejoras a la Propiedad Arrendada** - Las mejoras a la propiedad arrendada se registran como “Otros activos” y no como “Bienes en uso”.
  - g. **Provisión para Prestaciones Legales** - Es obligación de las entidades financieras establecer una provisión para responder ante obligaciones patronales por concepto de cesantía.
  - h. **Moneda Funcional** - Por definición del CONASSIF, se define al colón costarricense como moneda funcional para los entes regulados, para lo cual los entes supervisados deberán utilizar el tipo de cambio de venta de referencia del Banco Central de Costa Rica para el registro contable de la conversión de moneda extranjera a la moneda funcional, y se debe usar el tipo de cambio de referencia del Banco Central de Costa Rica al final del mes para el reconocimiento del ajuste por diferencial cambiario.
  - i. **Materialidad y Errores Contables (NIC 8)** - La entidad, sobre la base de su modelo de negocio, naturaleza, tamaño, complejidad, perfil de riesgo y otras circunstancias propias de su actividad operativa, debe implementar políticas y procedimientos para definir el umbral representativo para determinar si la información es material o no, lo cual involucra consideraciones de factores cuantitativos y cualitativos. La entidad debe revelar en los estados financieros las omisiones o inexactitudes materiales, y las políticas contables relacionadas.
  - j. **Otras Disposiciones Prudenciales con Cartera de Crédito (NIIF 9) / Ingresos Ordinarios** - Se deberán contar con políticas y procedimientos para determinar el momento de la suspensión del registro del devengo de las comisiones y los intereses de operaciones de préstamos. Sin embargo, el plazo de la suspensión del devengo no debe ser mayor a ciento ochenta días.
  - k. **Valor Razonable / Activos Financieros y Pasivos Financieros Relacionados con Riesgos de Mercado o Riesgo de Crédito de la Contraparte (NIIF13)** - La valoración a valor razonable de las carteras de activos financieros y pasivos financieros expuestos a riesgo de mercado y riesgo de crédito

se hará en forma individual, no es admisible la medición sobre la base de la exposición de riesgo neta de la entidad.

- l. **Instrumentos Financieros, Transferencia de Activos** - Las participaciones en fideicomisos y otros vehículos de propósito especial, se valúan de acuerdo con el importe del patrimonio fideicometido.
- m. **Combinaciones de Negocio** - La combinación que involucre a entidades o negocios bajo control común o que la adquirida sea una subsidiaria de una entidad de inversión, debe efectuarse mediante la integración de sus activos y pasivos medidos al valor en libros utilizando políticas contables uniformes, por lo que previamente se realizarán ajustes de los estados financieros de la adquirida a fin de conseguir que las políticas contables se correspondan con las empleadas por la entidad 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 consolidación la participación no controladora cuando existen. Las transacciones de compra de cartera entre las compañías del mismo grupo económico, se registran al valor de costo reconocido por la compañía 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 2020, b) las cuentas de patrimonio al tipo de cambio histórico, c) los resultados al tipo de cambio promedio del mes en que ocurrieron y d) el efecto por conversión se reconoce como una partida en el patrimonio.

- r. **Disponibilidades** - Se consideran como disponibilidades todos los activos que por su liquidez tienen una disponibilidad inmediata.
- s. **Efectivo y Equivalentes de Efectivo** - Las actividades de operación del estado de flujos de efectivo se calculan por el método indirecto y para este propósito se consideran como equivalentes de efectivo las disponibilidades; los depósitos a la vista y a plazo, las inversiones en valores que se mantienen con la intención de convertirlos en efectivo en un plazo no mayor a dos meses y que son negociables en una bolsa de valores regulada.
- t. **Cartera de Crédito y Cuentas por Cobrar** - Los préstamos y cuentas por cobrar concedidos se presentan a su costo amortizado.  
Los costos directos incrementales en la concesión de crédito y la comisión para la recuperación de dichos costos, se amortizan por el método de costo amortizado conforme el plazo de vencimiento, de cada crédito asociado.
- u. **Estimación por Deterioro e Incobrabilidad de la Cartera de Crédito** - Se calcula con base en las disposiciones en vigencia denominadas “Reglamento para la calificación de deudores” emitido por la SUGEF. La normativa vigente se fundamenta, entre otros factores, en el análisis de la capacidad de pago, en el análisis del valor ajustado de las garantías como mitigadores para efectos del cálculo de la estimación y en el comportamiento de pago histórico. Dicho acuerdo establece que todos los créditos deben ser clasificados en ocho categorías y dos criterios, de acuerdo a su riesgo de cobro y condiciones del crédito, y establece una estimación mínima por cada clasificación.

La subsidiaria Improsa Servicios Internacionales calcula la estimación con base en la morosidad de la cartera. Un detalle de los porcentajes para las estimaciones creadas, es el siguiente:

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

La cartera de crédito en colones y dólares de la subsidiaria Improsa Centro de Servicios Compartidos ICSC, S.A., se encuentra estimada en un 100%, de conformidad con el comportamiento presentado. Las operaciones en cobro judicial, se estiman en un 100%.

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

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

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

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

- x. ***Otros Activos*** - El software se registra al costo. Se amortiza por el método de línea recta a cinco años plazo.

Los activos dados en alquiler se registran al costo y se deprecian por el método de línea recta de acuerdo con la categoría de propiedades, planta y equipo.

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

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

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

- z. ***Reserva Legal*** - De acuerdo con la Ley, las entidades bancarias deben realizar una reserva que se calcula con base en las utilidades del período, la cual está determinada con base en un 10% de la utilidad neta después de impuestos y participaciones.
- aa. ***Utilidad Neta por Acción*** - Se calcula dividiendo la utilidad neta disponible para los accionistas comunes entre la cantidad promedio de acciones comunes en circulación durante el período.

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

El impuesto sobre la renta diferido es calculado considerando las diferencias temporales entre los valores según libros de los activos y pasivos informados para propósitos financieros y los montos utilizados para propósitos fiscales. El monto del impuesto diferido está basado en la consideración de realización de los activos y pasivos, utilizando la tasa de impuesto sobre la renta vigente a la fecha del balance (Nota 3.34).

- cc. ***Costo por Intereses*** - Los costos por intereses son reconocidos como gastos en el período en que se incurren.
- dd. ***Reconocimiento de los Ingresos y Gastos*** - Se utiliza el método de tasa efectiva para el reconocimiento de los ingresos y gastos relacionados con activos y pasivos financieros.

- **Ingreso y Gastos por Intereses** - Los ingresos y gastos por intereses son reconocidos bajo el método de acumulación para todos los instrumentos que generan intereses de acuerdo con la tasa de interés pactada individualmente.

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

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

tasa anual, la cual es fijada por la Junta Directiva de la sociedad.

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

- Fondo de Inversión Inmobiliario Gibraltar.
  - Fondo de Inversión Inmobiliaria Los Crestones.
  - Improsa Fondo de Inversión No Diversificado Inmobiliario Dólares Dos.
  - Improsa Fondo de Inversión No Diversificado Inmobiliario Cuatro.
  - Fondo de Inversión de Desarrollo Inmobiliario Multipark.
- **Servicios Bursátiles y Asesorías** - Los ingresos por comisiones percibidos por servicios financieros de correduría bursátil, administración de efectivo, asesoría en inversiones y planificación financiera, banca de inversión, transacciones financieras estructuradas y servicios de administración de activos, se registran como un ingreso en el momento en que se devengan y cuando no existe incertidumbre importante sobre su recuperación. Las comisiones de corretaje son fijadas libremente por los puestos, y el ingreso se reconoce cuando se cierra la transacción.
  - **Banca de Inversión y Finanzas Corporativas** - El ingreso por comisiones por el desarrollo de negocios en el área de banca de inversión y finanzas corporativas se reconocen conforme se presta el servicio bajo el método devengado.
  - **Servicios Bancarios** - Las comisiones sobre préstamos se diferieren 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 30 de setiembre de 2021, 2020 y al 30 de junio de 2021 por país:

PAÍS	Moneda de Medición	30/09/2021	30/09/2020	30/06/2021
Costa Rica	Colón costarricense	629,71	606.68	621,92
Guatemala	Quetzal	7,73	7,79	7,74
El Salvador	Dólar estadounidense	1,00	1,00	1,00
Panamá	Dólar estadounidense	1,00	1,00	1,00
Nicaragua	Córdoba	35,34	34,60	35,17
Honduras	Lempira	24,25	24,62	24,03

- 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, Avaluos y Garantías** - Representan cuentas contingentes que se registran en cuentas de orden y se estiman según el acuerdo SUGEF 1-05.

nn. **Participación Accionaria en el Capital de Otras Empresas** - Al 31 de diciembre de 2020, el Grupo posee las siguientes participaciones en el capital de otras empresas, distintas a las relacionadas:

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

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

oo. **Bienes Tomados en Arrendamiento** - Al inicio de un contrato el Grupo evalúa si el contrato es, o contiene, un arrendamiento. Un contrato es, o contiene, un arrendamiento si transmite el derecho a controlar el uso de un activo identificado por un período de tiempo a cambio de una contraprestación. Para determinar el valor del activo por derecho de uso, el Grupo en la fecha de comienzo del arrendamiento o bien con la adopción de la norma NIIF 16, a partir del 1º 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 un pasivo por una obligación financiera por derecho de uso. La cuota mensual de los contratos de arrendamiento está compuesta por cargos financieros y amortización de la deuda. Los cargos financieros son reconocidos directamente en los resultados del período. Los activos capitalizados se deprecian con base en la vida útil del plazo de los contratos.

pp. **Inversión en Propiedades** - Las inversiones en propiedades son activos que se tienen para obtener rentas, plusvalías o ambas. Las propiedades de inversión se registran inicialmente al costo, menos la depreciación acumulada o deterioro de los mismos y las mismas son valuadas de forma periódica por medio de un peritaje realizado por un profesional.

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

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

- rr. **Adopción de Normas Contables (NIIF)** - En setiembre del 2018, mediante las Sesiones 1442-2018 y 1443-2018 del CONASSIF, se aprueba el Acuerdo SUGEF 30-18, Reglamento de Información Financiera, en el cual se establece que la aplicación de las NIIF y sus interpretaciones con sus textos más recientes, son de aplicación obligatoria, con excepción de los tratamientos especiales aplicables a los entes supervisados y a los emisores no financieros.
- ss. **Plan de Cuentas para Entidades, Grupos y Conglomerados Financieros** - Constituye norma vinculante y de aplicación obligatoria para todas las entidades supervisadas, por la SUGEF, SUGIVAL, SUPEN y SUGESE. Para el registro de las transacciones económicas debe observarse el “Marco Conceptual para la Preparación y Presentación de los Estados Financieros”, definido en las Normas Internacionales de información Financiera. En el plan de cuentas también se han previsto operaciones que podrían darse en el futuro, aunque no se encuentren desarrolladas en el mercado financiero costarricense, ni se hayan emitido normas específicas que faculden o regulen su realización.

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

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

#### 3.1. DISPONIBILIDADES

Al 30 de setiembre de 2021 y 2020, y al 30 de junio de 2021, las disponibilidades se detallan como sigue:

	30/09/2021	30/09/2020	30/06/2021
Dinero en Cajas y Bóvedas	¢ 747.246.132	¢ 937.359.617	¢ 791.877.222
Cuenta Corriente en el BCCR	6.397	6.167	6.319
Cuenta Encaje Legal en el BCCR	33.540.920.954	42.033.961.893	36.493.733.173
Cuentas liquidación de operaciones por actividad de Custodia en el B.C.C.R	213.011.046	5.418.322	167.704.320
Cuentas Corrientes y Depósitos a la vista en Bancos Comerciales del Estado y bancos creados por leyes especiales	1.451.105.171	379.853.022	986.749.520
Cuentas corrientes y otras cuentas a la vista en Entidades Financieras privadas	20.033.481	48.733.559	48.796.225
Cuentas corrientes en entidades financieras del exterior	945.469.505	1.177.353.663	820.283.041
Documentos para Sistema Integrado de Pago Electrónico	299.711.134	28.148.059	337.062.312
Garantías / Llamadas a margen de instrumentos financieros derivados	214.101.400	624.880.400	211.452.800
Fondo de Garantía de la Bolsa Nacional de Valores	275.547.205	129.083.808	109.707.236
Fondos de garantía	6.046.115.306		6.262.025.620
Otras disponibilidades restringidas	7.004.296	55.814.560	
<b>Total</b>	<b>¢ 43.760.272.027</b>	<b>¢ 45.420.613.070</b>	<b>¢ 46.229.397.788</b>

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:

	30/09/2021	30/09/2020	30/06/2021
Disponibilidades	¢ 43.760.272.027	¢ 45.420.613.070	¢ 46.229.397.788
Inversión en instrumentos al valor razonable con cambios en otro resultado integral	46.144.978.550	66.055.519.427	40.266.336.621
<b>Total</b>	<b><u>¢ 89.905.250.577</u></b>	<b><u>¢ 111.476.132.497</u></b>	<b><u>¢ 86.495.734.409</u></b>

### 3.1.2 DISPONIBILIDADES E INVERSIONES POR ÁREA GEOGRÁFICA

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

	30/09/2021	30/09/2020	30/06/2021
Costa Rica	¢ 134.714.393.161	¢ 91.803.874.057	¢ 128.295.463.734
Panamá	16.326.894	17.814.903	16.656.238
Nicaragua	3.812.894	3.684.367	3.768.213
Honduras	3.999.849	3.853.565	3.950.367
Guatemala	116.295.472	476.123.071	127.645.971
Estados Unidos	801.061.600	26.732.322.425	2.554.070.875
Europa	4.339.287	15.645.319	952.713
<b>Total</b>	<b><u>¢ 135.660.229.157</u></b>	<b><u>¢ 119.053.317.707</u></b>	<b><u>¢ 131.002.508.111</u></b>

## 3.2. INVERSIONES EN INSTRUMENTOS FINANCIEROS

La composición de inversiones en valores y depósitos al 30 de setiembre de 2021 y 2020, y al 30 de junio de 2021 es como sigue:

	Tasa de interés	30/09/2021
<b>Al valor razonable con cambios en resultados:</b>		
<b>Emisores del país</b>		
<b>Denominados en dólares estadounidenses</b>		
Participaciones en el Fondo de Inversión Inmobiliario Multipark	¢	163.724.599
Participaciones en el Fondo de Inversión Inmobiliario Gibraltar		8.617.190
Participaciones en el Fondo de Inversión Inmobiliario Los Crestones		991.708.241
Fondos de inversión en entidades financieras privadas		35.809.705.136
Fideicomiso de garantía y administración Cala Luna		462.040.496
Fideicomiso de garantía y administración Costa Verde		44.787.821
<b>Subtotal emisores del país denominados en dólares</b>		<b><u>¢ 37.480.583.484</u></b>
<b>Total al valor razonable con cambios en resultados</b>		<b><u>¢ 37.480.583.484</u></b>

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

Bonos en el Banco Central de Costa Rica	5,60%	¢ 465.045.000
Bonos del Gobierno de Costa Rica y Ministerio de Hacienda	De 5.25% a 11.35%	12.304.433.410
Inversiones en Banco Popular y Desarrollo Comunal	De 3.40% a 3.75%	4.757.000
Instrumentos financieros en el Sector Privado no Financiero privadas del país	7,94%	1.279.275.000
Inversiones MIL		300.000.000
Instrumentos financieros en otras Entidades Financieras del país	4,94%	<u>3.613.000</u>

**Subtotal emisores del país denominados en colones****¢ 14.357.123.410****Denominados en dólares estadounidenses**

Bonos del Gobierno de Costa Rica y Ministerio de Hacienda	De 5.40% a 10.13%	¢ 27.200.993.340
Certificados de inversión en bancos privados	3,52%	141.959.309
Inversiones en Refinadora Costarricense de Petróleo (RECOPE)	De 5.98% a 6.36%	975.200.391
Inversiones en bancos estatales	2,12%	6.297.100
Inversiones MIL		<u>3.463.405.000</u>

**Subtotal emisores del país denominados en dólares****¢ 31.787.855.140****Total al valor razonable con cambios en otro resultado integral****¢ 46.144.978.550****Al costo amortizado****Emisores del país****Denominados en colones:**

Inversión en Recompras	1,86%	<u>¢ 1.040.159.352</u>
------------------------	-------	------------------------

**Subtotal emisores del país denominados en colones****¢ 1.040.159.352****Denominados en dólares:**

Operaciones de reporto tripartito	3,10%	<u>47.822.470</u>
-----------------------------------	-------	-------------------

**Subtotal emisores del país denominados en dólares****¢ 47.822.470****Emisores del exterior****Denominados en dólares estadounidenses**

Inversión en Recompras		<u>7.186.413.274</u>
------------------------	--	----------------------

**Subtotal emisores del exterior denominados en dólares****¢ 7.186.413.274****Total al costo amortizado****¢ 8.274.395.096****Productos por cobrar sobre instrumentos financieros**

Cuentas y productos por cobrar asociados a inversiones		<u>¢ 582.313.071</u>
--	--	----------------------

**Subtotal productos por cobrar****¢ 582.313.071****Total Inversiones****¢ 92.482.270.201**

Tasa de interés	30/09/2020
-----------------	------------

**Al valor razonable con cambios en resultados:**

**Emisores del país**

**Denominados en dólares estadounidenses**

Participaciones en el Fondo de Inversión Inmobiliario Multipark	¢	163.830.980
Participaciones en el Fondo de Inversión Inmobiliario Gibraltar		9.007.378
Participaciones en el Fondo de Inversión Inmobiliario Los Crestones		1.063.229.451
Fondos de inversión en entidades financieras privadas		1.356.771.755
Fideicomiso de garantía y administración Cala Luna		68.978.129
Fideicomiso de garantía y administración Costa Verde		41.776.409
<b>Subtotal emisores del país denominados en dólares</b>	<b>¢</b>	<b><u>2.703.594.102</u></b>
<b>Total al valor razonable con cambios en resultados</b>	<b>¢</b>	<b><u>2.703.594.102</u></b>

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

**Emisores del país**

**Denominados en colones:**

Bonos en el Banco Central de Costa Rica	De 5,70%	¢	450.050.000
Bonos del Gobierno de Costa Rica y Ministerio de Hacienda	De 5,75% a 12,50%		20.641.165.192
Inversiones en Banco Popular y Desarrollo Comunal			3.130.000
Instrumentos financieros en otras Entidades Financieras del país			923.839.667
Inversiones MIL			878.000.000
<b>Subtotal emisores del país denominados en colones</b>		<b>¢</b>	<b><u>22.896.184.859</u></b>

**Denominados en dólares estadounidenses**

Bonos del Gobierno de Costa Rica y Ministerio de Hacienda	De 4,37% a 10,86%	¢	18.161.991.691
Certificados de inversión en bancos privados	De 0,50% a 3,82%		1.410.288.329
Bonos del Instituto Costarricense de Electricidad	5,50%		19.436.862
Inversiones en Refinadora Costarricense de Petróleo (RECOPE)	De 5,50% a 5,85%		877.896.294
Inversiones en bancos estatales			6.066.800
Operaciones de reporto			264.201.108
<b>Subtotal emisores del país denominados en dólares</b>		<b>¢</b>	<b><u>20.739.881.084</u></b>

**Emisores del exterior**

**Denominados en dólares estadounidenses**

Certificados de depósito de bancos del exterior	3,25%	¢	22.419.453.484
<b>Subtotal emisores del exterior denominados en dólares</b>		<b>¢</b>	<b><u>22.419.453.484</u></b>
<b>Total al valor razonable con cambios en otro resultado integral</b>		<b>¢</b>	<b><u>66.055.519.427</u></b>

**Al costo amortizado**

**Emisores del país**

**Denominados en colones:**

Instrumentos financieros en otras Entidades Financieras del país	¢	575.000.000
<b>Subtotal emisores del país denominados en colones</b>	<b>¢</b>	<b><u>575.000.000</u></b>

**Denominados en dólares:**

Operaciones de reporto tripartito	De 0,55% a 0,73%	¢ 264.201.108
<b>Subtotal emisores del país denominados en dólares</b>		<b><u>¢ 264.201.108</u></b>
<b>Emisores del exterior</b>		
<b>Denominados en dólares estadounidenses</b>		
Certificados de inversión en bancos privados		¢ 1.213.360.000
Certificados de depósito de bancos del exterior	3,25%	1.820.040.000
<b>Subtotal emisores del exterior denominados en dólares</b>		<b><u>¢ 3.033.400.000</u></b>
<b>Total al costo amortizado</b>		<b><u>¢ 3.872.601.108</u></b>
<b>Instrumentos financieros derivados</b>		<b><u>¢ 1.000.990.000</u></b>
<b>Productos por cobrar sobre instrumentos financieros</b>		
Cuentas y productos por cobrar asociados a inversiones		¢ 803.930.965
<b>Subtotal productos por cobrar</b>		<b><u>¢ 803.930.965</u></b>
<b>Total Inversiones</b>		<b><u>¢ 74.436.635.602</u></b>

Tasa de interés	30/06/2021
-----------------	------------

**Al valor razonable con cambios en resultados:****Emisores del país****Denominados en colones**

Fondo de inversión en entidades financieras privadas	¢ 3.740.243.269
<b>Subtotal emisores del país denominados en colones</b>	<b><u>¢ 3.740.243.269</u></b>

**Denominados en dólares estadounidenses**

Participaciones en el Fondo de Inversión Inmobiliario Multipark	¢ 161.699.200
Participaciones en el Fondo de Inversión Inmobiliario Gibraltar	10.451.988
Participaciones en el Fondo de Inversión Inmobiliario Los Crestones	900.936.818
Fondos de inversión en entidades financieras privadas	31.221.578.467
Fideicomiso de garantía y administración Cala Luna	445.609.640
Fideicomiso de garantía y administración Costa Verde	44.233.762
<b>Subtotal emisores del país denominados en dólares</b>	<b><u>¢ 32.784.509.874</u></b>
<b>Total al valor razonable con cambios en resultados</b>	<b><u>¢ 36.524.753.143</u></b>

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

Bonos en el Banco Central de Costa Rica	5,60%	¢ 455.145.000
Bonos del Gobierno de Costa Rica y Ministerio de Hacienda	De 5.25% a 12,18%	10.156.019.231
Inversiones en Banco Popular y Desarrollo Comunal	2,25%	1.435.000
Fondo de inversión en entidades financieras privadas	7,94%	7.695.000
Operaciones de reporto tripartito	1,92%	1.576.525.384
Inversiones MIL		1.500.000.000
Instrumentos financieros en otras Entidades Financieras del país	De 3,88% a 4,94%	1.261.837.500
<b>Subtotal emisores del país denominados en colones</b>		<b><u>¢ 14.958.657.115</u></b>

<b>Denominados en dólares estadounidenses</b>		
Bonos del Gobierno de Costa Rica y Ministerio de Hacienda	De 4,37% a 10,13%	¢ 22.623.745.102
Certificados de inversión en bancos privados	3,52%	140.203.157
Inversiones en Refinadora Costarricense de Petróleo (RECOPE)	De 5,98% a 6,36%	955.788.423
Inversiones en bancos estatales	2,12%	6.219.200
Inversiones MIL		1.243.840.000
Operaciones de reporto tripartito	De 0,57% a 1,02%	337.883.625
<b>Subtotal emisores del país denominados en dólares</b>		<b><u>¢ 25.307.679.506</u></b>
<b>Total al valor razonable con cambios en otro resultado integral</b>		<b><u>¢ 40.266.336.621</u></b>
<b>Al costo amortizado</b>		
<b>Emisores del país</b>		
<b>Denominados en dólares:</b>		
Operaciones de reporto tripartito		978.015.893
<b>Subtotal emisores del país denominados en dólares</b>		<b><u>¢ 978.015.893</u></b>
<b>Emisores del exterior</b>		
<b>Denominados en dólares estadounidenses</b>		
Inversión en Recompras		5.117.604.666
Certificados de depósito de bancos del exterior	De 0.23% a 3.25%	1.865.760.000
<b>Subtotal emisores del exterior denominados en dólares</b>		<b><u>¢ 6.983.364.666</u></b>
<b>Total al costo amortizado</b>		<b><u>¢ 7.961.380.559</u></b>
<b>Instrumentos financieros derivados</b>		<b>20.640.000</b>
<b>Productos por cobrar sobre instrumentos financieros</b>		
Cuentas y productos por cobrar asociados a inversiones		¢ 599.422.993
<b>Subtotal productos por cobrar</b>		<b><u>¢ 599.422.993</u></b>
<b>Total Inversiones</b>		<b><u>¢ 85.372.533.316</u></b>

### 3.3. CARTERA DE CRÉDITO

La composición de la cartera de crédito al 30 de setiembre de 2021 y 2020, y al 30 de junio de 2021, es la siguiente:

	<b>30/09/2021</b>	<b>30/09/2020</b>	<b>30/06/2021</b>
Cartera de crédito generada	¢ 247.076.318.537	¢ 260.804.300.771	¢ 255.265.140.639
Productos por cobrar	<u>7.149.392.595</u>	<u>8.723.263.529</u>	<u>7.790.375.895</u>
<b>Sub total</b>	<b>¢ 254.225.711.132</b>	<b>¢ 269.527.564.300</b>	<b>¢ 263.055.516.534</b>
Menos: Ingresos diferidos cartera de crédito	(1.029.187.315)	(1.382.703.888)	(968.065.736)
Estimación para créditos dudosos	<u>(5.757.861.686)</u>	<u>(8.148.796.836)</u>	<u>(6.258.073.803)</u>
<b>Total</b>	<b><u>¢ 247.438.662.131</u></b>	<b><u>¢ 259.996.063.576</u></b>	<b><u>¢ 255.829.376.995</u></b>

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



	30/09/2021	30/09/2020	30/06/2021
Saldo al inicio del período	¢ 6.510.895.737	¢ 7.586.257.653	¢ 6.510.895.737
Traslado del saldo de la estimación específica para créditos contingentes		17.392.254	
Traslado del saldo de la estimación genérica y contra cíclica para créditos contingentes		14.227.040	
Estimación cargada a Resultados	2.116.992.973	1.631.105.934	669.294.137
Diferencial cambiario	101.249.160	301.737.469	40.542.711
Estimación contingente		2.398.175	
Estimación acreditada al ingreso	(1.394.987.245)	(719.568.300)	(311.274.245)
Cargos por créditos insolutos	<u>(1.576.288.939)</u>	<u>684.753.389)</u>	<u>(651.384.537)</u>
<b>Saldo al final del período</b>	<b><u>¢ 5.757.861.686</u></b>	<b><u>¢ 8.148.796.836</u></b>	<b><u>¢ 6.258.073.803</u></b>

### 3.3.1 CONCENTRACIÓN DE LA CARTERA POR TIPO DE GARANTÍA

La concentración de la cartera por tipo de garantía al 30 de setiembre de 2021 y 2020, y al 30 de junio de 2021 es la siguiente:

	30/09/2021	30/09/2020	30/06/2021
Hipotecaria	¢ 9.671.720.553	¢ 7.975.447.060	¢ 9.511.464.797
Fideicomisos de Garantía	142.003.944.662	151.414.817.671	146.610.693.520
Fiduciaria	18.882.875.002	23.704.332.720	22.344.694.363
Cesión de pagarés	447.875.126	1.086.775.782	533.488.313
Avaless	9.059.171.728	3.068.869.306	3.787.651.947
Documentos Comerciales	28.206.926.282	28.011.551.336	29.162.195.334
Prendaria	11.347.388.386	15.949.756.179	15.992.983.325
Hipotecas Vivienda	16.639.815.310	15.934.508.646	16.546.355.092
Préstamo de la Banca Estatal	244.554	2.016.876	242.598
Títulos Valores	8.894.176.535	11.804.343.530	8.876.969.810
Carta de Crédito Stand By	<u>1.922.180.399</u>	<u>1.851.881.665</u>	<u>1.898.401.540</u>
<b>Total</b>	<b><u>¢ 247.076.318.537</u></b>	<b><u>¢ 260.804.300.771</u></b>	<b><u>¢ 255.265.140.639</u></b>

### 3.3.2 MOROSIDAD DE LA CARTERA

La siguiente es el detalle de la morosidad de la cartera al 30 de setiembre de 2021 y 2020, y al 30 de junio de 2021:

	30/09/2021	30/09/2020	30/06/2021
Al día	¢ 224.007.801.341	¢ 234.231.112.181	¢ 221.771.580.439
De 1 a 30 días	9.365.074.236	9.982.754.157	16.366.553.746
De 31 a 60 días	5.180.012.944	4.874.604.296	6.345.874.255
De 61 a 90 días	2.300.326.955	3.927.493.782	4.082.614.202
De 91 a 120 días	99.598.052	80.111.144	28.054.631
De 121 a 180 días	29.130.663	343.589.631	61.580.876
Más de 180 días	568.793.317	2.313.383.745	579.723.311
Operaciones en cobro judicial	<u>5.525.581.029</u>	<u>5.051.251.835</u>	<u>6.029.159.178</u>
<b>Total</b>	<b><u>¢ 247.076.318.537</u></b>	<b><u>¢ 260.804.300.771</u></b>	<b><u>¢ 255.265.140.639</u></b>

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 30 de setiembre de 2021 y 2020, y al 30 de junio de 2021 los préstamos vencidos que no son cobro judicial suman un total de ¢17.542.936.167, ¢21.521.936.755 y ¢27.464.401.022 respectivamente.

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

Adicionalmente, al 30 de setiembre de 2021 y 2020, y al 30 de junio de 2021 existen 60, 68 y 61 préstamos en cobro judicial por un monto total de ¢5.525.581.029, ¢ 5.051.251.835, ¢6.029.159.178 respectivamente; los mismos representan un 2.24%, 1.94% y 2.36% de la cartera total de préstamos a esas fechas.

Al 30 de setiembre de 2021 y 2020, y al 30 de junio de 2021, existen 96, 2.020 y 94 préstamos con un saldo total de ¢6.094.374.345, ¢ 7.364.635.580, ¢ 6.608.882.489, que no acumulan intereses.

### 3.3.3 CONCENTRACIÓN DE LA CARTERA POR TIPO DE ACTIVIDAD

La concentración de la cartera por tipo de actividad al 30 de setiembre de 2021 y 2020, y al 30 de junio de 2021 es el siguiente:

	30/09/2021	30/09/2020	30/06/2021
Agricultura, ganadería, caza y actividades de servicios conexas	¢ 2.775.632.496	¢5.476.621.235	¢ 2.765.433.579
Explotación de minas y canteras	364.183.094	459.734.506	388.570.466
Industria manufacturera	13.273.281.304	13.741.198.575	13.564.672.983
Electricidad, telecomunicaciones, gas y agua	1.080.480.013	1.451.962.733	1.117.529.118
Construcción, compra y reparación de inmuebles	35.531.095.164	35.740.782.185	36.233.413.804
Comercio	41.688.747.348	40.356.873.496	40.970.206.807
Hotel y restaurante	4.307.315.081	4.047.290.785	4.184.469.000
Transporte	26.987.343.972	29.227.487.127	29.087.200.390
Actividad financiera y bursátil	4.294.846.446	2.719.533.974	4.294.140.913
Actividades inmobiliarias, empresariales y de alquiler	67.396.093.244	70.951.344.525	69.141.346.986
Enseñanza (El deudor ofrece este servicio)	2.475.063.548	2.547.346.265	2.529.407.625
Servicios (El deudor ofrece este servicio)	45.694.760.432	51.205.916.352	49.826.518.402
Consumo (el deudor consume el bien o servicio)	1.109.645.260	2.104.430.513	1.066.018.863
Administración pública	244.554	2.016.877	242.598
Otras actividades del sector privado no financiero	97.586.581	771.761.623	95.969.105
<b>Total</b>	<b><u>247.076.318.537</u></b>	<b><u>¢260.804.300.771</u></b>	<b><u>¢255.265.140.639</u></b>

### 3.3.4 CONCENTRACIÓN DE LA CARTERA EN DEUDORES INDIVIDUALES

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

Rango de concentración de créditos a deudores individuales en relación al capital y reservas	No. Deudores			30/09/2021	30/09/2020	30/06/2021
	sep-21	sep-20	jun-21			
Del 15.01% al 20%		1			¢ 3.820.074.178	
Del 5.01% al 10%	11	12	13	¢ 28.592.749.160	27.938.776.311	¢ 34.473.229.418
Hasta el 5%	<u>2.492</u>	<u>4.346</u>	<u>4.354</u>	<u>218.483.324.823</u>	<u>229.043.433.405</u>	<u>220.791.668.624</u>
Sub total	2.503	4.359	4.367	247.076.073.983	260.802.283.894	255.264.898.042
Préstamos a entidades estatales	<u>2</u>	<u>2</u>	<u>2</u>	<u>244.554</u>	<u>2.016.877</u>	<u>242.597</u>
<b>Total</b>	<b><u>2.505</u></b>	<b><u>4.361</u></b>	<b><u>4.369</u></b>	<b><u>¢ 247.076.318.537</u></b>	<b><u>¢ 260.804.300.771</u></b>	<b><u>¢ 255.265.140.639</u></b>

### 3.3.5 CARTERA DE CRÉDITOS POR UBICACIÓN GEOGRÁFICA

La cartera de crédito por ubicación geográfica al 30 de setiembre de 2021 y 2020, y al 30 de junio de 2021 es la siguiente:

	30/09/2021	30/09/2020	30/06/2021
Costa Rica	¢ 245.627.270.098	¢ 260.065.441.177	¢ 253.981.735.159
Panamá	61.167.510		
Nicaragua	5.994.700	6.529.231	5.530.302
El Salvador	1.158.006.055		959.461.290
Honduras	116.486.262	112.226.081	115.045.237
Guatemala	88.520.318	597.960.795	189.275.520
Resto Zona del Caribe	535	516	529
Venezuela	18.873.059	16.344.428	14.092.602
Europa		<u>5.798.543</u>	
<b>Total</b>	<b><u>¢ 247.076.318.537</u></b>	<b><u>¢ 260.804.300.771</u></b>	<b><u>¢ 255.265.140.639</u></b>

### 3.4. CUENTAS Y COMISIONES POR COBRAR

El saldo de las cuentas y productos por cobrar al 30 de setiembre de 2021 y 2020, y al 30 de junio de 2021 es el siguiente:

	Nota	30/09/2021	30/09/2020	30/06/2021
Comisiones por cobrar por créditos contingentes		¢ 4.465.603	¢ 14.828.843	¢ 1.094.010
Comisiones por colocación de seguros		59.070.454	49.705.461	28.234.060
Otras comisiones por cobrar		291.553	234.785	67.992
Cuentas por cobrar por operaciones con partes relacionadas		1.255.712	10.578.635	4.098.228
Impuesto sobre la renta diferido	3.26	509.718.069	440.200.896	505.527.228
Impuesto sobre la renta por cobrar	3.26	127.955.712	200.612.285	126.128.292
Anticipos a proveedores		5.088.057	6.666.285	35.659.649
Otros gastos por recuperar		145.360	73.968	1.890.392
Otras cuentas por cobrar		3.509.154.729	3.486.674.477	3.501.470.595
Cuentas por cobrar por fideicomisos		3.105.998.635	2.807.921.390	3.105.998.635
Otras cuentas por cobrar		403.156.095	678.753.089	395.471.961
Productos por cobrar asociados a las cuentas por cobrar		4.918.382	3.750.205	4.602.172
(Estimación de otras cuentas por cobrar)		<u>(1.010.299.405)</u>	<u>(955.994.473)</u>	<u>(964.010.626)</u>
<b>Total</b>		<b><u>¢ 3.211.764.227</u></b>	<b><u>¢ 3.257.331.369</u></b>	<b><u>¢ 3.244.761.993</u></b>

### 3.5. BIENES MANTENIDOS PARA LA VENTA

Al 30 de setiembre de 2021 y 2020, y al 30 de junio de 2021, los saldos son los siguientes:

	30/09/2021	30/09/2020	30/06/2021
<b>Inmuebles adquiridos:</b>	<b><u>¢ 13.705.430.167</u></b>	<b><u>¢ 8.909.975.964</u></b>	<b><u>¢ 13.829.217.786</u></b>
En remate judicial	7.274.217.922	5.624.434.808	6.938.389.081
En dación de pago	6.431.212.245	3.285.541.156	6.890.828.705
<b>Otros bienes adquiridos</b>	<b><u>¢ 621.681.673</u></b>	<b><u>¢ 363.266.792</u></b>	<b><u>¢ 377.238.129</u></b>
En dación de pago	595.447.701	363.266.792	351.004.157
Otros bienes adquiridos para la venta	26.233.972		26.233.972
<b>Sub total</b>	<b><u>14.327.111.840</u></b>	<b><u>9.273.242.756</u></b>	<b><u>14.206.455.915</u></b>
Menos: Estimación para bienes realizables	<u>(5.041.123.564)</u>	<u>(4.184.317.999)</u>	<u>(4.513.312.166)</u>
<b>Total</b>	<b><u>¢ 9.285.988.276</u></b>	<b><u>¢ 5.088.924.757</u></b>	<b><u>¢ 9.693.143.749</u></b>

El movimiento de la estimación es el siguiente:

	30/09/2021	30/09/2020	30/06/2021
<b>Saldo al inicio al 1 de Enero</b>	<b>¢ (2.572.296.370)</b>	<b>¢ (1.832.316.612)</b>	<b>¢ (2.572.296.370)</b>
Estimación cargada a resultados	(2.545.351.975)	(1.959.715.132)	(1.615.743.249)
Estimación acreditada al ingreso	768.698.878	86.941.495	587.713.196
Cargos por liquidación de bienes	<u>(692.174.097)</u>	<u>(479.227.750)</u>	<u>(912.985.743)</u>
<b>Saldo al final</b>	<b><u>¢ (5.041.123.564)</u></b>	<b><u>¢ (4.184.317.999)</u></b>	<b><u>¢ (4.513.312.166)</u></b>

### 3.6. INVERSIÓN EN PROPIEDADES

A continuación, se presenta el movimiento de las propiedades de inversión al 30 de setiembre de 2021 y 2020, y al 30 de junio de 2021:

	<b>30/09/2021</b>	<b>30/09/2020</b>	<b>30/06/2021</b>
Saldo al inicio del período	¢ 6.098.125.196	¢ 6.130.054.559	¢ 6.098.125.196
Diferencial cambiario	5.481.148	19.033.464	4.906.349
Minusvalía		69.063.364	
Saldo al corte	<u><b>¢ 6.103.606.344</b></u>	<u><b>¢ 6.218.151.387</b></u>	<u><b>¢ 6.103.031.545</b></u>

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

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

3.7.INMUEBLES, MOBILIARIO Y EQUIPO EN USO - NETO

Al 30 de setiembre de 2021:

	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 2020	¢ 1.360.183.670	¢ 2.065.729.444	¢ 3.039.379.985	¢537.637.272	¢ 761.146.793	¢ 15.560.529	¢ 2.251.972.626	¢ 10.031.610.319
Adiciones y retiros		2.662.337			45.039.777			47.702.114
Depreciación derecho de uso - edificios e instalaciones							(405.789.116)	(405.789.116)
Gasto por depreciación		(85.500.816)	(9.246.758)		(134.009.736)	(2.402.496)		(231.159.806)
Saldo neto al 30 de setiembre de 2021	<u>¢ 1.360.183.670</u>	<u>¢ 1.982.890.965</u>	<u>¢ 3.030.133.227</u>	<u>¢537.637.272</u>	<u>¢ 672.176.834</u>	<u>¢ 13.158.033</u>	<u>¢ 1.846.183.510</u>	<u>¢ 9.442.363.511</u>
Costo	1.360.183.670	2.608.018.074	3.530.669.128	537.637.272	3.661.732.041	32.033.286	2.980.633.216	14.710.906.687
Depreciación acumulada		(625.127.109)	(500.535.901)		(2.989.555.207)	(18.875.253)	(1.134.449.706)	(5.268.543.176)
Saldo neto al 30 de setiembre de 2021	<u>¢ 1.360.183.670</u>	<u>¢ 1.982.890.965</u>	<u>¢ 3.030.133.227</u>	<u>¢537.637.272</u>	<u>¢ 672.176.834</u>	<u>¢ 13.158.033</u>	<u>¢ 1.846.183.510</u>	<u>¢ 9.695.923.897</u>

Al 30 de setiembre de 2020:

	Terrenos	Edificio e Instalaciones	Revaluación de Edificio e Instalaciones	Revaluación de Terrenos	Equipo y Mobiliario	Vehículos	Activos por Derecho de Uso - Edificios e Instalaciones	Total
Saldo neto al 31 de diciembre de 2019	¢1.360.183.670	¢ 2.142.025.562	¢ 3.076.367.018	¢ 537.637.272	¢ 826.023.807	¢ 18.763.858		¢ 7.961.001.187
Adiciones y retiros					83.091.640		2.907.176.808	2.990.268.448
Depreciación derecho de uso - edificios e instalaciones							(560.513.920)	(560.513.920)
Gasto por depreciación		(57.559.331)	(36.987.033)		(141.166.651)	(2.402.496)		(238.115.511)
<b>Saldo neto al 30 de setiembre de 2020</b>	<b><u>¢1.360.183.670</u></b>	<b><u>¢ 2.084.466.231</u></b>	<b><u>¢ 3.039.379.985</u></b>	<b><u>¢ 537.637.272</u></b>	<b><u>¢ 767.948.796</u></b>	<b><u>¢ 16.361.362</u></b>	<b><u>¢2,346,662,888</u></b>	<b><u>¢ 10.152.640.204</u></b>
Costo	1.360.183.670	2.592.555.737	3.530.669.128	537.637.272	3.702.750.953	32.033.286	2,907,176,808	14.663.006.854
Depreciación acumulada		(508.089.506)	(491.289.143)		(2.934.802.157)	(15.671.924)	(560,513,920)	(4.510.366.650)
<b>Saldo neto al 30 de setiembre de 2020</b>	<b><u>¢1.360.183.670</u></b>	<b><u>¢ 2.084.466.231</u></b>	<b><u>¢ 3.039.379.985</u></b>	<b><u>¢ 537.637.272</u></b>	<b><u>¢ 767.948.796</u></b>	<b><u>¢ 16.361.362</u></b>	<b><u>¢2,346,662,888</u></b>	<b><u>¢ 10.152.640.204</u></b>

Al 30 de junio de 2021:

	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 2020	¢ 1.360.183.670	¢ 2.065.729.444	¢ 3.039.379.985	¢537.637.272	¢ 761.146.793	¢ 15.560.529	¢ 2.251.972.626	¢ 10.031.610.319
Adiciones y retiros					26.929.283			26.929.283
Depreciación derecho de uso - edificios e instalaciones							(209.593.670)	(209.593.670)
Gasto por depreciación		(53.912.151)	(9.246.758)		(88.261.462)	(1.601.664)		(153.022.035)
<b>Saldo neto al 30 de junio de 2021</b>	<b><u>¢ 1.360.183.670</u></b>	<b><u>¢ 2.011.817.293</u></b>	<b><u>¢ 3.030.133.227</u></b>	<b><u>¢537.637.272</u></b>	<b><u>¢ 699.814.614</u></b>	<b><u>¢ 13.958.865</u></b>	<b><u>¢ 2.042.378.956</u></b>	<b><u>¢ 9.695.923.897</u></b>
Costo	1.360.183.670	2.605.355.737	3.530.669.128	¢537.637.272	3.645.918.697	32.033.285	2.980.633.216	14.692.431.005
Depreciación acumulada		(593.538.444)	(500.535.901)		(2.946.104.083)	(18.074.420)	(938.254.260)	(4.996.507.108)
<b>Saldo neto al 30 de junio de 2021</b>	<b><u>¢ 1.360.183.670</u></b>	<b><u>¢ 2.011.817.293</u></b>	<b><u>¢ 3.030.133.227</u></b>	<b><u>¢537.637.272</u></b>	<b><u>¢ 699.814.614</u></b>	<b><u>¢ 13.958.865</u></b>	<b><u>¢ 2.042.378.956</u></b>	<b><u>¢ 9.695.923.897</u></b>



### 3.8. OTROS ACTIVOS

Al 30 de setiembre de 2021 y 2020, y al 30 de junio de 2021, la composición de los saldos de otros activos es la siguiente:

	Nota	30/09/2021	30/09/2020	30/06/2021
<b>Cargos diferidos:</b>				
(1) Mejoras a propiedades en arrendamiento operativo	¢	299.130.276	¢ 348.316.374	¢ 323.197.382
Otros cargos diferidos		<u>305.301.662</u>	<u>425.480.187</u>	<u>327.616.220</u>
<b>Total Cargos diferidos</b>		<b>604.431.938</b>	<b>773.796.561</b>	<b>650.813.602</b>
<b>Activos intangibles:</b>				
(3) Plusvalía comprada		840.600.312	840.600.312	840.600.312
(1) Software		2.040.659.656	2.357.073.243	2.315.424.287
(4) Otros bienes intangibles		<u>4.678.461.963</u>	<u>4.678.461.963</u>	<u>4.678.461.963</u>
<b>Total Activos intangibles</b>		<b>7.559.721.931</b>	<b>7.876.135.518</b>	<b>7.834.486.562</b>
Impuestos pagados por anticipado		1.289.229.560	877.908.317	939.156.697
Póliza de seguros pagada por anticipado		45.787.609	53.237.144	55.663.237
Otros gastos pagados por anticipado		1.962.228.645	1.734.241.720	1.698.519.521
<b>Bienes diversos</b>				
Papelería, útiles y otros materiales		75.620.353	62.339.539	74.535.316
Biblioteca y obras de arte		260.453.905	260.453.905	260.453.905
Aplicaciones automatizadas en desarrollo		700.762.343	427.181.563	563.584.223
<b>Operaciones pendientes de imputación:</b>				
Operaciones por liquidar		872.001.554	5.500.768	159.145.596
(2) Otras operaciones pendientes de imputación		347.990.825	183.768.920	463.279.034
<b>Otros activos restringidos:</b>				
Depósitos en garantía		68.018.180	48.482.275	52.471.558
Depósitos judiciales y administrativos		<u></u>	<u>1.281.463.264</u>	<u>1.000.000</u>
<b>Total Otros activos</b>		<b>5.622.092.974</b>	<b>4.934.577.415</b>	<b>4.267.809.087</b>
<b>Total</b>		<b>¢ 13.786.246.843</b>	<b>¢ 13.584.509.494</b>	<b>¢ 12.753.109.251</b>

(1) Las mejoras a la propiedad arrendada y software presentan el siguiente movimiento al 30 de setiembre de 2021 y 2020 y al 30 de junio de 2020:

Descripción	Saldo al 30/12/2020	Adiciones y retiros	Ajustes	Saldo al 30/09/2021
Costo mejoras a la propiedad arrendada	¢ 1.404.974.986	¢ (170,516)		¢ 1,404,804,470
(Amortización mejoras)	(1.033.591.228)	(72,253,495)	170,529	(1,105,674,194)
Valor adquisición del software	9.097.283.025	355,887,349		9,453,170,374
(Amortización del software)	<u>(6.553.996.646)</u>	<u>(850,838,305)</u>	<u>(7,675,767)</u>	<u>(7,412,510,718)</u>
<b>Total</b>	<b>¢ 2.914.670.137</b>	<b>¢ (567,374,967)</b>	<b>¢ (7,505,238)</b>	<b>¢ 2,339,789,932</b>

Descripción	Saldo al 31/12/2019	Adiciones y retiros	Ajustes	Saldo al 30/09/2020
Costo mejoras a la propiedad arrendada (Amortización mejoras)	¢ 1.353.946.885 (827.443.279)	¢ 2.747.094 (70.034.557)		¢ 1.356.693.979 (1.008.377.605)
Valor adquisición del software (Amortización del software)	7.360.611.614 (4.569.543.116)	1.298.924.088 (768.149.410)	¢ (110.899.769) (964.769.933)	8.659.535.702 (6.302.462.459)
<b>Total</b>	<b><u>¢ 3.317.572.104</u></b>	<b><u>¢ 463.487.215</u></b>	<b><u>¢(1.075.669.702)</u></b>	<b><u>¢2.705.389.617</u></b>

Descripción	Saldo al 30/12/2020	Adiciones y retiros	Ajustes	Saldo al 30/06/2021
Costo mejoras a la propiedad arrendada (Amortización mejoras)	¢ 1.404.974.986 (1.033.591.228)	¢ (84.306) (48.186.380)		¢ 1.404.890.680 (1.081.693.298)
Valor adquisición del software (Amortización del software)	9.097.283.025 (6.553.996.646)	343.936.161 (563.289.422)	¢ 84.310 (8.508.831)	9.441.219.186 (7.125.794.899)
<b>Total</b>	<b><u>¢ 2.914.670.137</u></b>	<b><u>¢ (267.623.947)</u></b>	<b><u>¢ (8.424.521)</u></b>	<b><u>¢ 2.638.621.669</u></b>

- (2) Otras operaciones pendientes de imputación corresponden a la cámara de compensación del Banco Improsa, S.A. que ingresa el último día del mes y cuyos cheques fueron acreditados en las cuentas corrientes del Banco hasta el mes siguiente.
- (3) El Grupo contrató un perito independiente para realizar una evaluación de valor del crédito mercantil derivado de la adquisición de la compañía PLG Capital en el año del 2004 concluyendo que no había deterioro en el valor del citado activo a la fecha. Para tal evaluación se aplicó el método de flujos de efectivo descontados (“Valor en Uso”) de conformidad con lo que establece la **NIC 36 - Deterioro del Valor de Activos**, lo anterior ante la ausencia de referencias de mercado.

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

**Plazos de Proyección** - Considerando lo establecido por la *NIC 36, Deterioro del Valor de Activos* en su párrafo 33, “*Por lo general, no se suele disponer de presupuestos o pronósticos de tipo financiero, que sean detallados, explícitos y fiables, para períodos mayores de cinco años*”; la administración de la Compañía, consideró adecuado el proyectar flujos de efectivo por un período de cinco años. En este caso los flujos de efectivo derivados de la operación de crédito mercantil corresponden al período comprendido entre 2021 y 2025.

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

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

**Tasa de Crecimiento de los Ingresos de Efectivo** - Las tasas de crecimiento de los ingresos de efectivo son el resultado de las proyecciones realizadas por la Gerencia de la Compañía para cada uno de los tipos de ingresos que se derivan de su actividad sustantiva. A continuación, se presenta el detalle de las tasas de los ingresos de efectivo para el período comprendido entre los años 2021 y 2024.

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

**Tasa de Crecimiento de los Egresos de Efectivo** - Las tasas de crecimiento de los egresos de efectivo son el resultado de las proyecciones realizadas por la administración de la Compañía para cada uno de los tipos de egresos que se asocian con su actividad sustantiva. A continuación, se presenta el detalle de las tasas de los egresos de efectivo para el período comprendido entre los años 2021 y 2024.

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

**Tasa de Crecimiento de los Flujos Netos de Efectivo** - Las tasas de crecimiento de los flujos netos de efectivo son el resultado de restar a las proyecciones de ingresos de efectivo las correspondientes proyecciones de egresos de efectivo que fueron realizadas por la administración de la Compañía. A continuación, se presenta el detalle de las tasas de los flujos netos de efectivo para el período comprendido entre los años 2021 y 2025.

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

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

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

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

Para el período 2017, tomando en consideración la experiencia acumulada del 2014 al 2016, sobre el comportamiento del ingreso del activo intangible a partir del crecimiento y consolidación del mercado de fondos inmobiliarios en Costa Rica, según la información pública emitida por la SUGEVAL y la Cámara de Fondos de Inversión de Costa Rica, la administración de la empresa llegó a la conclusión

de que las expectativa de generación de beneficios futuros asociados con su activo intangible, no tienen un límite previsible en el tiempo y en consecuencia se replanteó redefinir la vida útil del activo intangible en cuestión, estableciendo la misma como indefinida a partir del período fiscal 2017, para lo cual se modificó la fecha de vencimiento del contrato de Regalía firmado con Improsa Sociedad Administradora de Fondos de Inversión, S.A., de forma que este pasa a ser indefinido. Todo en apego a lo estipulado en la NIC 38.

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

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

#### **ESTIMACIÓN DE FLUJOS DE EFECTIVO**

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

**Plazos de Proyección** - Considerando lo establecido por la NIC 36, *Deterioro del Valor de Activos* en su párrafo 33, “*Por lo general, no se suele disponer de presupuestos o pronósticos de tipo financiero, que sean detallados, explícitos y fiables, para períodos mayores de cinco años,*”; la administración de la Compañía, consideró adecuado el proyectar flujos de efectivo por un período de cinco años. En este caso los flujos de efectivo derivados de la operación de crédito mercantil corresponden al período comprendido entre 2020 y 2024.

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

Su construcción se realiza de la siguiente manera:

+	(A)	Ingresos Servicios
-	(B)	Egresos administrativos
	(C) = (A) – (B)	Flujo de Efectivo Neto

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

**Tasa de Crecimiento de los Egresos de Efectivo** - Las tasas de crecimiento de los egresos de efectivo son el resultado de las proyecciones realizadas por la administración de la Compañía para cada uno de los tipos de egresos que se asocian con su actividad sustantiva. A continuación, se presenta el detalle de las tasas de los egresos de efectivo para el período comprendido entre los años 2020 y 2024.

	2020	2021	2022	2023	2024
Gastos administrativos	1,55%	1,55%	1,55%	1,55%	1,55%

**Tasa de Crecimiento de los Flujos Netos de Efectivo** - Las tasas de decrecimiento de los flujos netos de efectivo son el resultado de restar a las proyecciones de ingresos de efectivo las correspondientes proyecciones de egresos de efectivo que fueron realizadas por la administración de la Compañía. A continuación, se presenta el detalle de las tasas de los flujos netos de efectivo para el período comprendido entre los años 2020 y 2024.

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

#### TASA DE DESCUENTO

Tasa de costo ponderado de capital (WACC) utilizada para el descuento a valor presente de los flujos de efectivo netos asociados con este derecho propiedad la Compañía es de 13,7%.

### 3.9. ACTIVOS CEDIDOS EN GARANTÍA O SUJETOS A RESTRICCIONES

Al 30 de setiembre de 2021 y 2020, y al 30 de junio de 2021 el detalle es el siguiente:

Cuenta	Causa de la Restricción	30/09/2021	30/09/2020	30/06/2021
Disponibilidades	Encaje mínimo legal en el Banco Central de Costa Rica (Nota 3.1)	¢ 33.540.920.955	¢ 42.033.961.893	¢ 36.493.733.173
	Fondo de garantía de la Bolsa Nacional de Valores (Nota 3.1)	275.547.205	129.083.808	109.707.236
	Garantías / llamadas a margen de instrumentos financieros derivados (Nota 3.1)	214.101.400	624.880.400	211.452.800
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	24.057.779.109	2.589.161.348	22.517.723.026
Otros activos	Depósitos en garantía	68.018.180	1.329.945.534	53.471.558
	Total	<u>¢ 58.156.366.849</u>	<u>¢ 46.636.848.147</u>	<u>¢ 59.386.087.793</u>

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

Subsidiaria	Activo Restringido	Condición de la restricción	30/09/2021	30/09/2020	30/06/2021
Banco Improsa	Título Tasa Básica Gobierno de Costa Rica	Garantía para Financiamiento SBD	¢ 2.285.918.570		¢ 1.688.095.000
Banco Improsa	Título Tasa Básica Gobierno de Costa Rica	Garantía para Financiamiento ODP	1.942.419.905		4.663.024.995
Banco Improsa	Títulos de Propiedad en \$ Macro título Gobierno de Costa Rica	Garantía para Financiamiento ODP	16.062.403.472		13.140.853.245
Banco Improsa	Inversiones en Instrumentos Financieros de Entidades Autónomas del Gobierno de Costa Rica	Garantía para Financiamiento ODP	975.200.392		955.788.423
Banco Improsa	Títulos de Propiedad en \$ Macro título Gobierno de Costa Rica	Garantía para Operaciones del Sistema Integrado de Prestamos Sinpe		¢ 373.413.580	
Banco Improsa	Inversiones en Instrumentos Financieros Bancos Locales	Garantía para pagos de servicios públicos	8.370.000	10.082.000	9.130.000
Banco Improsa	Inversiones en Instrumentos Financieros Banco Privados	Garantía de uso de cajeros ATH	141.959.304	196.928.328	140.203.154
Banco Improsa	Inversiones en Instrumentos Financieros Banco Nacional de Costa Rica	Garantía interconexión con pago servicios BNCR	6.297.100	6.066.800	6.219.200
Improsa Valores	Títulos de Propiedad en \$ Macro título Gobierno de Costa Rica	Garantía de recompras pasivas	<u>2.635.210.367</u>	<u>2.002.670.640</u>	<u>1.914.409.009</u>
<b>Total</b>			<b><u>¢ 24.057.779.109</u></b>	<b><u>¢ 2.589.161.348</u></b>	<b><u>¢ 22.517.723.026</u></b>

### 3.10. OBLIGACIONES CON EL PÚBLICO

La composición del rubro de obligaciones con el público al 30 de setiembre de 2021 y 2020, y al 30 de junio de 2021 es la siguiente:

	No. Clientes			30/09/2021	30/09/2020	30/06/2021
	sep-21	sep-20	jun-21			
Depósitos del público	4.356	4.268	4.361	¢ 190.683.826.574	¢ 196.736.483.758	¢ 192.494.064.529
Depósitos restringidos e inactivos	46	58	46	624.691.128	1.506.006.533	1.169.833.640
Otras obligaciones con el público				2.789.413.965	1.595.603.473	1.523.512.951
Cargos financieros por pagar				1.605.046.732	1.894.499.643	1.626.023.146
<b>Total</b>	<b><u>4.702</u></b>	<b><u>4.326</u></b>	<b><u>4.407</u></b>	<b><u>¢ 195.702.978.399</u></b>	<b><u>¢ 201.732.593.407</u></b>	<b><u>¢ 196.813.434.266</u></b>

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 30 de setiembre de 2021 y 2020, y al 30 de junio de 2021, las tasas de ventanilla de las obligaciones con el público en colones, se detallan como sigue:

Colones	30/09/2021		30/09/2020		30/06/2021	
	Mínima	Máxima	Mínima	Máxima	Mínima	Máxima
Certificados de depósito a plazo	0.05%	5.35%	0.05%	5.35%	0.05%	5.35%
Cuentas de ahorro	0.75%	2.25%	0.75%	2.25%	0.75%	2.25%

Al 30 de setiembre de 2021 y 2020, y al 30 de junio de 2021, las tasas de ventanilla de las obligaciones con el público en US dólares, se detallan como sigue:

Dólares	30/09/2021		30/09/2020		30/06/2021	
	Mínima	Máxima	Mínima	Máxima	Mínima	Máxima
Certificados de depósito a plazo	0.05%	4.60%	0.05%	4.60%	0.05%	4.60%
Cuentas de ahorro	0.02%	0.25%	0.02%	0.25%	0.02%	0.25%

### 3.11. OBLIGACIONES CON ENTIDADES

Los saldos de las obligaciones con entidades Al 30 de setiembre de 2021 y 2020, y al 30 de junio de 2021 son los siguientes:

	30/06/2021	30/06/2020	30/06/2021
<b>OBLIGACIONES A LA VISTA CON ENTIDADES FINANCIERAS</b>			
Cuentas corrientes de entidades financieras del país	¢ 1.259.574.757	¢ 990.660.785	¢ 1.072.672.248
Depósitos de ahorro de entidades financieras del país	565.323.906	505.060.582	390.464.389
Captaciones a plazo vencidas		9.395.000	
<b>OBLIGACIONES CON ENTIDADES FINANCIERAS A PLAZO</b>			
Captaciones a plazo de entidades financieras del país	201.869.650	863.072.340	201.752.800
Préstamos de entidades financieras del país			
Préstamos de entidades financieras del exterior	1.511.304.000	18.975.602.224	3.855.904.000
Obligaciones por derecho de uso - bienes recibidos en arrendamiento (1)	2.192.372.974	2.571.135.620	2.364.947.524
Obligaciones por operaciones diferidas de liquidez			
Obligaciones con recursos del Fideicomiso Nacional para el Desarrollo (FINADE)	24.891.463.026	18.025.958.730	24.000.000.000
<b>OBLIGACIONES CON ENTIDADES NO FINANCIERAS</b>			
Financiamientos de organismos internacionales	9.981.743.124	12.114.105.351	11.631.562.462
Financiamientos de instituciones externas de Cooperación	90.780.653.893	86.892.744.859	93.535.280.193
Obligaciones por cartas de crédito confirmadas	106.970.412	148.655.195	52.906.548
(Comisiones diferidas por cartera de crédito propia)	(1.149.953.189)	(1.153.141.050)	(1.065.679.181)
Cargos por pagar por obligaciones con entidades financieras y no financieras	<u>911.120.220</u>	<u>1.504.752.803</u>	<u>1.224.194.294</u>
<b>Total</b>	<b><u>¢ 131.252.442.773</u></b>	<b><u>¢ 141.448.002.439</u></b>	<b><u>¢ 137.264.005.277</u></b>

(1) De acuerdo con la nueva regulación de SUGEF, Acuerdo 30-18 “Reglamento de Información Financiera” (RIF), se adopta, a partir del 1º de enero de 2020, la NIIF 16 “Arrendamientos”, con lo cual el Grupo determinó un Pasivo por una Obligación por Derecho de Uso, que se determinó al descontar a valor presente los pagos de arrendamiento pendientes en la fecha indicada. El Grupo utiliza su tasa incremental de endeudamiento como la tasa de descuento. Al 30 de s de 2021 el saldo neto de la obligación es por la suma de ¢2.192.372.974. En el momento de registrar este pasivo nace en forma simultánea un activo por un Derecho de Uso, que representa el mismo importe al inicio de registro del contable.

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



Entidades Bancarias	30/09/2021				30/09/2020				30/06/2021			
	Dólares		Dólares Expresados en colones		Dólares		Dólares Expresados en colones		Dólares		Dólares Expresados en colones	
Cuentas corrientes de entidades financieras del país	US\$	1.594.105	¢	991.405.985	US\$	1.380.329	¢	837.417.937	US\$	1.265.732	¢	787.184.101
Depósitos de ahorro de entidades financieras del país		888.395		552.510.425		534.892		324.508.455		473.579		294.528.469
Captaciones a plazo de entidades financieras del país		15.188		9.445.650		1.015.000		615.780.200		15.000		9.328.800
Financiamientos de organismos internacionales		16.049.883		9.981.743.124		19.967.867		12.114.105.351		18.702.667		11.631.562.462
Financiamientos de instituciones externas de cooperación		145.968.378		90.780.653.892		143.226.651		86.892.744.859		150.397.608		93.535.280.192
Préstamos de entidades financieras del exterior		2.430.062		1.511.304.000		31.277.778		18.975.602.224		6.200.000		3.855.904.000
Obligaciones por derecho de uso - bienes recibidos en arrendamiento		912.063		567.230.499		1.244.682		755.123.477		1.003.286		623.963.925
Préstamos de entidades financieras del país												
Obligaciones por cartas de crédito confirmadas (Comisiones diferidas por cartera de crédito propia)		172.000		106.970.412		245.031		148.655.195		85.070		52.906.548
Intereses por pagar		(1.553.619)		(966.226.904)		(1.730.580)		(1.049.908.541)		(1.426.774)		(887.339.280)
Total		1.415.896		880.574.229		1.943.700		1.179.203.783		1.832.284		1.139.534.289
	<b>US\$</b>	<b>167.892.351</b>	<b>¢</b>	<b>104.415.611.312</b>	<b>US\$</b>	<b>199.105.350</b>	<b>¢</b>	<b>120.793.232.940</b>	<b>US\$</b>	<b>178.548.452</b>	<b>¢</b>	<b>111.042.853.506</b>

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

<b>Entidades Bancarias</b>	<b>30/09/2021</b>	<b>30/09/2020</b>	<b>30/06/2021</b>
Cuentas corrientes con entidades financieras	¢ 268.168.772	¢ 153.242.848	¢ 285.488.146
Depósitos de ahorro de entidades financieras	12.813.480	180.552.127	95.935.920
Depósitos a plazo de entidades financieras		9.395.000	
Préstamos con entidades financieras del país	192.424.000	247.292.140	192.424.000
Otras obligaciones a plazo de entidades financieras (SBD)	1.625.142.474	1.816.012.143	1.740.983.598
Obligaciones por operaciones diferidas de liquidez			
Préstamos con entidades financieras del país			
Obligaciones con recursos de Fideicomiso Nacional para el Desarrollo (FINADE)	24.891.463.026	18.025.958.730	24.000.000.000
(Comisiones diferidas por cartera de crédito propia)	(183.726.281)	(103.232.509)	(178.339.898)
Intereses por pagar	30.545.992	325.549.020	84.660.005
<b>Total</b>	<b>¢ 26.836.831.463</b>	<b>¢ 20.654.769.499</b>	<b>¢ 26.221.151.771</b>

Los préstamos en U.S. dólares y en colones tienen plazos variables de vencimiento. Las tasas de dichos préstamos, Al 30 de setiembre de 2021 y 2020, y al 30 de junio de 2021, son los siguientes:

<b>Colones</b>	<b>30/09/2021</b>		<b>30/09/2020</b>		<b>30/06/2021</b>		<b>Fechas de pago</b>	
	<b>Mínima</b>	<b>Máxima</b>	<b>Mínima</b>	<b>Máxima</b>	<b>Mínima</b>	<b>Máxima</b>	<b>Mínima</b>	<b>Máxima</b>
Préstamos de entidades financieras del país	3.00%	4.00%	4.00%	4.95%	3.00%	4.00%	04/04/21	17/04/36
Préstamos Banco Central de Costa Rica	0.80%	0.80%			0.80%	0.80%	17/12/24	23/03/25

<b>Dólares</b>	<b>30/09/2021</b>		<b>30/09/2020</b>		<b>30/06/2021</b>		<b>Fechas de pago</b>	
	<b>Mínima</b>	<b>Máxima</b>	<b>Mínima</b>	<b>Máxima</b>	<b>Mínima</b>	<b>Máxima</b>	<b>Mínima</b>	<b>Máxima</b>
Préstamos de entidades financieras del país	8.00%	8.00%	8.00%	8.00%	8.00%	8.00%	01/11/22	01/11/22
Préstamos de entidades financieras del exterior	3.85%	3.85%	3.11%	4.75%	3.85%	3.85%	01/09/21	26/09/22
Financiamiento de organismos internacionales	2.71%	5.80%	2.78%	5.80%	2.71%	5.80%	12/01/22	12/10/25
Financiamiento de instituciones externas de cooperación	3.00%	5.74%	3.27%	5.90%	3.00%	5.74%	10/01/22	15/03/25

Las tasas de interés son las vigentes al 30 de setiembre de 2021 y 2020, y al 30 de junio de 2021, respectivamente.

### 3.12. CUENTAS POR PAGAR Y PROVISIONES

Al 30 de setiembre de 2021 y 2020, y al 30 de junio de 2021 el detalle es el siguiente:

	Nota	30/09/2021	30/09/2020	30/06/2021
<b>Diferencial de posición en instrumentos financieros derivados</b>				
Venta a futuro de moneda extranjera (Operación de cobertura)		¢ 44.480.000		
<b>Sub total</b>		<b>44.480.000</b>		
<b>Provisiones</b>				
Provisiones para obligaciones patronales		413.714.830	¢ 382.636.305	¢ 322.040.671
Otras provisiones		716.212.524	485.913.408	681.793.716
<b>Sub total</b>		<b>1.129.927.354</b>	<b>868.549.713</b>	<b>1.003.834.387</b>
<b>Cuentas por pagar por servicios bursátiles</b>				
Cuentas por pagar por actividad de custodia autorizada de valores		90.764.357	25.155.491	40.516.312
<b>Sub total</b>		<b>90.764.357</b>	<b>25.155.491</b>	<b>40.516.312</b>
<b>Impuesto sobre la renta diferido</b>				
Impuesto sobre la renta diferido	3.26	1.133.487.817	1.024.283.461	1.132.897.948
<b>Sub total</b>		<b>1.133.487.817</b>	<b>1.024.283.461</b>	<b>1.132.897.948</b>
<b>Otras cuentas por pagar</b>				
Honorarios por pagar		¢ 53.241.800	¢ 46.282.128	¢ 51.239.544
Acreeedores por adquisición de bienes y servicios			1.572.075	
Impuestos por pagar por cuenta de la entidad	3.26	1.238.546.910	1.244.569.767	908.170.675
Aportaciones patronales por pagar		151.637.213	142.077.065	153.370.200
Retenciones por orden judicial		104.279.976		
Impuestos retenidos por pagar		284.377.190	240.031.417	380.541.940
Aportaciones laborales retenidas por pagar		57.509.041	61.553.010	57.843.054
Otras retenciones a terceros por pagar		-	8.787	
Dividendos por pagar		24.663.768	10.863.777	24.778.643
Participaciones sobre la utilidad o excedentes por pagar		198.643.371	192.351.691	121.508.772
Vacaciones acumuladas por pagar		31.658.172	30.360.176	34.061.365
Aguinaldo acumulado por pagar		124.221.006	139.690.754	95.171.556
Aportes al presupuesto de las Superintendencias por pagar		467.997	2.573.986	3.622.845
Comisiones por pagar por colocación de seguros		125.949		
Otras cuentas y comisiones por pagar		3.085.296.528	2.544.284.126	2.153.563.755
<b>Sub total</b>		<b>5.354.668.921</b>	<b>4.656.218.759</b>	<b>3.983.872.349</b>
<b>Total</b>		<b>¢ 7.753.328.449</b>	<b>¢ 6.574.207.424</b>	<b>¢ 6.161.120.996</b>

### 3.13. OTROS PASIVOS

El siguiente es el detalle al 30 de setiembre de 2021 y 2020, y al 30 de junio de 2021:

	30/09/2021	30/09/2020	30/06/2021
Otros ingresos diferidos	¢ 91.387.293	¢ 1.760.985	¢ 85.203
Sobrantes de caja	22.596		
Operaciones por liquidar	380.665.369	47.349.202	373.415.811
Otras operaciones pendientes de imputación	136.062.000	50.941.171	187.215.588
<b>Total</b>	<b><u>¢ 608.137.258</u></b>	<b><u>¢ 100.051.358</u></b>	<b><u>¢ 560.716.602</u></b>

### 3.14. OBLIGACIONES SUBORDINADAS

El siguiente es el detalle al 30 de setiembre de 2021 y 2020, y al 30 de junio de 2021,

	30/09/2021	30/09/2020	30/06/2021
Préstamos subordinados: (1)			
Deutsche Investitions-und Entwicklungsgesellschaft mbH (DEG)	¢ 3,148,550,000	¢ 3,033,400,000	¢ 3.109.600.000
Bonos Subordinados (2)	5,941,313,850	5,724,025,800	5.867.815.200
Intereses por pagar	12,481,413	12,193,358	76.168.110
<b>Total</b>	<b><u>¢ 9,102,345,263</u></b>	<b><u>¢ 8,769,619,158</u></b>	<b><u>¢ 9.053.583.310</u></b>

- (1) Al 30 de setiembre de 2021, 2020, y al 30 de junio de 2021 los préstamos subordinados ascienden a US\$5 millones contraídos durante el período 2008 con entidades financieras del exterior y con una fecha de vencimiento máxima de marzo de 2025.

En octubre del 2008, Banco Improsa, S.A. suscribió un préstamo subordinado con la Sociedad Alemana para el Desarrollo (DEG) con aval subsidiario de Grupo Financiero Improsa, S.A., el mismo es por un monto total de US\$10,000,000 y una tasa de interés consistente con la tasa libor a seis meses más un margen de cinco punto setenta y cinco puntos porcentuales, dicha facilidad crediticia tiene una fecha de vencimiento del 15 de marzo de 2025. El 16 de setiembre de 2019, el Banco amortizó la suma de US\$5,000,000.

- (2) Corresponde a la colocación de una emisión de bonos subordinados en el mercado costarricense por medio de la Bolsa Nacional de Valores, S.A., por la suma de US\$9,435,000, con pago del principal al vencimiento del plazo de siete años y pago de intereses trimestral a una tasa neta del 6,50% (tasa bruta 7,065%), cuya fecha de emisión fue el 28 de junio de 2016 y con fecha de vencimiento el 28 de junio de 2023.

Los bonos se encuentran subordinados con respecto a los depositantes y acreedores en general del Banco, en caso de quiebra o liquidación. El objeto de las emisiones es la captación de recursos, que permite fortalecer el indicador de suficiencia patrimonial y, que a su vez impulsará el crecimiento del activo productivo.

Al 30 de junio de 2021, el vencimiento de las deudas subordinadas es el siguiente:

AÑO	AMORTIZACIÓN	
	DEG	BONOS
2023	US\$ 2.000.000	US\$ 9.435.000
2024	2.000.000	
2025	1.000.000	
<b>Total</b>	<b>US\$ 5.000.000</b>	<b>US\$ 9.435.000</b>

### 3.15. PATRIMONIO

#### 3.15.1 CAPITAL SOCIAL

La composición del capital social al 30 de setiembre de 2021 y 2020, y al 30 de junio de 2021 se resume a continuación:

	30/09/2021	30/09/2020	30/06/2021
Capital común	¢24.633.020.479	¢20.633.020.479	¢24.633.020.479
Capital preferente	<u>14.129.639.654</u>	<u>14.129.639.654</u>	<u>14.129.639.654</u>
<b>Total</b>	<u><b>¢38.762.660.133</b></u>	<u><b>¢34.762.660.133</b></u>	<u><b>¢38.762.660.133</b></u>

#### 3.15.2 CAPITAL COMÚN

El capital social común al 30 de setiembre de 2021 y al 30 de junio de 2021, está representado por 24.633.020.479 acciones comunes y nominativas, con un valor nominal de ¢1 cada una (al 30 de setiembre de 2020 está representado por 20.633.020.479 acciones comunes y nominativas, con un valor nominal de ¢1 cada una).

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

#### 3.15.3 CAPITAL Y DIVIDENDO PREFERENTE

El capital preferente al 31 de junio de 2021, 2020, y al 31 de marzo de 2020 está representado como se detalla a continuación:

Serie	Número de acciones	Valor nominal	Valor en dólares	Tipo de cambio de la transacción	Equivalente en colones
E	200.000	US\$100	US\$20,000,000	¢512,21	¢10.244.255.281
F	<u>68.103</u>	100	<u>6,810,300</u>	570,52	<u>3.885.384.373</u>
	<b><u>268.103</u></b>		<b><u>US\$26,810,300</u></b>		<b><u>¢14.129.639.654</u></b>

El capital social preferente corresponde a una emisión con serie E por 200,000 acciones con un plazo igual al de la sociedad, las mismas nominativas y no acumulativas con un valor nominal de US\$100 cada una para un total de US\$20,000,000 y una emisión con serie F por 68,103 acciones con un plazo igual al de la sociedad, las mismas nominativas y no acumulativas con un valor nominal de US\$100 cada una para un total de US\$6,810,300.

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

Las acciones preferentes serie “E” tienen derecho a recibir un dividendo fijo anual, no acumulativo igual a la tasa Prime + 1,25% con un mínimo de un 7% y un máximo de 10,5% sobre la base de utilidades declaradas por la Asamblea General de Accionistas. Cada acción tendrá derecho a recibir un dividendo anual, siempre y cuando existan utilidades en la empresa suficientes para hacerle frente, con preferencia sobre los demás accionistas.

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

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

### 3.15.4 UTILIDAD NETA POR ACCIÓN PARA CAPITAL COMÚN

Al 30 de setiembre de 2021 y 2020, y al 30 de junio de 2021, la utilidad neta por acción, fue de ¢0,22, ¢0,26 y ¢0,14, respectivamente. Los montos antes indicados se obtuvieron 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:

	30/09/2021	30/09/2020	30/06/2021
Utilidad neta disponible para el capital común	¢5.501.831.757	¢5.287.479.393	¢3.459.212.615
Número medio ponderado de acciones comunes en circulación durante el periodo	<u>24.633.020.479</u>	<u>20.633.020.479</u>	<u>24.633.020.479</u>
<b>Utilidad neta por acción común en circulación</b>	<b><u>¢ 0,22</u></b>	<b><u>¢ 0,26</u></b>	<b><u>¢ 0,14</u></b>

### 3.15.5 DISTRIBUCIÓN DE UTILIDADES

**Dividendos Comunes:** Se decreta un dividendo en efectivo contra las utilidades del periodo 2020 para los accionistas comunes por la suma de ¢1.478.533.333, el cual se acordó en la Asamblea de Accionistas Acta número 54, celebrada el 30 de marzo de 2021.

**Dividendos Preferentes:** En la Asamblea de accionistas del 25 de junio de 2020 se decretó un dividendo en efectivo contra utilidades del periodo 2019 para la serie E Y F.

Asimismo 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.21 del 21 de febrero de 2021 se decretó un dividendo en efectivo por la suma US\$136,206 para la serie F. Al tipo de cambio de compra del 31 de diciembre 2019 (¢570.09) para pagar el primer día hábil de Abril 2021.

En la Asamblea de Accionistas, Acta número 54 celebrada el 30 de marzo de 2021,

- Se decretó un dividendo en efectivo por la suma US\$700,000 de la serie E y US\$136,206 para la serie F. Al tipo de cambio de venta del 31 de diciembre 2020 (¢617.30) para pagar el primer día hábil de Julio 2021.
- Se acordó decretar y pagar 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 2020 (¢617.30) para pagar el primer día de octubre. Visto en la sesión de Junta Directiva No.26 del 27 de julio de 2021.

### **3.15.6 AJUSTES A PERIODOS ANTERIORES**

Al 30 de setiembre de 2021, se determinaron ajustes que afectaron los resultados acumulados de periodos anteriores por un monto de ¢1.226.358.590. De los cuales corresponden a un ajuste por implementación de la NIIF 16 en Improsa Seguros, a ajustes en los Impuestos sobre la renta diferido en Improsa Servicios Internacionales, además de un ajuste de Banco por activo restringido que la Gerencia decidió llevar a periodos anteriores.

Al 30 de setiembre de 2020 se determinaron ajustes que afectaron los resultados acumulados por un monto de ¢1.093.736.606 debido a la entrada en vigencia del Reglamento de Información Financiera (RIF)

### **3.15.7 CAPITAL REGULATORIO**

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

Adicionalmente, el capital del Banco deberá cumplir siempre con el indicador de suficiencia patrimonial establecido por la normativa SUGEF 24-00, que exige mantener un coeficiente de suficiencia patrimonial de al menos un 10%. Al 30 de setiembre de 2021 y 2020, y al 30 de junio de 2021, el Banco se encuentra por encima del porcentaje de suficiencia patrimonial establecido por la regulación aplicable.

Al 30 de setiembre de 2021 la Suficiencia Patrimonial para el Grupo Financiero se detalla a continuación:

Empresas del Grupo Financiero o Conglomerado Financiero	Capital Base	Requerimiento Individual Mínimo de Capital	Superávit o Déficit Individual (A-B)	Rubros no Transferibles	Superávit Transferible y Déficit Individual (C-D)
<b>I. Grupo Financiero Improsa, S.A.</b>	<u>₡ 364.617</u>	<u>₡ 43.571</u>	<u>₡ 321.047</u>	<u>₡</u>	<u>₡ 321,047</u>
<b>II. Entidades Reguladas</b>	<u>₡ 50.005.367</u>	<u>₡ 39.498.817</u>	<u>₡ 10.506.550</u>	<u>₡ 9,196,943</u>	<u>₡ 1,309,608</u>
Banco Improsa, S.A.	46.521.034	37.324.092	9.196.943	9,196,943	
Improsa SAFI, S.A.	1.758.496	1.369.846	388.650		388,650
Improsa Valores, S.A.	1.463.155	716.708	746.447		746,447
Improsa Corredora de Seguros S.A.	<u>262.682</u>	<u>88.171</u>	<u>174.511</u>		<u>174,511</u>
<b>III. Entidades no Reguladas</b>	<u>₡ 9.141.512</u>	<u>₡ 3.476.098</u>	<u>₡ 5.665.414</u>	<u>₡</u>	<u>₡ 5,665,414</u>
Improsa Servicios Internacionales, S.A.	2.468.912	900.143	1.568.768		1,568,768
Improsa Capital, S.A.	317.048	150.662	166.387		166,387
Improsa Centro de Servicios Compartidos, S.A.	6.355.552	2.425.293	3.930.259		3,930,259
<b>SUPERÁVIT O DÉFICIT GLOBAL DEL GRUPO FINANCIERO (I+II+III)</b>					<u>₡ 7,296,069</u>
<b>SUMATORIA DE SUPERÁVIT / VALOR ABSOLUTO SUMATORIA DE DÉFICIT</b>					<b>N/A</b>



Al 30 de setiembre de 2020 la Suficiencia Patrimonial para el Grupo Financiero se detalla a continuación:

<b>Empresas del Grupo Financiero o Conglomerado Financiero</b>	<b>Capital Base</b>	<b>Requerimiento Individual Mínimo de Capital</b>	<b>Superávit o Déficit Individual (A - B)</b>	<b>Rubros no Transferibles</b>	<b>Superávit Transferible y Déficit Individual (C - D)</b>
<b>I. Grupo Financiero Improsa, S.A.</b>	<u>€ 38.613</u>	<u>€ 12.245</u>	<u>€ 26.367</u>	<u>€</u>	<u>€ 26.367</u>
<b>II. Entidades Reguladas</b>	<u><b>49.388.902</b></u>	<u><b>35.139.296</b></u>	<u><b>14.249.606</b></u>	<u><b>13.505.767</b></u>	<u><b>743.838</b></u>
Banco Improsa, S.A.	46.334.173	32.828.406	13.505.767	13.505.767	
Improsa SAFI, S.A.	1.728.793	1.414.962	313.831		313.831
Improsa Valores, S.A.	1.156.194	820.045	336.148		336.148
Improsa Corredora de Seguros S.A.	<u>169.741</u>	<u>75.882</u>	<u>93.859</u>		<u>93.859</u>
<b>III. Entidades no Reguladas</b>	<u><b>9.065.729</b></u>	<u><b>3.340.149</b></u>	<u><b>5.725.580</b></u>	<u><b>3.895.499</b></u>	<u><b>1.830.082</b></u>
Improsa Servicios Internacionales, S.A.	2.315.354	690.061	1.625.294		1.625.294
Improsa Capital, S.A.	317.048	151.501	165.548		165.548
Improsa Centro de Servicios Compartidos, S.A.	6.295.153	2.438.894	3.856.259	3.856.259	
Banprocesos, S.A.	<u>138.174</u>	<u>59.693</u>	<u>78.480</u>	<u>39.240</u>	<u>39.240</u>
<b>SUPERÁVIT O DÉFICIT GLOBAL DEL GRUPO FINANCIERO (I+II+III)</b>					<u><b>€ 2.600.287</b></u>
<b>SUMATORIA DE SUPERÁVIT / VALOR ABSOLUTO SUMATORIA DE DÉFICIT</b>					

Al 30 de junio de 2021 la Suficiencia Patrimonial para el Grupo Financiero se detalla a continuación:

<b>Empresas del Grupo Financiero o Conglomerado Financiero</b>	<b>Capital Base</b>	<b>Requerimiento Individual Mínimo de Capital</b>	<b>Superávit o Déficit Individual (A-B)</b>	<b>Rubros no Transferibles</b>	<b>Superávit Transferible y Déficit Individual (C-D)</b>
<b>I. Grupo Financiero Improsa, S.A.</b>	<u>₡ 327.841</u>	<u>₡ 48.636</u>	<u>₡ 279.204</u>	<u>₡</u>	<u>₡ 279.204</u>
<b>II. Entidades Reguladas</b>	<u>₡ 48.978.941</u>	<u>₡ 39.931.293</u>	<u>₡ 9.047.649</u>	<u>₡ 7.725.405</u>	<u>₡ 1.322.244</u>
Banco Improsa, S.A.	45.543.391	37.817.986	7.725.405	7.725.405	
Improsa SAFI, S.A.	1.721.241	1.395.580	325.660		325.660
Improsa Valores, S.A.	1.456.472	641.149	815.324		815.324
Improsa Corredora de Seguros S.A.	<u>257.837</u>	<u>76.578</u>	<u>181.260</u>		<u>181.260</u>
<b>III. Entidades no Reguladas</b>	<u>₡ 9.112.731</u>	<u>₡ 3.225.663</u>	<u>₡ 5.887.068</u>	<u>₡</u>	<u>₡ 5.887.068</u>
Improsa Servicios Internacionales, S.A.	2.440.130	663.707	1.776.423		1.776.423
Improsa Capital, S.A.	317.048	149.248	167.800		167.800
Improsa Centro de Servicios Compartidos, S.A.	<u>6.355.552</u>	<u>2.412.708</u>	<u>3.942.844</u>		<u>3.942.844</u>
<b>SUPERÁVIT O DÉFICIT GLOBAL DEL GRUPO FINANCIERO (I+II+III)</b>					<u>₡ 7.488.516</u>
<b>SUMATORIA DE SUPERÁVIT / VALOR ABSOLUTO SUMATORIA DE DÉFICIT</b>					<b>N/A</b>

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 30 de setiembre el detalle es el siguiente:

	30/09/2021	30/09/2020
Productos por créditos de Personas Físicas	¢ 1.923.683.886	¢ 1.973.137.700
Productos por créditos de Sistema de Banca de Desarrollo	1.675.982.556	1.363.600.759
Productos por Créditos – Empresarial	10.708.751.820	12.981.722.747
Productos por créditos – Corporativo	3.393.520.520	1.328.004.320
Productos por créditos – Sector Financiero		24.886.449
Amortización de la comisión neta de los costos directos incrementales asociados a créditos	809.988.847	727.119.954
<b>Total</b>	<b><u>¢ 18.511.927.629</u></b>	<b><u>¢ 18.398.471.929</u></b>

### 3.17. GANANCIA EN INSTRUMENTOS FINANCIEROS DERIVADOS

El Banco al 30 de setiembre de 2021 mantiene operaciones con derivados en divisas con una posición pasiva neta de US\$8 millones, con vencimiento en diciembre del 2021, conocidos como Non Delivery Forward con el objeto de cubrir la exposición de riesgo cambiario generado por la posición propia en moneda extranjera. El Non Delivery Forward es un derivado formalizado mediante un contrato entre dos partes, hecho a la medida de las necesidades de la institución, para comprar o vender una cantidad específica de una determinada moneda por otra, a un tipo de cambio establecido para una fecha futura, fijando en la fecha de celebración las condiciones básicas del instrumento financiero derivado, entre ellas, principalmente el monto y el plazo.

La valoración del instrumento financiero derivado se realiza en forma mensual, utilizando los tipos de cambios del promedio ponderado de Monex del BCCR. Al 30 de setiembre el detalle es el siguiente:

	30/09/2021	30/09/2020
Ingreso por venta a futuro de moneda extranjera (Operaciones de cobertura)	¢ 30.525.679	¢ 670.655.764
Gasto por venta a futuro de moneda extranjera (Operaciones de cobertura)	(173.761.680)	(1.192.738.008)
<b>Total</b>	<b><u>¢ (143.236.001)</u></b>	<b><u>¢ (522.082.244)</u></b>

### 3.18. GASTOS POR OBLIGACIONES CON EL PÚBLICO

Al 30 de setiembre el detalle es el siguiente:

	30/09/2021	30/09/2020
Gastos por captaciones a la vista	¢ 213.467.211	¢ 173.607.208
Gastos por captaciones a plazo	3.156.372.736	5.241.028.807
Gastos por obligaciones por reporto, reporto tripartito y préstamos de valores	37.308.870	53.297.841
Gastos por otras obligaciones a plazo con el público	2.838.000.579	1.249.433.680
<b>Total</b>	<b><u>¢ 6.245.149.396</u></b>	<b><u>¢ 6.717.367.536</u></b>

### 3.19. GASTOS FINANCIEROS POR OTRAS OBLIGACIONES CON ENTIDADES

Al 30 de setiembre el detalle es el siguiente:

	30/09/2021	30/09/2020
Gastos por obligaciones a plazo con entidades financieras	¢ 918.802.835	¢ 1.434.623.459
Gastos por financiamientos de entidades no financieras del país	<u>3.301.930.974</u>	<u>3.417.299.932</u>
<b>Total</b>	<b><u>¢ 4.220.733.809</u></b>	<b><u>¢ 4.851.923.391</u></b>

### 3.20. INGRESOS POR COMISIONES POR SERVICIOS

Al 30 de setiembre el detalle es el siguiente:

	30/09/2021	30/09/2020
Comisiones por giros y transferencias	¢ 169.193.971	¢ 145.999.023
Comisiones por administración de fideicomisos	1.967.084.260	2.403.070.077
Comisiones por custodias diversas		1.034.717
Comisiones por cobranzas	442.703	1.134.686
Comisiones por tarjetas de crédito	106.140.881	128.879.392
Comisiones por administración de fondos de inversión	3.773.180.269	3.849.951.049
Comisiones por colocación de seguros	652.946.754	627.489.204
Comisiones por operaciones bursátiles	745.338.249	507.846.833
Otras comisiones	<u>483.746.220</u>	<u>1.377.489.706</u>
<b>Total</b>	<b><u>¢ 7.898.073.307</u></b>	<b><u>¢ 9.042.894.688</u></b>

### 3.21. GANANCIA Y PÉRDIDA POR DIFERENCIAL CAMBIARIO Y UD

Al 30 de setiembre el detalle es el siguiente:

	30/09/2021	30/09/2020
<b>Ingresos por diferencias de cambio:</b>		
Diferencias de cambio por obligaciones con el público	¢ 543.952.928	¢ 4.433.093.063
Diferencias de cambio por otras obligaciones financieras	346.579.956	2.941.290.549
Diferencias de cambio por otras cuentas por pagar y provisiones	17.489.247	199.425.322
Diferencias de cambio por obligaciones subordinadas	21.834.889	246.489.245
Diferencias de cambio por disponibilidades	853.138.884	3.635.254.867
Diferencias de cambio por inversiones en instrumentos financieros	1.524.168.877	4.117.366.903
Diferencias de cambio por créditos vigentes	3.631.801.207	15.572.857.610
Diferencias de cambio por créditos vencidos y en cobro judicial	1.002.906.036	4.795.115.206
Diferencias de cambio por cuentas y comisiones por cobrar	<u>132.578.400</u>	<u>436.878.220</u>
<b>Total ingresos</b>	<b><u>¢ 8.074.450.424</u></b>	<b><u>¢ 36.377.770.985</u></b>

	30/09/2021	30/09/2020
<b>Gastos por diferencias de cambio:</b>		
Diferencias de cambio por obligaciones con el público	¢ 3.245.464.079	¢ 13.143.888.820
Diferencias de cambio por otras obligaciones financieras	2.448.738.891	9.782.287.763
Diferencias de cambio por otras cuentas por pagar y provisiones	114.227.639	524.368.579
Diferencias de cambios por obligaciones subordinadas	202.726.792	779.959.690
Diferencias de cambio por obligaciones convertibles en capital		35.430
Diferencias de cambio por disponibilidades	140.990.707	1.220.522.410
Diferencias de cambio por inversiones en instrumentos financieros	136.271.806	1.355.262.585
Diferencias de cambio por créditos vigentes	668.623.961	3.847.942.876
Diferencias de cambio por créditos vencidos y en cobro judicial	151.419.749	3.009.102.888
Diferencias de cambio por cuentas y comisiones por cobrar	37.925.512	203.674.910
<b>Total gastos</b>	<b>¢ 7.146.389.136</b>	<b>¢ 33.867.045.951</b>
<b>Resultado diferencias de cambio neto</b>	<b>¢ 928.061.288</b>	<b>¢ 2.510.725.034</b>

### 3.22. OTROS INGRESOS OPERATIVOS

Al 30 de setiembre el detalle es el siguiente:

	30/09/2021	30/09/2020
Ingresos por alquiler de bienes	¢ 325.101.148	¢ 274.182.149
Ingresos por recuperación de gastos	100.510.538	28.891.318
Diferencias de cambio por otros pasivos	783.004.044	810.681.898
Diferencias de cambio por otros activos	57.298.850	211.869.046
Otros ingresos por cuentas por cobrar	38.662	33.733
Ingresos operativos varios	2.795.475.365	2.764.321.102
<b>Total</b>	<b>¢ 4.061.428.607</b>	<b>¢ 4.090.279.246</b>

### 3.23. OTROS GASTOS OPERATIVOS

Al 30 de setiembre el detalle es el siguiente:

	30/09/2021	30/09/2020
Multas por incumplimiento de disposiciones legales y normativas	¢ 39.333	¢ 411.615
Diferencias de cambio por otros pasivos	134.487.897	476.845.296
Diferencias de cambio por otros activos	789.425.269	743.844.865
Gastos por impuesto al valor agregado	19.295.440	75.595.548
Impuesto de renta por remesas al exterior	3.875.066	31.717.391
Impuestos municipales	11.321.485	16.290.543
Patentes	116.529.776	119.258.307
Otros impuestos pagados en el país	257.360.734	218.699.027
Seguros de bienes arrendados	542.642.686	604.060.156
Gastos operativos varios	709.346.719	475.089.590
<b>Total</b>	<b>¢ 2.584.324.405</b>	<b>¢ 2.761.812.338</b>

### 3.24. GASTOS ADMINISTRATIVOS

Al 30 de setiembre el detalle es el siguiente:

	<b>30/09/2021</b>	<b>30/09/2020</b>
<b>Gastos de personal:</b>	<b>€ 7.160.975.585</b>	<b>€ 7.709.597.685</b>
Sueldos y bonificaciones de personal permanente	4.790.837.383	5.177.153.514
Remuneraciones a directores y fiscales	325.060.408	286.833.984
Viáticos	5.530.168	9.357.087
Décimo tercer sueldo	406.596.227	437.096.005
Vacaciones	73.365.270	69.097.894
Incentivos	2.762.405	2.176.900
Gasto por aporte al Auxilio de Cesantía	77.252.415	2.711.707
Cargas sociales patronales	1.213.282.768	1.264.216.488
Refrigerios	3.832.954	6.367.876
Vestimenta	8.519.126	3.661.607
Capacitación	25.595.875	10.211.147
Seguros para el personal	21.546.150	28.548.968
Fondo de capitalización laboral	44.483.793	97.528.777
Otros gastos de personal	162.310.643	314.635.731
<b>Gasto por servicios externos :</b>	<b>€ 764.837.219</b>	<b>€ 985.184.748</b>
Servicios de computación	149.915.493	166.255.028
Servicios de seguridad	33.666.363	37.212.633
Servicios de información	10.904.584	10.934.757
Servicios de limpieza	9.419.382	10.266.042
Asesoría jurídica	147.549.583	200.054.320
Auditoría externa	73.477.619	66.772.176
Consultoría externa	22.863.951	27.322.053
Servicios Médicos	7.933.426	7.527.628
Servicios de mensajería	6.756.095	7.281.466
Calificación de Riesgo	7.823.570	4.626.082
Otros servicios contratados	294.527.153	446.932.563
<b>Gastos de movilidad y comunicación :</b>	<b>€ 254.830.115</b>	<b>€ 269.309.343</b>
Pasajes y fletes	48.653.831	51.187.745
Seguros sobre vehículos	277.625	298.751
Mantenimiento, reparación y materiales para vehículos	2.386.295	952.863
Alquiler de vehículos	101.312.943	102.123.645
Depreciación de vehículos	2.402.496	2.402.496
Teléfonos, fax	76.720.241	91.143.028
Otros gastos de movilidad y comunicaciones	23.076.684	21.200.815
<b>Gastos de infraestructura:</b>	<b>€ 1.030.154.327</b>	<b>€ 1.236.175.477</b>
Seguros sobre bienes de uso excepto vehículos	16.362.215	14.945.164
Mantenimiento y reparación de propiedades, mobiliario y equipo, excepto vehículos	188.874.445	252.371.543
Agua y energía eléctrica	80.965.516	111.398.026
Gastos por Activos por derecho de uso – propiedades	427.454.559	547.557.259
Gastos por Activos por derecho de uso – muebles, equipos y otros activos	15.486.787	4.155.913
Depreciación de propiedades, mobiliario y equipo excepto vehículos	228.757.310	235.713.015

	30/09/2021	30/09/2020
Amortización de mejoras a propiedades tomadas en alquiler	72.253.495	70.034.557
Otros gastos de infraestructura		450.132
<b>Gastos generales:</b>	<b><u>₺ 1.040.543.897</u></b>	<b><u>₺ 1.109.953.731</u></b>
Otros seguros	9.955.893	32.150.611
Amortización de otros cargos diferidos		4.658.670
Papelería, útiles y otros materiales	12.601.609	20.745.904
Gastos legales	16.591.395	89.976.976
Suscripciones y afiliaciones	51.224.373	50.023.193
Promoción y publicidad	9.058.598	13.659.771
Gastos de representación	8.931.443	15.168.087
Amortización de Software	850.838.305	768.149.410
Gastos por otros servicios públicos	209.885	541.322
Gastos por materiales y suministros	69.758	511.669
Aportes al presupuesto de las Superintendencias	45.370.036	28.347.841
Gastos generales diversos	<u>33.313.130</u>	<u>86.020.277</u>
<b>TOTAL</b>	<b><u>₺ 10.251.341.143</u></b>	<b><u>₺ 11.310.220.984</u></b>

### 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.

	30/09/2021	30/09/2020
Utilidad antes de participaciones e impuestos de Banco Improsa S.A.	3.972.867.420	3.847.033.820
CONAPE	<u>5%</u>	<u>5%</u>
<b>Total</b>	<b><u>₺ 198.643.371</u></b>	<b><u>₺ 192.351.691</u></b>

### 3.26. IMPUESTO SOBRE LA RENTA

Al 30 de setiembre de 2021 y 2020, y al 30 de junio de 2021, detalle es el siguiente:

	30/09/2021	30/09/2020	30/06/2021
Impuesto sobre la renta diferido	₺ 509,718,069	₺ 440,200,896	505.527.228
Impuesto sobre la renta por cobrar	<u>127,955,712</u>	<u>200,612,285</u>	<u>126.128.292</u>
<b>Total</b>	<b><u>₺ 637,673,781</u></b>	<b><u>₺ 640,813,181</u></b>	<b><u>₺ 631.655.520</u></b>

El impuesto sobre la renta por el período de los nueve meses al 30 de setiembre de 2021 y 2020, fue determinado por cada entidad legal que conforma el Grupo Financiero Improsa, S.A., de acuerdo con las regulaciones y disposiciones de tipo tributario vigentes en cada uno de los territorios fiscales donde la

Compañía, sus subsidiarias y sucursales tienen operaciones.

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%.

### 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 balance general.

30/09/2021	Saldo Directo
<u>Artículo 6 Vinculación por propiedad:</u>	
GRUPO I: Persona física que tiene relación de parentesco con las personas del grupo A	¢ 5.861.448
Total vinculación por artículo 6	¢ 5.861.448
<u>Artículo 9 Vinculación por gestión:</u>	
GRUPO A: Directores, ejecutivos y apoderados generalísimos de la entidad	¢ 246.797.685
GRUPO B: Persona física con relación de parentesco con personas del grupo A	91.541.784
GRUPO C: Persona jurídica en la que alguna persona física del grupo A es gerente o presidente	134.768.327
GRUPO G: Persona jurídica en que las personas del grupo A controlen un 15% o más de ésta	78.604.344
<b>Total vinculación por artículo 9</b>	<b>¢ 551.712.140</b>
<b>Total de vinculación</b>	<b>¢ 557.573.588</b>

  

30/09/2020	Saldo Directo
<u>Artículo 6 Vinculación por propiedad:</u>	
GRUPO I: Persona física que tiene relación de parentesco con las personas del grupo A	4.168.173
Total vinculación por artículo 6	¢ 4.168.173
<u>Artículo 9 Vinculación por gestión:</u>	
GRUPO A: Directores, ejecutivos y apoderados generalísimos de la entidad	¢ 401.126.557
GRUPO B: Persona física con relación de parentesco con personas del grupo A	236.896.504
GRUPO C: Persona jurídica en la que alguna persona física del grupo A es gerente o presidente	91.086.225
GRUPO G: Persona jurídica en que las personas del grupo A controlen un 15% ó más de ésta	79.641.741
<b>Total vinculación por artículo 9</b>	<b>¢ 808.751.027</b>
<b>Total de vinculación</b>	<b>¢ 812.919.200</b>



**Obligaciones con el Público –**

30/09/2021				
Grupo	Detalle	Cuentas Corrientes	Cuentas a la Vista	Captación
	<u>Artículo 6 Vinculación por propiedad:</u>			
Grupo_6A	Persona física que controle el 10% o más del capital social	¢ 358.232		
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		¢ 41.984.146	¢ 2.552.477.800
Grupo_6C	Persona jurídica con una participación mayor o igual al 10% del capital social de la entidad	3.021.355	13.390.363	31.485.500
Grupo_6F	Persona jurídica en las que miembros del grupo C y A controlen un 15% o más de esta persona jurídica	103.346.447	81.510.586	349.641.877
Grupo_6I	Persona física que tiene relación de parentesco con las personas del grupo A	3.135.330	54.998.546	260.000.000
	<b>Sub total</b>	<b><u>¢ 109.861.364</u></b>	<b><u>¢ 191.883.641</u></b>	<b><u>¢ 3.193.605.177</u></b>
	<u>Artículo 9 Vinculación por gestión:</u>			
Grupo_9A	Directores, ejecutivos y apoderados generalísimos de la entidad	81.098.891	85.472.610	440.061.788
Grupo_9B	Persona física con relación de parentesco con personas del grupo A	90.238.781	310.972.188	955.355.034
Grupo_9C	Persona jurídica en la que alguna persona física del grupo A es gerente o presidente	47.092.653	90.909.559	122.919.392
Grupo_9E	Persona que ha recibido garantías de miembros del grupo A			353.450.134
Grupo_9G	Persona jurídica en que las personas del grupo A controlen un 15% ó más de ésta	23.974.668	2.086.777	
Grupo_9I	Grupo I: Persona vinculada por parte de la SUGEF, según artículo 10 del reglamento sobre grupo vinculado a la entidad	145.979.041		
	Sub total	<u>¢ 388.384.034</u>	<u>¢ 489.441.134</u>	<u>¢ 1.871.786.348</u>
	<b>Total</b>	<b><u>¢ 498.245.398</u></b>	<b><u>¢ 681.324.775</u></b>	<b><u>¢ 5.065.391.525</u></b>

30/09/2020

Grupo	Detalle	Cuentas Corrientes	Cuentas a la Vista	Captación
<u>Artículo 6 Vinculación por propiedad:</u>				
Grupo_6A	Persona física que controle el 10% o más del capital social	¢ 3.866.263		
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		¢ 25.402.413	¢ 2.056.004.600
Grupo_6C	Persona jurídica con una participación mayor o igual al 10% del capital social de la entidad	11.058.523	64.846	30.334.000
Grupo_6F	Persona jurídica en las que miembros del grupo C y A controlen un 15% o más de esta persona jurídica	35.984.645	41.143.521	345.814.873
Grupo_6I	Persona física que tiene relación de parentesco con las personas del grupo A	3.423.261	46.258.225	215.000.000
	<b>Sub Total</b>	<b>¢ 54.332.692</b>	<b>¢ 112.869.005</b>	<b>¢ 2.647.153.473</b>
<u>Artículo 9 Vinculación por gestión:</u>				
Grupo_9A	Directores, ejecutivos y apoderados generalísimos de la entidad	61.147.579	34.547.334	346.728.172
Grupo_9B	Persona física con relación de parentesco con personas del grupo A	35.910.545	356.658.998	731.230.332
Grupo_9C	Persona jurídica en la que alguna persona física del grupo A es gerente o presidente	63.641.799	46.805.267	68.485.072
Grupo_9G	Persona jurídica en que las personas del grupo A controlen un 15% ó más de ésta	12.329.907	3.880.034	
Grupo_9I	Grupo I: Persona vinculada por parte de la SUGEF, según artículo 10 del reglamento sobre grupo vinculado a la entidad	99.154.978		
	<b>Sub total</b>	<b>¢ 272.184.808</b>	<b>¢ 441.891.633</b>	<b>¢ 1.146.443.576</b>
	<b>Total general</b>	<b>¢ 326.517.500</b>	<b>¢ 554.760.638</b>	<b>¢ 3.793.597.049</b>

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

**Operaciones con partes relacionadas**

	30/09/2021	30/09/2020	30/06/2021
<b>Activos</b>			
Cuentas y productos por cobrar	¢ 1,255,712	¢ 10,578,635	¢ 4,098,228
<b>Total activos</b>	<b>¢ 1,255,712</b>	<b>¢ 10,578,635</b>	<b>¢ 4,098,228</b>
<b>Pasivos</b>			
Obligaciones con el público	¢ 140,463,025	120,279,718	¢ 32,475,891
Otras obligaciones financieras	5,966,616,305	¢ 5,044,926,908	5,831,222,652
<b>Total pasivos</b>	<b>¢ 6,107,079,330</b>	<b>¢ 5,165,206,626</b>	<b>¢ 5,863,698,543</b>
<b>Ingresos</b>			
Ingresos operativos	¢ 5,616,636	¢ 149,238,851	¢ 17,946
<b>Total ingresos</b>	<b>¢ 5,616,636</b>	<b>¢ 149,238,851</b>	<b>¢ 17,946</b>
<b>Gastos</b>			
Gastos financieros	¢	¢ 40,264	¢
Gastos operativos	17,381,446	¢ 9,861,971	9,090,947
<b>Total gastos</b>	<b>¢ 17,381,446</b>	<b>¢ 9,902,235</b>	<b>¢ 9,090,947</b>

**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. Durante los nueve meses que terminaron Al 30 de setiembre de 2021 y 2020, y al 30 de junio de 2021, 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.

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

	30/09/2021		30/09/2020		30/06/2021	
	Número Participaciones	Monto	Número Participaciones	Monto	Número Participaciones	Monto
Fondo Inmobiliario Multipark	7	¢ 163,724,599	10	¢ 163,830,980	7	¢ 161,699,200
Fondo Inmobiliario Gibraltar	3	8,617,190	3	9,007,378	4	10,451,988
Fondo Inmobiliario Los Crestones	443	991,708,241	442	1,063,229,451	407	900,936,818
<b>Total Inversiones con participaciones</b>	<b>453</b>	<b>¢ 1,164,050,030</b>	<b>455</b>	<b>¢ 1,236,067,809</b>	<b>418</b>	<b>¢ 1,073,088,005</b>

Adicionalmente, el Grupo posee inversiones al 30 de setiembre de 2021 y 2020, y al 30 de junio de 2021 en el Fideicomiso de garantía y administración Costa Verde por ¢44,787,821, ¢41,776,409 y ¢44,233,762, respectivamente; y en el Fideicomiso de garantía y administración Cala Luna por ¢462,040,496, ¢68,978,129 y ¢445,609,640, respectivamente, los cuales también son administrados por una compañía del Grupo Financiero (Nota 3.2).

### 3.28. OTRAS CONCENTRACIONES DE PASIVOS

#### 3.27.1 TOTAL DE PASIVOS POR ÁREA GEOGRÁFICA

	30/09/2021	30/09/2020	30/06/2021
Costa Rica	¢ 256.420.257.862	¢ 237.154.838.246	¢ 255.465.518.581
Panamá	584.371	3.944.044.253	8.863.604
Nicaragua	5.342.460	872.406	6.220.444
El Salvador	4.014.402	832.972	4.896.376
Honduras	10.040.555.474	9.714.734.523	10.445.864.517
Guatemala	874.395.156	337.881.326	106.131.272
Resto Zona del Caribe	1.506.532.379	2.416.809.093	1.983.833.710
Estados Unidos	187.298.181	3.109.435.430	2.488.782.444
Venezuela		2.440.561.532	1.265.297.560
Europa	93.603.310.125	99.504.464.005	96.264.468.321
<b>Total</b>	<b><u>¢ 362.642.290.410</u></b>	<b><u>¢ 358.624.473.786</u></b>	<b><u>¢ 368.039.876.829</u></b>

### 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:

	30/09/2021	30/09/2020	30/06/2021
<b>Activos en dólares</b>			
Disponibilidades	US\$ 58.494.446	US\$ 61.058.550	US\$ 62.932.714
Inversiones en valores y depósitos	122.043.990	82.476.673	105.257.037
Cartera de créditos	313.601.075	383.065.759	342.149.751
Cuentas y productos por cobrar	1.901.171	1.851.065	1.778.801
Otros activos	2.666.010	1.177.990	1.603.638
<b>Total activos dólares</b>	<b><u>US\$ 498.706.691</u></b>	<b><u>US\$ 529.630.037</u></b>	<b><u>US\$ 513.721.941</u></b>
<b>Pasivos en dólares</b>			
Obligaciones con el público	US\$ 227.816.758	US\$ 227.726.010	US\$ 231.565.047
Otras obligaciones financieras	167.349.793	202.566.509	181.402.000
Otras cuentas por pagar y provisiones	4.458.896	3.392.157	2.344.721
Otros pasivos	775.004	123.288	771.082
Obligaciones subordinadas	14.454.821	14.455.099	14.557.473
<b>Total pasivos dólares</b>	<b><u>US\$ 414.855.271</u></b>	<b><u>US\$ 448.263.063</u></b>	<b><u>US\$ 430.640.324</u></b>
<b>Posición Neta</b>	<b><u>US\$ 83.851.420</u></b>	<b><u>US\$ 81.366.974</u></b>	<b><u>US\$ 83.081.617</u></b>

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.

30/09/2021								
(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	¢ 10.219.351							¢ 10.219.351
Cuentas de encaje del BCCR	6.545.731	¢ 968.726	¢ 1.396.973	¢ 1.098.110	¢ 3.235.851	¢ 6.011.527	¢ 14.284.003	33.540.921
Inversiones y productos por cobrar	36.488.584	9.203.071	7.418.386	822.771	1.446.474	10.425.158	26.677.825	92.482.270
Créditos y productos por cobrar	40.238	10.307.887	5.532.338	4.691.122	12.326.789	31.076.061	181.751.760	¢ 8.499.517 254.225.711
Total	¢ 53.293.904	¢ 20.479.684	¢ 14.347.698	¢ 6.612.003	¢ 17.009.114	¢ 47.512.745	¢ 222.713.588	¢ 8.499.517 ¢ 390.468.253
PASIVOS:								
Obligaciones:								
Con el público	¢ 55.581.568	¢ 5.177.676	¢ 7.248.760	¢ 9.109.664	¢ 20.798.265	¢ 32.367.772	¢ 63.814.227	¢ 194.097.932
Obligaciones con el BCCR							¢ 18.223.058	18.223.058
Con entidades financieras	1.824.888	5.231.942	5.715.447	1.726.751	9.546.655	21.165.105	86.280.487	131.491.276
Cargos por pagar	18.879	221.409	510.379	175.158	470.569	794.252	325.521	2.516.167
Total	¢ 57.425.336	¢ 10.631.027	¢ 13.474.586	¢ 11.011.573	¢ 30.815.489	¢ 54.327.129	¢ 168.643.293	¢ 346.328.433
Neto	¢ (4.131.432)	¢ 9.848.658	¢ 873.112	¢ (4.399.569)	¢ (13.806.375)	¢ (6.814.384)	¢ 54.070.295	¢ 8.499.517 ¢ 44.139.821
Acumulado	¢ (4.131.432)	¢ 5.717.226	¢ 6.590.338	¢ 2.190.769	¢ (11.615.607)	¢ (18.429.991)	¢ 35.640.304	¢ 44.139.821

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

30/09/2020 (información en miles de colones)								
A la vista	De 1 a 30 días	De 31 a 60 días	De 61 a 90 días	De 91 a 180 días	De 181 a 360 días	Más de 361 días	vencidas + 30 días	Total
ACTIVOS:								
Disponibilidades	¢ 3.386.651							¢ 3.386.651
Cuentas de encaje del B.C.C.R.	6.037.266	¢ 2.377.063	¢ 1.284.905	¢ 1.828.093	¢ 4.669.481	¢ 8.761.232	¢ 17.075.922	42.033.962
Inversiones y productos por cobrar	2.199.724	2.940.685	3.676.442	180.872	6.329.725	22.849.755	36.259.433	74.436.636
Créditos y productos por cobrar	2.017	12.346.714	8.821.989	6.410.067	12.572.478	24.617.315	194.159.434	269.527.564
<b>Total</b>	<b><u>¢ 11.625.658</u></b>	<b><u>¢ 17.664.462</u></b>	<b><u>¢ 13.783.336</u></b>	<b><u>¢ 8.419.032</u></b>	<b><u>¢ 23.571.684</u></b>	<b><u>¢ 56.228.302</u></b>	<b><u>¢ 247.494.789</u></b>	<b><u>¢ 389.384.813</u></b>
PASIVOS:								
Obligaciones:								
Con el público	¢ 44.676.610	¢ 18.529.623	¢ 4.350.167	¢ 10.567.732	¢ 31.364.093	¢ 28.816.266	¢ 61.533.603	¢ 199.838.094
Con entidades financieras	1.505.103	1.943.657	5.279.582	4.745.061	7.653.981	37.046.693	82.922.313	141.096.390
Cargos por pagar	30.998	583.247	830.383	321.631	701.031	367.999	563.963	3.399.252
<b>Total</b>	<b><u>¢ 46.212.711</u></b>	<b><u>¢ 21.056.527</u></b>	<b><u>¢ 10.460.132</u></b>	<b><u>¢ 15.634.424</u></b>	<b><u>¢ 39.719.105</u></b>	<b><u>¢ 66.230.958</u></b>	<b><u>¢ 145.019.879</u></b>	<b><u>¢ 344.333.736</u></b>
<b>Neto</b>	<b><u>¢ (34.587.053)</u></b>	<b><u>¢ (3.392.065)</u></b>	<b><u>¢ 3.323.204</u></b>	<b><u>¢ (7.215.392)</u></b>	<b><u>¢ (16.147.421)</u></b>	<b><u>¢ (10.002.656)</u></b>	<b><u>¢ 102.474.910</u></b>	<b><u>¢ 45.051.077</u></b>
<b>Acumulado</b>	<b><u>¢ (34.587.053)</u></b>	<b><u>¢ (37.979.118)</u></b>	<b><u>¢ (34.655.914)</u></b>	<b><u>¢ (41.871.306)</u></b>	<b><u>¢ (58.018.727)</u></b>	<b><u>¢ (68.021.383)</u></b>	<b><u>¢ 34.453.527</u></b>	<b><u>¢ 45.051.077</u></b>

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

### 3.31. RIESGO DE LIQUIDEZ Y DE MERCADO

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

El indicador del modelo se define para la moneda colones como: 
$$\frac{\text{El valor absoluto de [duración de activos sensibles a tasas menos (duración de pasivos sensibles a tasas por pasivos sensibles a tasas / activos sensibles a tasas)]}}{(1 + \text{tasa básica pasiva})}$$
 por el cambio máximo esperado en un año en la tasa básica pasiva. En la moneda dólares, el cálculo es similar a la moneda colones, solamente que se toma de referencia la tasa Libor a 3 meses.

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

La Compañía, a través de la Unidad de Administración Integral de Riesgos, está generando indicadores de exposición del patrimonio al riesgo de tasa de interés, mediante el modelo de duración, en el contexto de los pronunciamientos del Comité de Basilea. Se pretende determinar el valor en riesgo del patrimonio por exposición al riesgo de tasa para un período y nivel de confianza determinados.

Sobre este particular es importante señalar, que desde que está en vigencia el modelo, la mayoría de las subsidiarias del Grupo Improsa procuran desviaciones mínimas. Esto se debe en gran medida a la política de mantener una correlación alta y positiva entre los activos y pasivos sensibles al cambio en el tipo de tasa. Para más detalle, a continuación, se muestra el cuadro de brechas con corte al 30 de setiembre de 2021 y 2020:

30/09/2021 (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
<b>Saldos en moneda nacional:</b>							
Inversiones	¢ 3.098	¢ 121	¢ 671	¢ 2.283	¢ 2.700	¢ 5.802	¢ 14.675
Cartera de créditos	<u>15.415</u>	<u>14.232</u>	<u>5.153</u>	<u>3.408</u>	<u>3.340</u>	<u>20.984</u>	<u>62.532</u>
<b>Total recuperación de activos (sensibles a tasas)</b>	<b><u>¢ 18.513</u></b>	<b><u>¢ 14.353</u></b>	<b><u>¢ 5.824</u></b>	<b><u>¢ 5.691</u></b>	<b><u>¢ 6.040</u></b>	<b><u>¢ 26.786</u></b>	<b><u>¢ 77.207</u></b>
Obligaciones con el público	1.446	2.532	4.266	2.032	27.449	5.700	43.425
Obligaciones con el BCCR						18.163	18.163
Obligaciones con entidades financieras	<u>19.762</u>	<u>1.753</u>	<u>277</u>	<u>562</u>	<u>3.137</u>	<u>20.677</u>	<u>46.168</u>
<b>Total vencimiento de pasivos (sensibles a tasas)</b>	<b><u>¢ 21.208</u></b>	<b><u>¢ 4.285</u></b>	<b><u>¢ 4.543</u></b>	<b><u>¢ 2.594</u></b>	<b><u>¢ 30.586</u></b>	<b><u>¢ 44.540</u></b>	<b><u>¢ 107.756</u></b>
<b>Diferencia recuperación de activos menos vencimiento de pasivos</b>	<b><u>¢ (2.695)</u></b>	<b><u>¢ 10.068</u></b>	<b><u>¢ 1.281</u></b>	<b><u>¢ 3.097</u></b>	<b><u>¢ (24.546)</u></b>	<b><u>¢ (17.754)</u></b>	<b><u>¢ (30.549)</u></b>
<b>Saldos en moneda extranjera:</b>							
Inversiones	48	8.231	2.733	10.089	7.237	6.944	35.282
Cartera de créditos	<u>126.937</u>	<u>32.084</u>	<u>7.659</u>	<u>4.260</u>	<u>3.153</u>	<u>18.625</u>	<u>192.718</u>
<b>Total recuperación de activos (sensibles a tasas)</b>	<b><u>¢ 126.985</u></b>	<b><u>¢ 40.315</u></b>	<b><u>¢ 10.392</u></b>	<b><u>¢ 14.349</u></b>	<b><u>¢ 10.390</u></b>	<b><u>¢ 25.569</u></b>	<b><u>¢ 228.000</u></b>
Obligaciones con el público	2.997	12.928	16.747	30.241	25.055	6.765	94.733
Obligaciones con entidades financieras	<u>4.429</u>	<u>33.987</u>	<u>44.775</u>	<u>1.725</u>	<u>7.140</u>	<u>17.732</u>	<u>109.789</u>
<b>Total vencimiento de pasivos (sensibles a tasas)</b>	<b><u>¢ 7.426</u></b>	<b><u>¢ 46.915</u></b>	<b><u>¢ 61.522</u></b>	<b><u>¢ 31.966</u></b>	<b><u>¢ 32.195</u></b>	<b><u>¢ 24.497</u></b>	<b><u>¢ 204.522</u></b>
<b>Diferencia recuperación de activos menos vencimiento de pasivos</b>	<b><u>¢ 119.559</u></b>	<b><u>¢ (6.600)</u></b>	<b><u>¢ (51.130)</u></b>	<b><u>¢ (17.617)</u></b>	<b><u>¢ (21.805)</u></b>	<b><u>¢ 1.072</u></b>	<b><u>¢ 23.478</u></b>
<b>Saldos totales moneda nacional y moneda extranjera</b>							
Total recuperación de activos (sensibles a tasas)	145.498	54.668	16.216	20.040	16.430	52.355	305.207
Total vencimiento de pasivos (sensibles a tasas)	<u>28.634</u>	<u>51.200</u>	<u>66.065</u>	<u>34.560</u>	<u>62.781</u>	<u>69.037</u>	<u>312.278</u>
<b>Diferencia recuperación de activos menos vencimiento de pasivos</b>	<b><u>¢ 116.864</u></b>	<b><u>¢ 3.468</u></b>	<b><u>¢ (49.849)</u></b>	<b><u>¢ (14.520)</u></b>	<b><u>¢ (46.351)</u></b>	<b><u>¢ (16.682)</u></b>	<b><u>¢ (7.071)</u></b>



30/09/2020 (en millones de colones)							
	Hasta 30 días	De 31 a 90 días	De 91 a 180 días	De 181 a 360 días	De 361 a 2 años	Más de 2 años	Total
<b>Saldos en moneda nacional:</b>							
Inversiones	¢ 4.144	¢ 305	¢ 749	¢ 1.274	¢ 7.828	¢ 11.373	¢ 25.673
Cartera de créditos	<u>12.070</u>	<u>16.026</u>	<u>4.609</u>	<u>333</u>	<u>365</u>	<u>1.490</u>	<u>34.893</u>
<b>Total recuperación de activos (sensibles a tasas)</b>	<b><u>¢ 16.214</u></b>	<b><u>¢ 16.331</u></b>	<b><u>¢ 5.358</u></b>	<b><u>¢ 1.607</u></b>	<b><u>¢ 8.193</u></b>	<b><u>¢ 12.863</u></b>	<b><u>¢ 60.566</u></b>
Obligaciones con el público	3.687	5.124	11.980	1.651	6.846	24.792	54.080
Obligaciones con entidades financieras	<u>267</u>	<u>16.396</u>	<u>189</u>	<u>417</u>	<u>1.252</u>	<u>2.318</u>	<u>20.839</u>
<b>Total vencimiento de pasivos (sensibles a tasas)</b>	<b><u>¢ 3.954</u></b>	<b><u>¢ 21.520</u></b>	<b><u>¢ 12.169</u></b>	<b><u>¢ 2.068</u></b>	<b><u>¢ 8.098</u></b>	<b><u>¢ 27.110</u></b>	<b><u>¢ 74.919</u></b>
<b>Diferencia recuperación de activos menos vencimiento de pasivos</b>	<b><u>¢ 12.260</u></b>	<b><u>¢ (5.189)</u></b>	<b><u>¢ (6.811)</u></b>	<b><u>¢ (461)</u></b>	<b><u>¢ 95</u></b>	<b><u>¢(14.247)</u></b>	<b><u>¢ (14.353)</u></b>
<b>Saldos en moneda extranjera:</b>							
Inversiones	287	3.717	6.708	21.212	8.531	8.115	48.570
Cartera de créditos	<u>127.914</u>	<u>58.780</u>	<u>13.418</u>	<u>3.553</u>	<u>3.105</u>	<u>16.749</u>	<u>223.519</u>
<b>Total recuperación de activos (sensibles a tasas)</b>	<b><u>¢ 128.201</u></b>	<b><u>¢ 62.497</u></b>	<b><u>¢ 20.126</u></b>	<b><u>¢ 24.765</u></b>	<b><u>¢ 11.636</u></b>	<b><u>¢ 24.864</u></b>	<b><u>¢ 272.089</u></b>
Obligaciones con el público	13.666	10.024	19.725	27.260	20.633	10.061	101.369
Obligaciones con entidades financieras	<u>11.415</u>	<u>42.062</u>	<u>60.458</u>	<u>4.548</u>	<u>2.038</u>	<u>4.340</u>	<u>124.861</u>
<b>Total vencimiento de pasivos (sensibles a tasas)</b>	<b><u>¢ 25.081</u></b>	<b><u>¢ 52.086</u></b>	<b><u>¢ 80.183</u></b>	<b><u>¢ 31.808</u></b>	<b><u>¢ 22.671</u></b>	<b><u>¢ 14.401</u></b>	<b><u>¢ 226.230</u></b>
<b>Diferencia recuperación de activos menos vencimiento de pasivos</b>	<b><u>¢ 103.120</u></b>	<b><u>¢ 10.411</u></b>	<b><u>¢ (60.057)</u></b>	<b><u>¢ (7.043)</u></b>	<b><u>¢ (11.035)</u></b>	<b><u>¢ 10.463</u></b>	<b><u>¢ 45.859</u></b>
<b>Saldos totales moneda nacional y moneda extranjera</b>							
Total recuperación de activos (sensibles a tasas)	144.415	78.828	25.484	26.372	19.829	37.727	332.655
Total vencimiento de pasivos (sensibles a tasas)	<u>29.035</u>	<u>73.606</u>	<u>92.352</u>	<u>33.876</u>	<u>30.769</u>	<u>41.511</u>	<u>301.149</u>
<b>Diferencia recuperación de activos menos vencimiento de pasivos</b>	<b><u>¢ 115.380</u></b>	<b><u>¢ 5.222</u></b>	<b><u>¢ (66.868)</u></b>	<b><u>¢ (7.504)</u></b>	<b><u>¢ (10.940)</u></b>	<b><u>¢ (3.784)</u></b>	<b><u>¢ 31.506</u></b>

- 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, mide y controla el valor de la máxima pérdida esperada de la cartera del Grupo - inversiones propias, en un determinado horizonte de tiempo y dentro de un nivel de confianza dado mediante el cálculo del valor en riesgo (VAR), con el fin de gestionar el riesgo de mercado de las inversiones en títulos valores en su componente precio de mercado. Para ello se mide y controla con los siguientes indicadores: VAR total monetario / patrimonio, VAR (valor en riesgo) del precio de la cartera de inversiones y RAR (rendimiento ajustado por valor en riesgo) del precio de la cartera de inversiones. Se tienen límites aprobados por la Junta Directiva, a los cuales se les da seguimiento.
- c. **Riesgo Cambiario** - Grupo Financiero Improsa se encuentra expuesto al riesgo cambiario cuando el valor de sus activos y pasivos depende del tipo de cambio entre las divisas en los mercados financieros. Normalmente comprende las variaciones que se pueden producir en los ingresos y los gastos de una entidad, como consecuencia de cambios inesperados en el tipo de cambio del colón respecto a una moneda externa. Este riesgo depende de la posición del balance, o mejor dicho del nivel de exposición cambiaria del ente. También incide el grado de exposición que se tenga por las operaciones en moneda extranjera que no se registran en el balance. Para ello la Unidad de Administración Integral de Riesgos le da un tratamiento de manera diaria a la exposición al Riesgo de Tipo de Cambio en el Grupo, ello con el objetivo de mantener el indicador VARFX (riesgo cambiario) lo suficientemente controlado y reducido de manera que, en caso de una variación en la paridad cambiaria entre el colón y el dólar, ello no impacte en gran medida el valor del capital base, que es la base para la cobertura de pérdidas no esperadas.

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

A continuación se presenta el calce de plazos en moneda extranjera, obtenido al 30 de setiembre de 2021 y 2020:

Al 30 de setiembre de 2021 -

30/09/2021																	
(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				
<b>Activos:</b>																	
Disponibilidades	US\$	12.329										US\$	12.329				
Cuentas de encaje del BCCR		9.645	US\$	1.327	US\$	2.208	US\$	1.513	US\$	4.669	US\$	9.214	US\$	17.589	46.165		
Inversiones y productos por cobrar		56.457		10.736		11.760		1.186		4.015		15.123		22.767	122.044		
Créditos y productos por cobrar				11.516		6.440		6.235		16.142		41.492		219.847	US\$	11.929	313.601
<b>Total</b>	<b>US\$</b>	<b>78.431</b>	<b>US\$</b>	<b>23.579</b>	<b>US\$</b>	<b>20.408</b>	<b>US\$</b>	<b>8.934</b>	<b>US\$</b>	<b>24.826</b>	<b>US\$</b>	<b>65.829</b>	<b>US\$</b>	<b>260.203</b>	<b>US\$</b>	<b>11.929</b>	<b>US\$ 494.140</b>
<b>Pasivos:</b>																	
Obligaciones:																	
Con el público		77.948		4.818		10.594		10.673		26.280		48.182		49.320			227.815
Con entidades financieras		2.452		3.712		9.022		2.589		13.826		30.975		103.375			165.951
Cargos por pagar		28		15		48		54		202		631		422			1.400
<b>Total</b>	<b>US\$</b>	<b>80.428</b>	<b>US\$</b>	<b>8.546</b>	<b>US\$</b>	<b>19.664</b>	<b>US\$</b>	<b>13.316</b>	<b>US\$</b>	<b>40.308</b>	<b>US\$</b>	<b>79.788</b>	<b>US\$</b>	<b>153.117</b>	<b>US\$</b>		<b>US\$ 395.167</b>
<b>Neto</b>		<b>(1.997)</b>		<b>15.033</b>		<b>744</b>		<b>(4.382)</b>		<b>(15.482)</b>		<b>(13.959)</b>		<b>107.086</b>		<b>11.929</b>	<b>98.973</b>
<b>Acumulado</b>	<b>US\$</b>	<b>(1.997)</b>	<b>US\$</b>	<b>13.036</b>	<b>US\$</b>	<b>13.780</b>	<b>US\$</b>	<b>9.398</b>	<b>US\$</b>	<b>(6.084)</b>	<b>US\$</b>	<b>(20.043)</b>	<b>US\$</b>	<b>87.043</b>	<b>US\$</b>	<b>98.972</b>	

Al 30 de setiembre de 2020 –

30/09/2020 (información en miles de dólares)									
A la vista	De 1 a 30 días	De 31 a 60 días	De 61 a 90 días	De 91 a 180 días	De 181 a 360 días	Más de 361 días	vencidas + 30 días	Total	
US\$ 3.540									US\$ 3.540
8.634	US\$ 3.389	US\$ 2.083	US\$ 2.275	US\$ 5.927	US\$ 14.088	US\$ 21.123			57.519
3.217	2.327	5.968	18	10.123	34.188	26.636			82.477
2	15.732	12.081	8.652	18.496	36.632	275.356	US\$ 16.115		383.066
US\$ 15.393	US\$ 21.448	US\$ 20.132	US\$ 10.945	US\$ 34.546	US\$ 84.908	US\$ 323.115	US\$ 16.115		US\$ 526.602
61.763	22.874	7.079	9.368	32.165	44.781	49.671			227.701
1.915	3.155	8.582	7.572	12.466	60.041	106.482	410		200.623
44	286	369	371	443	51	404			1.968
US\$ 63.722	US\$ 26.315	US\$ 16.030	US\$ 17.311	US\$ 45.074	US\$ 104.873	US\$ 156.557	US\$ 410		US\$ 430.292
(48.329)	(4.867)	4.102	(6.366)	(10.528)	(19.965)	166.558	15.705		96.310
US\$(48.329)	US\$ (53.196)	US\$ (49.094)	US\$ (55.460)	US\$ (65.988)	US\$ (85.953)	US\$ 80.605	US\$ 96.310		

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

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

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

El Grupo cuenta con Comités de Riesgo para subsidiarias formado por la alta dirección para supervisar el cumplimiento de las políticas de riesgo operacional y prestar especial atención a los temas relevantes que surjan con el fin de exigir medidas de mitigación por parte de las áreas involucradas.

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

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

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

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

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

La 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, el gasto anualizado por estimaciones entre el activo productivo, la relación de bienes realizables a activo total y la exposición a crédito abierto (OCE por sus siglas en inglés). Igualmente, la UAIR calcula la pérdida esperada de la cartera y la relaciona al nivel de estimaciones del Grupo. Se tienen límites aprobados por la Junta Directiva, a los cuales se les da seguimiento.

### 3.32. INSTRUMENTOS FINANCIEROS

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

- a. **Categorías de Instrumentos Financieros** - Al 30 de setiembre de 2021 y 2020, y al 30 de junio de 2021 los instrumentos financieros del Grupo se componían de:

	Nota	30/09/2021	30/09/2020	30/06/2021
Activos financieros (valuados al costo amortizado):				
Disponibilidades	3,1	¢ 43.760.272.027	¢ 45.420.613.070	¢ 46.229.397.788
Valuados a valor razonable:				
Con cambios en resultados		37.480.583.484	2.703.594.102	36.524.753.143
Con cambios en otro resultado integral	3,2	46.144.978.550	66.055.519.427	40.266.336.621
Valuados al costo amortizado:				
Al costo amortizado,				
Instrumentos derivados y productos por cobrar		8.856.708.167	5.677.522.073	8.581.443.552
Créditos y productos por cobrar	3,3	<u>253.196.523.817</u>	<u>268.144.860.412</u>	<u>262.087.450.798</u>
<b>Total</b>		<b><u>¢ 389.439.066.045</u></b>	<b><u>¢ 388.002.109.084</u></b>	<b><u>¢ 393.689.381.902</u></b>
Pasivos financieros (valuados al costo amortizado):				
Obligaciones con el público	3,10	194.097.931.667	199.838.093.764	195.187.411.120
Obligaciones con el BCCR		18.223.058.268		18.187.016.378
Otras obligaciones financieras	3,11	130.341.322.553	139.943.249.636	136.039.810.983
Cargos financieros por pagar		<u>2.516.166.952</u>	<u>3.399.252.446</u>	<u>2.850.217.440</u>
<b>Total</b>		<b><u>¢ 345.178.479.440</u></b>	<b><u>¢ 343.180.595.846</u></b>	<b><u>¢ 352.264.455.921</u></b>

- b. **Administración de Riesgos e Instrumentos Financieros** - La división financiera y administrativa del Grupo monitorea y administra los riesgos financieros relacionados con la operación a través de la aplicación de políticas y procedimientos de Administración de riesgo. Estos incluyen el riesgo crediticio, de tasa de interés, de liquidez y riesgo cambiario, los cuales se detallan en la Nota 3.30.

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

En relación con los ingresos y gastos generados por activos financieros y las obligaciones financieras, el Grupo prepara calces de plazos y monitorea las tasas de interés al 30 de setiembre de 2021 y 2020, y al 30 de junio de 2021, las cuales se detallan en la Nota 3.30.

- **Riesgo Cambiario** - El Grupo realiza transacciones denominadas en moneda extranjera y, por tanto, se expone al riesgo de fluctuaciones en el tipo de cambio. Este riesgo se detalla en la Nota 3.30.

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

Sensibilidad a un Aumento en el Tipo de Cambio -

	<b>Nota</b>		
<b>Posición neta</b>	3.28	US\$	82.053.833
Tipo de cambio de cierre al 30/09/2021		¢	629,71
Aumento en el tipo de cambio de un 10%		¢	<u>62,97</u>
<b>Ganancia</b>		¢	<u><b>5.167.011.918</b></u>

Sensibilidad a una Disminución en el Tipo Cambio -

	<b>Nota</b>		
<b>Posición neta</b>	3.28	US\$	82.053.833
Tipo de cambio de cierre al 30/09/2021		¢	629,71
Disminución en el tipo de cambio de un 10%		¢	<u>(62,97)</u>
<b>Pérdida</b>		¢	<u><b>(5.167.011.918)</b></u>

*Análisis de Sensibilidad de Tasas de Interés* - Al 30 de setiembre de 2021, 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 -

	<b>Nota</b>		
Inversiones en Instrumentos financieros	3.2	¢	<u>91.899.957.130</u>
Aumento en las tasas de un 1%		¢	<u>918.999.571</u>
Aumento en las tasas de un 2%		¢	<u>1.837.999.143</u>

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

	<b>Nota</b>		
Inversiones en Instrumentos financieros	3.2	¢	<u>91.899.957.130</u>
Disminución en las tasas de un 1%		¢	<u>(918.999.571)</u>
Disminución en las tasas de un 2%		¢	<u>(1.837.999.143)</u>

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

	<b>Nota</b>	
Obligaciones con el público	3.10	<u>¢ 362.642.290.410</u>
Aumento en las tasas de un 1%		<u>¢ 3.626.422.904</u>
Aumento en las tasas de un 2%		<u>¢ 7.252.845.808</u>

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

	<b>Nota</b>	
Obligaciones con el público	3.10	<u>¢ 362.642.290.410</u>
Disminución en las tasas de un 1%		<u>¢ (3.626.422.904)</u>
Disminución en las tasas de un 2%		<u>¢ (7.252.845.808)</u>

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

	<b>Nota</b>	
Obligaciones con el BCCR		<u>¢ 18.223.058.268</u>
Aumento en las tasas de un 1%		<u>¢ 182.230.583</u>
Aumento en las tasas de un 2%		<u>¢ 364.461.165</u>

	<b>Nota</b>	
Obligaciones financieras	3.11	<u>¢ 130.341.322.553</u>
Aumento en las tasas de un 1%		<u>¢ 1.303.413.226</u>
Aumento en las tasas de un 2%		<u>¢ 2.606.826.451</u>

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

	<b>Nota</b>	
Obligaciones con el BCCR		<u>¢ 18.223.058.268</u>
Disminución en las tasas de un 1%		<u>¢ (182.230.583)</u>
Disminución en las tasas de un 2%		<u>¢ (364.461.165)</u>

	<b>Nota</b>	
Obligaciones financieras	3.11	<u>¢ 130.341.322.553</u>
Disminución en las tasas de un 1%		<u>¢ (1.303.413.226)</u>
Disminución en las tasas de un 2%		<u>¢ (2.606.826.451)</u>

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

	<b>Nota</b>	
Cartera de crédito	3.3	<u>¢ 241.550.737.508</u>
Aumento en las tasas de un 1%		<u>¢ 2.415.507.375</u>
Aumento en las tasas de un 2%		<u>¢ 4.831.014.750</u>



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

	<b>Nota</b>	
Cartera de crédito	3.3	<u>¢ 241.550.737.508</u>
Disminución en las tasas de un 1%		<u>¢ (2.415.507.375)</u>
Disminución en las tasas de un 2%		<u>¢ ( 4.831.014.750)</u>

## VALOR RAZONABLE DE LOS INSTRUMENTOS FINANCIEROS

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

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

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

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

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

### 4.1. CUENTAS CONTINGENTES DEUDORAS

Los saldos al 30 de setiembre de 2021 y 2020, y al 30 de junio de 2021 son los siguientes:

	<b>30/09/2021</b>	<b>30/09/2020</b>	<b>30/06/2021</b>
Garantías de cumplimiento	¢ 5.939.427.084	¢ 7.911.204.666	¢ 6.758.335.071
Garantías de participación	618.274.688	598.858.280	781.956.824
Cartas de crédito a la vista saldo sin depósito previo	39.552.211	368.951.847	

	30/09/2021	30/09/2020	30/06/2021
Cartas de crédito diferidas saldo sin depósito previo	118.661.104	106.529.234	77.758.844
Líneas de crédito para sobregiros en cuenta corriente	37.244.443	38.188.279	37.499.474
Líneas de crédito para tarjetas de crédito	3.494.237.233	3.634.421.781	3.480.822.164
Deudores por venta a futuro de moneda extranjera (Operación de cobertura)	<u>5.037.680.000</u>	<u>16.987.040.000</u>	<u>4.975.360.000</u>
<b>Total</b>	<b><u>¢ 15.285.076.763</u></b>	<b><u>¢ 29.645.194.087</u></b>	<b><u>¢ 16.111.732.377</u></b>

## 4.2. OTRAS CUENTAS DE ORDEN DEUDORAS

Los saldos al 30 de setiembre de 2021 y 2020, y al 30 de junio de 2021 son los siguientes:

	30/09/2021	30/09/2020	30/06/2021
Otras cuentas de orden por cuenta propias deudoras:			
Garantías prendarias	¢ 1.044.382.562.196	¢ 823.667.806.278	¢ 1.008.497.251.238
Otras garantías recibidas en poder de la entidad		23.524.138	24.115.072
Líneas de crédito otorgadas pendientes de Utilización	39.119.090.187	143.852.411.298	39.357.142.028
Créditos liquidados	8.369.453.101	7.364.084.380	8.233.956.841
Productos por cobrar liquidados	5.911.088	5.651.224	5.830.500
Productos en suspenso de cartera de crédito	285.270.809	292.186.629	334.523.929
Otras cuentas de registro	49.132.010.261	56.706.630.447	49.419.323.067
Cuenta de orden por cuenta de terceros deudoras:			
Administración de comisiones de confianza	5.948.585	9.904.539.876	5.948.071
Bienes en Custodia por cuenta de terceros	21.326.078.618	27.058.085.097	24.666.236.789
Fondos de inversión	347.001.278.714	331.376.422.006	343.215.600.986
Cuentas de orden deudoras por cuenta propia por actividad de custodia:			
Valores Negociables en Fideicomiso de Garantía Central de Valores Privado		154.592.505	53.430.938
Valores Negociables en Fideicomiso de Garantía - Central de Valores Público (BCCR)	1.965.913.044	1.439.255.686	1.475.364.146
Pendientes de recibir valor de Central de Valores Público (BCCR)		1.869.189.616	
Compras de contado		1.919.142.646	

	30/09/2021	30/09/2020	30/06/2021
Compras a futuro	1.965.913.044	1.600.043.769	1.528.795.085
Central de Valores Privado (custodia local)	2.912.459.181	2.114.207.656	2.281.742.746
Central de Valores Público (BCCR)	332.968.320	16.119.541.111	349.785.968
Cuentas de orden deudoras por cuenta de terceros por actividad de custodia:			
Efectivo por actividad de custodia	2.591.507.792	2.122.539.138	7.008.403.757
Cuentas por cobrar a clientes	27.156.112	2.645.132	303.907
Valores Negociables en Fideicomiso de Garantía Central de Valores Privado	3.557.773.914	3.241.850.338	3.661.005.143
Valores Negociables en Fideicomiso de Garantía Central de Valores Público (BCCR)	8.239.861.655	5.768.995.883	7.875.345.038
Compras a futuro	11.797.635.568	9.079.090.305	11.536.350.181
Ventas a futuro	13.521.020.727	5.071.390.000	11.284.169.614
Central de Valores Privado (custodia local)	189.877.347.151	204.374.522.130	189.921.857.500
Central de Valores Privado (custodia internacional)	7.292.924.628	2.564.584.877	3.924.549.620
Central de Valores Público (BCCR)	67.064.752.349	48.157.649.018	61.867.740.287
Custodio Internacional	1.593.312.002	672.976.516	1.183.833.508
<b>Total</b>	<b><u>¢ 1.822.368.149.046</u></b>	<b><u>¢ 1.706.523.557.699</u></b>	<b><u>¢ 1.777.712.605.959</u></b>

#### 4.3. FIDEICOMISOS Y COMISIONES DE CONFIANZA

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

	30/09/2021	30/09/2020	30/06/2021
<b>ACTIVOS</b>			
Disponibilidades	¢ 8.032.881.205	¢ 7.987.735.641	¢ 10.497.517.562
Inversiones en instrumentos financieros	20.589.442.918	21.645.133.487	17.085.619.570
Cartera de crédito		359.757.588	
Cuentas y comisiones por cobrar	<u>23.145.385.421</u>	<u>23.337.956.579</u>	<u>23.722.903.025</u>
<b>Subtotal</b>	<b>¢ 51.767.709.544</b>	<b>¢ 53.330.583.295</b>	<b>¢ 51.306.040.157</b>
Terrenos	¢ 2.041.037.161.610	¢ 2.089.332.424.688	¢ 2.119.718.222.282
Edificios e instalaciones	1.917.483.262.945	2.000.606.725.951	1.898.025.010.648
Equipo y mobiliario	504.209.317.340	491.307.488.400	500.283.835.202
Equipos de computación	<u>56.260.731</u>	<u>56.260.731</u>	<u>56.260.731</u>
<b>Subtotal</b>	<b>¢ 4.462.786.002.626</b>	<b>¢ 4.581.302.899.770</b>	<b>¢ 4.518.083.328.863</b>

	30/09/2021	30/09/2020	30/06/2021
Otros activos	585.803.684.307	801.058.002.566	607.230.214.014
<b>Total activos de los fideicomisos</b>	<b><u>¢ 5.100.357.396.477</u></b>	<b><u>¢ 5.435.691.485.631</u></b>	<b><u>¢ 5.176.619.583.034</u></b>
<b>PASIVOS</b>			
Obligaciones con el público	¢ 3.767.104.895	¢ 284.594	¢ 3.720.502.892
Cargos financieros			
Otras cuentas por pagar y provisiones	4.630.421	18.642.027	4.068.949
Otros Pasivos	13.434.864	81.009	13.268.664
<b>Total de pasivos de los fideicomisos</b>	<b><u>¢ 3.785.170.180</u></b>	<b><u>¢ 19.007.630</u></b>	<b><u>¢ 3.737.840.505</u></b>
<b>PATRIMONIO</b>			
Aportes en efectivo	¢ 28.376.793.777	¢ 29.504.637.882	¢ 27.420.046.274
Aportes en especie	5.068.180.796.844	5.405.691.908.777	5.145.449.504.838
Ajustes al patrimonio	1.425.701		795.560
Resultados acumulados	8.421.943	475.931.342	8.317.757
Resultado del período	4.788.032		3.078.100
<b>Total patrimonio</b>	<b><u>¢ 5.096.572.226.297</u></b>	<b><u>¢ 5.435.672.478.001</u></b>	<b><u>¢ 5.172.881.742.529</u></b>
<b>Total pasivos y patrimonio de los fideicomisos</b>	<b><u>¢ 5.100.357.396.477</u></b>	<b><u>¢ 5.435.691.485.631</u></b>	<b><u>¢ 5.176.619.583.034</u></b>

#### 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).

30/09/2021	Comprador a plazo		Vendedor a plazo	
	Colones	Dólares	Colones	Dólares
Por cuenta propia:				
De 1 a 30 días	¢ 752.169.237	¢ 130.397.608		
De 31 a 60 días	479.999.822	440.280.298		
De 61 a 90 días		163.066.081		
<b>Sub-total</b>	<b><u>¢ 1.232.169.059</u></b>	<b><u>¢ 733.743.987</u></b>		
Por cuenta de terceros:				
De 1 a 30 días	2.124.393.257	3.012.909.142	¢ 1.072.490.962	¢ 4.476.523.042
De 31 a 60 días	776.409.004	3.952.207.300		5.220.765.664
De 61 a 90 días		707.943.344		550.128.541
Más de 91 días		236.050.263		236.050.263
<b>Sub-total</b>	<b><u>¢ 2.900.802.261</u></b>	<b><u>¢ 7.909.110.049</u></b>	<b><u>¢ 1.072.490.962</u></b>	<b><u>¢ 10.483.467.510</u></b>
<b>Total</b>	<b><u>¢ 4.132.971.320</u></b>	<b><u>¢ 8.642.854.036</u></b>	<b><u>¢ 1.072.490.962</u></b>	<b><u>¢ 10.483.467.510</u></b>

30/09/2020	Comprador a plazo		Vendedor a plazo	
	Colones	Dólares	Colones	Dólares
Por cuenta propia:				
De 1 a 30 días	¢ 371.661.885	¢ 517.097.079		
De 31 a 60 días	625.054.010	86.230.795		
<b>Sub-total</b>	<b>996.715.895</b>	<b>603.327.874</b>		
Por cuenta de terceros:				
De 1 a 30 días	1.521.281.834	3.139.192.695	138.126.842	2.563.155.792
De 31 a 60 días	904.467.573	2.487.247.596	38.267.869	1.488.819.614
De 61 a 90 días		503.469.469		354.856.614
Más de 90 días	10.703.475	515.727.663	10.703.475	515.727.663
<b>Sub-total</b>	<b>¢ 2.436.452.882</b>	<b>¢ 6.645.637.423</b>	<b>¢ 187.098.186</b>	<b>¢ 4.922.559.683</b>
<b>Total</b>	<b>¢ 3.433.168.777</b>	<b>¢ 7.248.965.297</b>	<b>¢ 187.098.186</b>	<b>¢ 4.922.559.683</b>

Al 30 de setiembre de 2021 y 2020 la Compañía no mantiene llamadas a margen.

#### 4.5. CONTRATO DE ADMINISTRACIÓN DE FONDOS DE INVERSIÓN

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

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

- a. **Fondo de Inversión Inmobiliaria Gibraltar** - Es un fondo cerrado no financiero, de carácter inmobiliario y en menor medida en valores inscritos. Es un fondo denominado en dólares estadounidenses, cuyo patrimonio autorizado asciende a 200.000 títulos de participación, cada uno de los cuales posee un valor nominal de US\$5.000, para una emisión total autorizada de US\$1.000 millones de las cuales 63.156 participaciones se encuentran en circulación al cierre del período finalizado el 30 de setiembre de 2021, a saber, un 31.58% de la emisión autorizada.

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

Al 30 de setiembre de 2021, 2020 y al 30 de junio 2021, el fondo cuenta con activos netos por un monto total de US\$326,782,022, US\$327,519,075 y US\$328,522,510 y mantenía colocado un total de 63.156 participaciones al cierre de cada periodo respectivamente.

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

- b. **Fondo de Inversión de Desarrollo de Proyectos Multipark** - Es un fondo cerrado no financiero, de carácter de desarrollo de proyectos (originalmente de desarrollo inmobiliario) y en menor medida en valores inscritos. Es un fondo denominado en dólares estadounidenses, cuyo patrimonio está autorizado

a 332 participaciones de un valor nominal de US\$50,000 cada una, para un total de US\$16.6 millones.

El Fondo tendrá un plazo de duración de 30 años a partir de su fecha de aprobación (8 de marzo de 2007), y podrá renovarse o acortarse si los inversionistas así lo acordaren. Este Fondo inició operaciones el 30 de mayo de 2007 al 30 de setiembre de 2021, 2020 y al 30 de junio 2021 cuenta con activos netos por un monto total de US\$14,501,200, US\$14,053,063 y US\$14,378,500 y mantenía colocado un total de 332 participaciones para un total de un 100% de la emisión autorizada al cierre de cada ejercicio.

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

- c. ***Fondo de Inversión Inmobiliario Los Crestones*** - Es un fondo cerrado no financiero, de carácter inmobiliario y en menor medida en valores inscritos. Es un fondo denominado en dólares estadounidenses, cuyo patrimonio está autorizado a 60.000 títulos de participación de un valor nominal de US\$5,000 cada uno, para un total de US\$300 millones, de las cuales 27.150 participaciones se encuentran en circulación al cierre del período finalizado el 30 de setiembre de 2021.

El Fondo tendrá un plazo de duración de 30 años a partir de su fecha de aprobación (24 de julio de 2007), y podrá renovarse o acortarse si los inversionistas así lo acordaren. Este Fondo inició operaciones el 29 de noviembre de 2007, al 30 de setiembre de 2021, 2020 y al 30 de junio 2021 cuenta con activos netos por un monto total de US\$136,827,758, US\$133,537,431 y US\$136,479,941 y mantenía colocado un total de 27.150, participaciones, a saber, un 45,25% de la emisión autorizada.

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

- d. ***Improsa Fondo de Inversión Inmobiliario No Diversificado Dólares Dos*** - Es un fondo cerrado no financiero, de carácter inmobiliario y en menor medida en valores inscritos. Es un fondo denominado en dólares estadounidenses, cuyo patrimonio está autorizado a 11.200 títulos de participación de un valor nominal de US\$5,000 cada uno, para un total de US\$56 millones, de las cuales 8.820 participaciones se encuentran en circulación al cierre del período finalizado el 30 de setiembre de 2021.

El Fondo fue aprobado por la Superintendencia General de Valores el 23 de abril de 2004 y al 30 de setiembre de 2021, 2020 y al 30 de junio 2021 cuenta con activos netos por un monto total de US\$42,631,274, US\$42,169,207 y US\$42,304,919 y mantenía colocado un total de 8.820 participaciones respectivamente para cada período, a saber, un 78.75% de la emisión autorizada, al cierre de cada ejercicio.

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

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

encuentran en circulación al cierre del período finalizado al 30 de setiembre 2021.

El Fondo fue aprobado por la Superintendencia General de Valores a partir del 21 de junio de 1999 y al 30 de setiembre de 2021, 2020 y al 30 de junio 2021 cuenta con activos netos por un monto total de US\$30,307,084, US\$28,934,092 y US\$30,178,671 respectivamente, y mantenía colocado un total de 6.547 participaciones respectivamente para cada período, a saber, un 98,07% al cierre de cada ejercicio.

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

Las principales características generales de estos fondos son las siguientes:

- Las participaciones se obtienen por medio de títulos a la orden denominados “Títulos de participación”. Estos se llevan en forma de macrotítulos por medio de Interclar Central de Valores, S.A. y son regulados por la Superintendencia General de Valores. Los inversionistas que participan en el Fondo son copropietarios de los valores del mismo en forma proporcional a la cantidad de participaciones que posea y no se garantiza un rendimiento determinado, el cual puede aumentar o disminuir de acuerdo con las condiciones del mercado.
- Los títulos de participación no son redimibles por el Fondo en condiciones normales, sino a través de su venta en el mercado secundario de las bolsas de valores y únicamente podrá redimir los títulos directamente en caso de que:
  - Ocurran cambios en el control de la Sociedad Administradora o se sustituya ésta.
  - Se dé una liquidación anticipada del Fondo para redimir a los inversionistas a quienes les aplique el derecho de receso.
  - Se dé una fusión de sociedades administradoras.
  - Exista una conversión del fondo cerrado a uno abierto.
  - Se dé un evento de iliquidez del mercado que sea autorizado por el Superintendente General de Valores.
- El patrimonio del Fondo será invertido por cuenta y riesgo del inversionista principalmente en la adquisición de bienes inmuebles construidos y libres de derecho de usufructo, uso y habitación. Los inmuebles deben estar en buen estado de conservación y podrán estar destinados a cualquier actividad pública o privada, industrial o comercial, en la que se tenga la expectativa de generar alquileres o plusvalías, y deben estar localizados en el territorio nacional.

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

#### 4.6. CONTRATOS DE ADMINISTRACIÓN DE FONDOS DE PENSIONES

No aplica.

#### 4.7. INDICADORES DE RIESGO

*Al 30 de setiembre de 2021 -*

ROA	$\frac{\text{Utilidad Neta}}{\text{Activo Total promedio}} = \frac{5.501.831.757}{423.746.944.200} = 1,73\%$
ROE	$\frac{\text{Utilidad Neta}}{\text{Patrimonio promedio}} = \frac{5.501.831.757}{60.748.651.422} = 12,08\%$
Relación Endeudamiento recursos propios	$\frac{\text{Pasivo Total}}{\text{Patrimonio}} = \frac{362.642.290.410}{63.057.503.630} = 5,75$
Margen financiero	$\frac{\text{Ing. Financieros - Gtos. Financieros}}{\text{Activo. productivo interm promedio}} = \frac{11.104.793.885}{335.875.950.176} = 4,41\%$
Activos Promedio generadores de interés en relación con el total de activos promedio	$\frac{\text{Activo. productivo interm promedio}}{\text{Activo Total promedio}} = \frac{335.875.950.176}{423.746.944.200} = 0,79$

*Al 30 de setiembre de 2020 -*

ROA	$\frac{\text{Utilidad Neta}}{\text{Activo Total promedio}} = \frac{5.287.479.393}{396.551.237.391} = 1,78\%$
ROE	$\frac{\text{Utilidad Neta}}{\text{Patrimonio promedio}} = \frac{5.287.479.393}{57.654.280.851} = 12,23\%$
Relación Endeudamiento recursos propios	$\frac{\text{Pasivo Total}}{\text{Patrimonio}} = \frac{358.624.473.786}{59.719.044.696} = 6,01$
Margen financiero	$\frac{\text{Ing. Financieros - Gtos. Financieros}}{\text{Activo. productivo interm promedio}} = \frac{11.147.875.513}{312.420.569.390} = 4,76\%$
Activos Promedio generadores de interés en relación con el total de activos promedio	$\frac{\text{Activo. productivo interm promedio}}{\text{Activo Total promedio}} = \frac{312.420.569.390}{396.551.237.391} = 0,79$



#### 4.7.1 INDICADORES DE LIQUIDEZ PARA EL MANEJO DE ACTIVOS Y PASIVOS

*Al 30 de setiembre de 2021 -*

Obligaciones con el público a la vista	Total cuentas	Total en colones
De 0.00 a ¢3.08 millones	5.038	¢ 1.836.421.590
Más de ¢3.08 a ¢30.79 millones	920	9.441.123.467
Más de ¢30.79 a ¢61.58 millones	144	6.451.887.342
Más de ¢61.58 millones	<u>133</u>	<u>38.900.903.514</u>
Total	<u>6.235</u>	<u>¢ 56.630.335.914</u>

Obligaciones con el público a plazo	Total cuentas	Total en colones
De 0.00 a ¢3.08 millones	192	¢ 164.156.486
Más de ¢3.08 a ¢30.79 millones	345	5.292.430.039
Más de ¢30.79 a ¢61.58 millones	182	8.783.803.386
Más de ¢61.58 millones	<u>303</u>	<u>121.265.004.386</u>
Total	<u>1.022</u>	<u>¢ 135.505.394.297</u>

*Al 30 de setiembre de 2020 -*

Obligaciones con el público a la vista	Total cuentas	Total en colones
De 0.00 a ¢2.84 millones	5.597	¢ 1.963.363.032
Más de ¢2.84 a ¢28.35 millones	914	9.037.894.413
Más de ¢28.35 a ¢56.71 millones	135	5.750.024.930
Más de ¢56.71 millones	<u>132</u>	<u>28.502.550.510</u>
Total	<u>6.778</u>	<u>¢ 45.253.832.885</u>

Obligaciones con el público a plazo	Total cuentas	Total en colones
De 0.00 a ¢2.84 millones	198	¢ 304.677.687
Más de ¢2.84 a ¢28.35 millones	396	5.651.725.050
Más de ¢28.35 a ¢56.71 millones	184	8.472.580.420
Más de ¢56.71 millones	<u>322</u>	<u>138.559.674.249</u>
Total	<u>1.100</u>	<u>¢ 152.988.657.406</u>

#### 4.8. PASIVOS CONTINGENTES

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

Al 30 de setiembre de 2021 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.

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

#### **4.8.2 Litigios y Procesos Administrativos**

##### **a) Acto Administrativo Interpuesto por la SUGEF sobre el Registro de los Costos Directos Diferido Asociados a los Créditos –**

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

##### **b) Proceso Contencioso Administrativo de Lesividad del Estado contra Banco Improsa y Proceso Contencioso Administrativo de Banco Improsa contra el Estado –**

- Administración Tributaria períodos 1999 al 2005.
- **Explicación del Caso** - La Administración Tributaria aduce un ajuste al Impuesto de Renta para los períodos fiscales comprendidos desde 1999 al 2005.
- Monto ¢1.280.463.259.
- **Opinión del Abogado que lleva el Caso** - Estimamos las probabilidades de éxito en un 75%. Actualmente se está a la espera de la admisibilidad por parte de la Sala Primera de la Corte Suprema de Justicia.

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

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

- Auditoría fiscal período 2007.
- **Explicación de la Resolución** - Ajustes al impuesto sobre la renta: Por la deducción del gasto por diferencial.
- Por un monto de ₡ 20.329.154.
- **Opinión del Abogado que lleva el Caso** - Pretende presentar todos los recursos o mecanismos necesarios para obtener un resultado favorable, y dado que la resolución del proceso está a cargo de un tercero, no pueden determinar con certeza la fecha de resolución y las probabilidades de éxito, sin embargo, estima las mismas en un 50%.

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

- Auditoría fiscal período 2012.
- **Explicación de la Resolución** - Otros gastos no deducibles: Ajustes al impuesto sobre la renta.
- Monto ₡50.167.603.
- **Opinión del Abogado que lleva el Caso** - Actualmente el proceso se encuentra a la espera del análisis del Tribunal y la emisión de la sentencia correspondiente. El asesor considera que la probabilidad de obtener un el resultado desfavorable es remota.

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

- Auditoría fiscal período 2013.
- **Explicación de la Resolución** - Gastos Generales No Deducibles: Ajustes al impuesto sobre la renta.
- Monto ₡ 144.253.038.
- **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 ₡ 114.683.062.
- **Opinión del Abogado que lleva el Caso** - Para ambos casos, no se ha notificado un resultado sobre el recurso de revocatoria presentado, sin embargo, el asesor legal considera que la probabilidad de obtener un resultado desfavorable es remota.

f) **Otros** - En el curso ordinario de los negocios, el Grupo está involucrado en litigios y otras acciones legales. En opinión de la Administración se han efectuado las provisiones necesarias y por tanto el resultado final

de estos asuntos no tendrá un efecto adverso en la posición financiera, en los resultados de sus operaciones o liquidez del Grupo.

- 4.8.3 Laboral** - Hasta febrero de 2001, el pago del auxilio de cesantía equivalía a un mes de sueldo por cada año de trabajo; a partir de marzo de 2001 equivale en promedio de 20 días por cada año de trabajo. Esta indemnización está limitada a un pago máximo de ocho meses, efectivo a la muerte, retiro por pensión o separación del empleado sin causa justa. El auxilio de cesantía no es operante cuando el empleado renuncia voluntariamente o es despedido con causa.
- 4.8.4 Impuesto de Patente Municipal** - Las declaraciones de este impuesto por los últimos cinco periodos 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 30 de setiembre según su ubicación geográfica:

	30/09/2021	30/09/2020
Costa Rica	¢ 5.663.094.337	¢ 5.337.704.296
Panamá	(25.685.598)	(59.809.293)
Nicaragua	(5.459.392)	1.529.388
El Salvador	(12.347.591)	(11.360.986)
Honduras	(12.534.498)	(18.663.126)
Guatemala	(105.235.501)	38.079.114
<b>Total</b>	<b><u>¢ 5.501.831.757</u></b>	<b><u>¢ 5.287.479.393</u></b>

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

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

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

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

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

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

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

- a. ***Estado de Flujos de Efectivo (NIC 7)*** - El Consejo autorizó únicamente la utilización del método indirecto. La NIC 7 permite el uso del método directo e indirecto, para la preparación del estado de flujos de efectivo. Adicionalmente la Norma requiere revelar derivados de flujos de efectivo como los que no implican flujos de efectivos, por ejemplo, por cambios en variaciones en las tasas de cambio de la moneda extranjera.
- b. ***Registro de Estimaciones, Provisiones y Reservas*** - Estas partidas son determinadas siguiendo fórmulas preestablecidas, legislación pertinente o por solicitud de parte de las entidades reguladoras. Las estimaciones contables son las mejores aproximaciones de valores o partidas que se incluyen en los estados financieros para medir los efectos de sucesos o transacciones económicas ya ocurridas, o bien una situación actual que es propia de un activo o pasivo de la entidad, incluidos los ajustes que se producen tras la evaluación de un elemento como resultado de nueva información o nuevos acontecimientos. La NIC 8 establece que en la medida que un cambio en una estimación contable dé lugar a cambios en activos y pasivos, o se refiera a una partida de patrimonio, deberá ser reconocido ajustando el valor en libros de la correspondiente partida de activo, pasivo o patrimonio en el período en que tiene lugar el cambio, por lo que se puede presentar la necesidad de realizar cambios de manera retrospectiva. Sin embargo, el CONASSIF en el “Reglamento de Información Financiera” estableció que todo cambio en las estimaciones contables es prospectivo y se registra en los resultados del período.
- c. ***Moneda Funcional y Efectos de las Variaciones en las Tasas de Cambio de la moneda Extranjera*** - El CONASSIF requiere que los estados financieros de las entidades supervisadas se presenten en colones costarricenses como moneda funcional. Adicionalmente, los entes supervisados deberán utilizar el tipo de cambio de venta de referencia del Banco Central de Costa Rica que prevalezca en el momento en que se realice la operación para el registro contable de la conversión de moneda extranjera a la moneda oficial “colón costarricense”. Al cierre de cada mes, se utilizará el tipo de cambio de referencia que corresponda según lo indicado en el párrafo anterior, vigente al último día de cada mes para el reconocimiento del ajuste por diferencial cambiario en las partidas monetarias en moneda extranjera. De acuerdo a la NIC 21, al preparar los estados financieros, cada entidad determinará su moneda funcional. La entidad convertirá las partidas en moneda extranjera a la moneda funcional, e informará de los efectos de esta conversión. Tal como se indicó anteriormente, el CONASSIF determinó que tanto la presentación de la información financiera como el registro contable de las transacciones en moneda extranjera debían convertirse al colón, independientemente de cual sea su moneda funcional.
- d. ***Propiedades, Planta y Equipo (NIC 16) y NIC 36 / Deterioro del Valor de Uso de los Activos*** - Con posterioridad al reconocimiento inicial, los bienes inmuebles deben de ser contabilizados de acuerdo con el modelo de revaluación. La revaluación se debe respaldar con un avalúo hecho por un profesional independiente, autorizado por el colegio respectivo. Cuando se revalúe un activo, la depreciación acumulada en la fecha de la revaluación de los bienes inmuebles debe ser reexpresada proporcionalmente al cambio en el importe en libros bruto del activo, de manera que el importe en libros neto del mismo sea igual a su importe revaluado. La depreciación de los inmuebles mobiliario y equipo se calcula y contabiliza mensualmente sobre el costo histórico y los valores revaluados siguiendo lo dispuesto en este sentido por la Administración Tributaria. Esto es una diferencia con NIC16 ya que la misma no exige una reevaluación. Adicionalmente las mejoras a la propiedad arrendada se muestran como otros activos según catálogo de cuentas y no como parte del activo fijo.
- e. ***Información Financiera Intermedia (NIC 34)*** - Los estados financieros deben cumplir con lo exigido por la NIC 1 *Presentación de Estados Financieros* y acompañado de las notas explicativas que exige la NIC 34 *Información Financiera Intermedia*, excepto por lo indicado en lo que disponga la reglamentación del CONASSIF con respecto a la presentación y revelación de los estados financieros.

***Errores Fundamentales y Otros Cambios en las Políticas Contables.*** La entidad, sobre la base de su modelo de negocio, naturaleza, tamaño, complejidad, perfil de riesgo y otras circunstancias propias de su actividad operativa, debe implementar políticas y procedimientos para definir el umbral representativo para determinar si la información es material o no, lo cual involucra consideraciones de factores cuantitativos y cualitativos. La entidad debe revelar en los estados financieros las omisiones o inexactitudes materiales, y las políticas contables relacionadas.

## **7. HECHOS SIGNIFICATIVOS Y SUBSECUENTES**

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

Esta crisis sanitaria ha requerido que el Gobierno costarricense establezca medidas y recomendaciones para limitar la circulación de vehículos, la apertura de comercios, el tránsito de personas en buena parte del territorio nacional y el cierre de fronteras. Estas limitaciones han incidido directamente en la actividad económica del país.

Para agosto de 2021 se muestra un crecimiento importante en la actividad económica interanual 11.6%. Asimismo los procesos de recuperación mantienen un aumento trimestral anualizado de 13.7% (de la serie ajustada por estacionalidad). Parte del crecimiento se debe en buena medida por el efecto base por la contracción dada en el 2020; este buen ritmo está explicado por el crecimiento de zonas francas el cual ha registrado un crecimiento interanual de 22.5% (2.7% año base) y el régimen definitivo ha registrado un crecimiento interanual más discreto de 9.2% (-8.3% año base).

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

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