

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

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

GRUPO FINANCIERO IMPROSA, S.A. Y SUBSIDIARIAS

(Compañía Costarricense)

ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA CONSOLIDADO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2020

(Expresados en Colones Costarricenses sin Céntimos)

| | Notas | 2020 |
|---|-------------------|--------------------------------|
| <u>ACTIVOS</u> | | |
| DISPONIBILIDADES | 2.2.d, 3.1 | <u>¢ 48.845.339.181</u> |
| Efectivo | | 814.224.453 |
| Banco Central de Costa Rica | | 45.827.227.378 |
| Entidades financieras del país | | 614.582.586 |
| Entidades financieras del exterior | | 822.691.617 |
| Documentos de cobro inmediato | | 252.668.476 |
| Disponibilidades restringidas | | <u>513.944.671</u> |
| INVERSIONES EN INSTRUMENTOS FINANCIEROS | 3.2 | <u>74.073.945.391</u> |
| Al valor razonable con cambios en resultados | 2.2f | 1.645.153.521 |
| Al valor razonable con cambios en otro resultado integral | 2.2g | 68.470.699.236 |
| Al costo amortizado | 2.2h | 2.630.390.544 |
| Instrumentos financieros derivados | 2.2nn | 789.600.000 |
| Productos por cobrar | | <u>538.102.090</u> |
| CARTERA DE CRÉDITOS | 2.2k, 3.3 | <u>258.870.592.677</u> |
| Créditos vigentes | | 234.669.236.471 |
| Créditos vencidos | | 17.690.013.887 |
| Créditos en cobro judicial | | 5.239.608.880 |
| (Ingresos diferidos cartera de crédito) | | (1.461.662.062) |
| Productos por cobrar | | 9.244.291.238 |
| (Estimación por deterioro) | 2.2i | <u>(6.510.895.737)</u> |
| CUENTAS Y COMISIONES POR COBRAR | 2.2k, 3.4 | <u>3.205.025.141</u> |
| Comisiones por cobrar | | 69.709.936 |
| Cuentas por cobrar por operaciones con partes relacionadas | 3.27 | 4.178.959 |
| Impuesto diferido e impuesto por cobrar | 3.26 | 837.627.984 |
| Otras cuentas por cobrar | | 3.325.709.110 |
| Productos por cobrar | | 4.069.317 |
| (Estimación por deterioro) | 2.2i | <u>(1.036.270.165)</u> |
| BIENES MANTENIDOS PARA LA VENTA | 2.2n, 3.5 | <u>¢ 7.626.462.925</u> |
| Bienes y valores adquiridos en recuperación de créditos | | 11.553.357.630 |
| (Estimación por deterioro y por disposición legal o prudencial) | | <u>(3.926.894.705)</u> |

(Continúa)

GRUPO FINANCIERO IMPROSA, S.A. Y SUBSIDIARIAS

(Compañía Costarricense)

ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA CONSOLIDADO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2020

(Expresados en Colones Costarricenses sin Céntimos)

| | Notas | 2020 |
|--|------------------|---------------------------------|
| PARTICIPACIONES EN CAPITAL DE OTRAS EMPRESAS (NETO) | 2.2t | <u>188.648.747</u> |
| PROPIEDADES, MOBILIARIO Y EQUIPO (NETO) | 2.2n, 3.7 | <u>10.031.610.319</u> |
| PROPIEDADES DE INVERSIÓN | 3.6 | <u>6.098.125.196</u> |
| OTROS ACTIVOS | 3.8 | <u>13.391.425.669</u> |
| Cargos diferidos | | 765.336.441 |
| Activos intangibles | 2.2t | 8.062.348.654 |
| Otros activos | 2.2s | <u>4.563.740.574</u> |
| <u>TOTAL DE ACTIVO</u> | | <u>€ 422.331.175.246</u> |
| <u>PASIVO Y PATRIMONIO</u> | | |
| <u>PASIVO</u> | | |
| OBLIGACIONES CON EL PÚBLICO | 3.10 | <u>€ 193.454.542.940</u> |
| A la vista | 4.7.1 | 44.771.163.727 |
| A Plazo | 4.7.1 | 145.138.572.477 |
| Otras obligaciones con el público | | 1.523.100.031 |
| Cargos financieros por pagar | | <u>2.021.706.705</u> |
| OBLIGACIONES CON EL BANCO CENTRAL DE COSTA RICA | | <u>2.045.237.910</u> |
| A plazo | | 2.041.000.000 |
| Cargos financieros por pagar | | 4.237.910 |
| OBLIGACIONES CON ENTIDADES | 3.11 | <u>151.293.768.486</u> |
| A la vista | | 2.036.817.888 |
| A plazo | | 29.062.512.390 |
| Otras obligaciones con entidades | | 118.800.587.740 |
| Cargos financieros por pagar | | <u>1.393.850.468</u> |
| CUENTAS POR PAGAR Y PROVISIONES | 3.12 | <u>5.961.275.712</u> |
| Provisiones | | 657.173.199 |
| Cuentas por pagar por servicios bursátiles | | 25.643.862 |
| Impuesto sobre la renta diferido | 3.26 | 992.114.151 |
| Otras cuentas por pagar | | <u>4.286.344.500</u> |

(Continúa)

GRUPO FINANCIERO IMPROSA, S.A. Y SUBSIDIARIAS

(Compañía Costarricense)

ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA CONSOLIDADO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2020

(Expresados en Colones Costarricenses sin Céntimos)

| | Notas | 2020 |
|--|-------------|---------------------------------|
| OTROS PASIVOS | 3.13 | <u>433.888.491</u> |
| Ingresos diferidos | | 337.663 |
| Otros pasivos | | <u>433.550.828</u> |
| OBLIGACIONES SUBORDINADAS | 3.14 | <u>8.987.379.388</u> |
| Obligaciones subordinadas | | 5.824.225.500 |
| Préstamos subordinados | | 3.086.500.000 |
| Cargos financieros por pagar | | <u>76.653.888</u> |
| <u>TOTAL DE PASIVOS</u> | | <u>362.176.092.927</u> |
| <u>PATRIMONIO</u> | | |
| CAPITAL SOCIAL | | ¢ <u>38.762.660.133</u> |
| Capital pagado | 3.15.1 | 38.762.660.133 |
| AJUSTES AL PATRIMONIO - OTROS RESULTADOS INTEGRALES | | 2.537.619.964 |
| RESERVAS | | 5.223.987.625 |
| RESULTADOS ACUMULADOS DE EJERCICIOS ANTERIORES | | 7.440.170.235 |
| RESULTADO DEL PERÍODO | | 6.108.164.079 |
| PARTICIPACIONES NO CONTROLADORAS | | <u>82.480.283</u> |
| <u>TOTAL PATRIMONIO</u> | | <u>60.155.082.319</u> |
| <u>TOTAL PASIVOS Y PATRIMONIO</u> | | <u>¢ 422.331.175.246</u> |

(Continúa)

GRUPO FINANCIERO IMPROSA, S.A. Y SUBSIDIARIAS

(Compañía Costarricense)

ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA CONSOLIDADO

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2020

(Expresados en Colones Costarricenses sin Céntimos)

| | Notas | 2020 |
|--|------------|----------------------------|
| <u>CUENTAS CONTINGENTES DEUDORAS</u> | 4.1 | <u>¢ 26.133.818.864</u> |
| <u>ACTIVOS DE LOS FIDEICOMISOS</u> | 2.2ii, 4.3 | <u>¢ 5.397.258.316.692</u> |
| <u>PATRIMONIO DE LOS FIDEICOMISOS</u> | 4.3 | <u>¢ 5.397.258.316.692</u> |
| <u>OTRAS CUENTAS DE ORDEN DEUDORAS</u> | 4.2 | <u>¢ 1.607.518.333.033</u> |
| Cuenta de orden por cuenta propia deudoras | | 964.752.079.920 |
| Cuenta de orden por cuenta terceros deudoras | | 361.866.255.481 |
| Cuenta de orden por cuenta propia por actividad de custodia | | 5.337.191.040 |
| Cuentas de orden por cuenta de terceros por actividad custodia | | 275.562.806.592 |

(Concluye)

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

Marianela Ortuño Pinto
Representante Legal

Jimmy Vega Madriz
Contador General

Sarita Trigueros Muñoz
Auditora Interna

GRUPO FINANCIERO IMPROSA, S.A. Y SUBSIDIARIAS

(Compañía Costarricense)

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

(Expresados en Colones Costarricenses sin Céntimos)

| | Notas | 2020 |
|---|--------------|------------------------------|
| INGRESOS FINANCIEROS | 2.2cc | |
| Por disponibilidades | | ¢ 39.948.362 |
| Por inversiones en instrumentos financieros | | 2.891.305.028 |
| Por cartera de créditos | 3.16 | 22.499.607.121 |
| Por arrendamientos financieros | 3.16 | 2.273.307.106 |
| Por ganancia por diferencias de cambios y UD, netas | 3.21 | 3.257.127.856 |
| Por ganancia instrumentos financieros al valor razonable con cambios en resultados | | 8.371.369 |
| Por ganancia instrumentos financieros al valor razonable con cambios en otro resultado integral | | 831.768.371 |
| Por otros ingresos financieros | | <u>342.258.045</u> |
| TOTAL DE INGRESOS FINANCIEROS | | <u>32.143.693.258</u> |
| GASTOS FINANCIEROS | 2.2cc | |
| Por obligaciones con el público | 3.18 | 9.016.354.800 |
| Por obligaciones con el Banco Central de Costa Rica | | 4.237.910 |
| Por obligaciones con entidades financieras y no financieras | 3.19 | 6.008.597.711 |
| Por otras cuentas por pagar diversas | | 1.607.186 |
| Por obligaciones subordinadas, convertibles y preferentes | | 648.266.024 |
| Por pérdidas por instrumentos financieros al valor razonable con cambios en resultados | | 15.357.478 |
| Por pérdidas por instrumentos financieros al valor razonable con cambios en otro resultado integral | | 220.150.466 |
| Por pérdidas en propiedades de inversión | 3.6 | 149.975.838 |
| Por pérdida en instrumentos derivados | 3.17 | 752.016.534 |
| Por otros gastos financieros | | <u>233.916.427</u> |
| TOTAL DE GASTOS FINANCIEROS | | <u>17.050.480.374</u> |
| Por estimación de deterioro de activos | | 3.932.020.178 |
| Por recuperación de activos y disminución de estimaciones | | <u>1.311.826.701</u> |
| RESULTADO FINANCIERO | | <u>12.473.019.407</u> |
| OTROS INGRESOS DE OPERACIÓN | | |
| Por comisiones por servicios | 3.20 | 11.960.524.811 |
| Por bienes mantenidos para la venta | 3.5 | 703.228.416 |
| Por ganancia por participaciones en el capital de otras empresas | 2.2.a | 8.371.087 |
| Por cambios y arbitraje de divisas | | 1.698.212.854 |
| Por otros ingresos con partes relacionadas | 3.27 | 34.769.611 |
| Por otros ingresos operativos | 3.22 | <u>5.855.042.415</u> |
| TOTAL OTROS INGRESOS DE OPERACIÓN | | <u>20.260.149.194</u> |

(Continúa)

GRUPO FINANCIERO IMPROSA, S.A. Y SUBSIDIARIAS

(Compañía Costarricense)

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

(Expresados en Colones Costarricenses sin Céntimos)

| | Notas | 2020 |
|--|--------------|-------------------------------|
| OTROS GASTOS DE OPERACIÓN | 2.2cc | |
| Por comisiones por servicios | | 1.043.421.255 |
| Por bienes mantenidos para la venta | 3.5 | 2.561.546.561 |
| Por cambios y arbitraje de divisas | | 926.118.545 |
| Por otros gastos con partes relacionadas | | 11.386.993 |
| Por otros gastos operativos | 3.23 | <u>3.711.797.258</u> |
| TOTAL OTROS GASTOS DE OPERACIÓN | | <u>8.254.270.612</u> |
| RESULTADO OPERACIONAL BRUTO | | <u>24.478.897.989</u> |
| GASTOS ADMINISTRATIVOS | 2.2cc | |
| Por gastos de personal | | 10.211.556.179 |
| Por otros gastos de administración | | <u>4.847.788.447</u> |
| TOTAL GASTOS ADMINISTRATIVOS | 3.24 | <u>15.059.344.626</u> |
| RESULTADO OPERACIONAL ANTES DE IMPUESTOS Y PARTICIPACIONES SOBRE LA UTILIDAD | | <u>9.419.553.363</u> |
| Impuesto sobre la renta | 2.2y, 3.26 | 2.705.678.805 |
| Impuesto sobre la renta diferido | | 1.782.003 |
| Disminución del impuesto sobre la renta | | 73.668.980 |
| Participaciones sobre la utilidad | 3.25 | <u>262.465.301</u> |
| RESULTADO DEL PERIODO | | <u>6.523.296.234</u> |
| Atribuidos a los intereses minoritarios | | 35.482.224 |
| Atribuidos a la controladora | | 6.487.814.010 |
| OTROS RESULTADOS INTEGRALES, NETO DE IMPUESTO | | |
| Ajuste por valuación inversiones al valor razonable con cambios en otro resultado integral | | (619.685.653) |
| Otros ajustes | | <u>91.453.249</u> |
| OTROS RESULTADOS INTEGRALES DEL PERIODO, NETO DE IMPUESTO | | <u>¢ (528.232.404)</u> |
| RESULTADOS INTEGRALES TOTALES DEL PERIODO | | <u>¢ 5.995.063.830</u> |
| Atribuidos a participaciones no controladoras | | 36.919.964 |
| Atribuidos a la controladora | | 5.958.143.867 |
| | | (Concluye) |

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

Marianela Ortuño Pinto
Representante Legal

Jimmy Vega Madriz
Contador General

Sarita Trigueros Muñoz
Auditora Interna

GRUPO FINANCIERO IMPROSA, S.A. Y SUBSIDIARIAS

(Compañía Costarricense)

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

(Expresados en Colones Costarricenses sin Céntimos)

| | Notas | Capital Social | Ajustes al Patrimonio | Reservas Patrimoniales | Resultados Acumulados al Principio del Período | Total |
|---|--------|-------------------------|------------------------|------------------------|--|-------------------------|
| Saldo al 1ro de enero de 2020 | | ¢ 34.762.660.133 | ¢ 3.065.830.756 | ¢ 4.808.855.470 | ¢ 13.710.623.718 | ¢ 56.347.970.077 |
| Cambios en las políticas contables | 3.15.6 | _____ | _____ | _____ | (1.133.903.966) | (1.133.903.966) |
| Saldo corregido al 1ro de Enero de 2020 | | ¢ 34.762.660.133 | ¢ 3.065.830.756 | ¢ 4.808.855.470 | ¢ 12.576.719.752 | ¢ 55.214.066.111 |
| Reservas legales y otras reservas estatutarias | 2.2.w | | | 415.132.155 | (415.132.155) | |
| Resultados del período 2020 | | | | | 6.523.296.234 | 6.523.296.234 |
| Capitalización de utilidades | 3.15.2 | 4.000.000.000 | | | (4.000.000.000) | |
| Dividendos por período 2019 | 3.15.6 | _____ | _____ | _____ | (1.136.549.517) | (1.136.549.517) |
| Saldo al 31 de diciembre de 2020 | | 38.762.660.133 | 3.065.830.756 | 5.223.987.625 | 13.548.334.314 | 60.600.812.828 |
| Otros resultados integrales al 31 de diciembre de 2020 | | | | | | |
| Ajustes por conversión de estados financieros | 2.2c | | 91.453.249 | | | 91.453.249 |
| Superávit por revaluación inmuebles, mobiliario y equipo | | | 21.612 | | | 21.612 |
| Ajuste por valuación de inversiones | 3.2 | _____ | (619.685.652) | _____ | _____ | (619.685.652) |
| Resultados integrales totales al 31 de diciembre de 2020 | | ¢ 38.762.660.133 | ¢ 2.537.619.964 | ¢ 5.223.987.625 | ¢ 13.548.334.314 | ¢ 60.072.602.036 |
| Atribuidos a los intereses minoritarios | | ¢ 42.478.822 | ¢ 1.437.740 | ¢ 5.233.929 | ¢ 33.329.792 | ¢ 82.480.283 |
| Atribuidos a la controladora | | ¢ 38.762.660.133 | ¢ 2.537.619.964 | ¢ 5.223.987.625 | ¢ 13.548.334.314 | ¢ 60.072.602.036 |

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

Marianela Ortuño Pinto
Representante Legal

Jimmy Vega Madriz
Contador General

Sarita Trigueros Muñoz
Auditora Interna

GRUPO FINANCIERO IMPROSA, S.A. Y SUBSIDIARIAS

(Compañía Costarricense)

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

| | Notas | 2020 |
|--|----------|--------------------------------|
| FLUJO DE EFECTIVO DE ACTIVIDADES DE OPERACIÓN: | | |
| Resultado del período | | ¢ 6.523.296.234 |
| Partidas aplicadas a resultados que no requieren el uso de fondos: | | <u>12.821.746.478</u> |
| Pérdida (recuperación) por estimación de deterioro de activos | | 2.620.193.477 |
| Diferencial cambiario no realizado | | 6.380.349.995 |
| Variación neta en la estimación para bienes realizables y cuentas y productos por cobrar | | 1.662.322.438 |
| Depreciaciones y amortizaciones | 3.7, 3.8 | <u>2.158.880.568</u> |
| Variación en los activos (aumento), o disminución | | <u>(34.094.046.543)</u> |
| Instrumentos Financieros - Al valor Razonable con cambios en Resultados | | (1.625.773.703) |
| Cartera de Crédito | | (18.994.447.882) |
| Bienes disponibles para la venta | | (6.129.813.193) |
| Cuentas por cobrar | | (180.067.992) |
| Productos por cobrar | | (6.408.695.263) |
| Otros activos | | (755.248.510) |
| Variación en los pasivos aumento, o (disminución) | | <u>2.233.305.809</u> |
| Obligaciones a la vista y a plazo | | 1.913.871.573 |
| Otras cuentas por pagar y provisiones | | 225.167.631 |
| Cargos por pagar | | 153.558.098 |
| Otros pasivos | | <u>(59.291.493)</u> |
| Efectivo provisto por (usado en) las actividades de operación | | <u>(12.515.698.022)</u> |
| Cambio en políticas contables | | (1.133.903.966) |
| Efectivo neto provisto por (usado en) las actividades de operación | | <u>(13.649.601.988)</u> |
| FLUJOS DE EFECTIVO EN LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN: | | |
| Instrumentos financieros al costo amortizado | | ¢ (1.222.888.571) |
| Propiedades de inversión | 3.6 | 47.263.957 |
| Retiro (adquisición) de inmuebles, mobiliario y equipo | 3.7 | <u>(3.114.651.782)</u> |
| Flujos netos de efectivo provisto por (usados en) actividades de inversión | | <u>(4.290.276.397)</u> |

(Continúa)

GRUPO FINANCIERO IMPROSA, S.A. Y SUBSIDIARIAS

(Compañía Costarricense)

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

| | Notas | 2020 |
|---|--------------|---------------------------------|
| FLUJOS DE EFECTIVO EN LAS ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO: | | |
| Variación en otras obligaciones financieras | | 38.754.844.356 |
| Variación en obligaciones subordinadas | | 681.476.350 |
| Pago de dividendos | 3.15.5 | <u>(1.136.549.517)</u> |
| Flujos netos de efectivo provisto por (usados en) actividades de financiamiento | | <u>38.299.771.189</u> |
| AJUSTE POR VARIACIÓN EN TIPOS DE CAMBIO PARA CONVERTIR LOS ACTIVOS Y PASIVOS DE LAS SUCURSALES | | |
| | | <u>91.453.249</u> |
| Aumento (disminución) neto en efectivo y equivalente de efectivo | | 20.451.346.053 |
| EFFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO AL INICIO DEL AÑO | | <u>96.864.692.364</u> |
| EFFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO AL FINAL DEL AÑO | 3.1.1 | <u>€ 117.316.038.417</u> |

(Concluye)

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

Marianela Ortuño Pinto
Representante Legal

Jimmy Vega Madriz
Contador General

Sarita Trigueros Muñoz
Auditora Interna

GRUPO FINANCIERO IMPROSA, S.A. Y SUBSIDIARIAS

(Compañía Costarricense)

NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2020

(Expresados en Colones Costarricenses sin Céntimos)

1. INFORMACIÓN GENERAL CORPORATIVA

Grupo Financiero Improsa, S.A., en adelante “la Compañía o el Grupo Improsa”, fue constituido el 27 de julio de 1998, de acuerdo con las leyes de la República de Costa Rica por un plazo de 99 años. El 25 de mayo de 2000, el Consejo Nacional de Supervisión del Sistema Financiero autorizó a la Compañía para actuar como grupo financiero. El domicilio legal de la Compañía es la ciudad de San José, Barrio Tournon, Goicoechea, San Francisco, San José, República de Costa Rica, costado sur del Periódico La República. La actividad principal del Grupo Improsa y sus subsidiarias es la intermediación financiera, administración de fondos de inversión inmobiliaria, administración de inmuebles y de proyectos, “property and project management”, arrendamientos, comercialización de seguros, correduría bursátil y asesoría financiera. Al 31 de diciembre de 2020, la Compañía cuenta con una fuerza laboral de 492 funcionarios. Su dirección electrónica es www.grupoimprosa.com.

La subsidiaria Banco Improsa, S.A. posee nueve agencias en Costa Rica y la subsidiaria Improsa Servicios Internacionales, S.A. cuenta con sucursales en Guatemala, El Salvador, Panamá, Nicaragua, Honduras y Costa Rica. 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. BASES DE PRESENTACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS

Las políticas contables significativas observadas por el Banco 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), 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).

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

- a. **Registro de Estimaciones, Provisiones y Reservas** - Estas partidas son determinadas siguiendo fórmulas preestablecidas, legislación pertinente o por solicitud de parte de las entidades reguladoras. Las estimaciones contables son las mejores aproximaciones de valores o partidas que se incluyen en los estados financieros para medir los efectos de sucesos o transacciones económicas ya ocurridas, o bien una situación actual que es propia de un activo o pasivo de la entidad, incluidos los ajustes que se producen tras la evaluación de un elemento como resultado de nueva información o nuevos acontecimientos. Todo cambio en las estimaciones contables es prospectivo y se registra en los resultados del período. El resultado de estas estimaciones, provisiones y reservas no necesariamente cumple con las NIIF.
- b. **Instrumentos Financieros** - Se conoce como instrumentos financieros a cualquier contrato que origine un activo financiero en una compañía y a la vez un pasivo financiero o instrumento patrimonial en otra compañía. Los instrumentos financieros incluyen lo que se denominan instrumentos primarios: inversiones en valores, cartera de créditos, cuentas por cobrar y obligaciones financieras por pagar. 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:
 - Instrumentos de renta fija en garantía.
 - Recompras activas.
 - 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. A entender, los siguientes activos:
 - Todos los activos financieros que no se midan a costo amortizado o a 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 Banco 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 Banco 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 Banco por ahora no hace uso de esta opción.

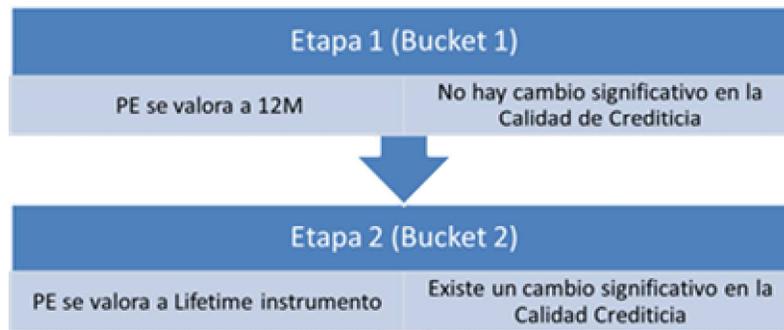
Los préstamos y cuentas por cobrar originados por el Banco, se reconocen a la fecha de negociación.

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

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

- **Principios de Medición del Valor Razonable** - El valor razonable de los instrumentos financieros se basa en su precio de mercado cotizado a la fecha de los estados financieros, sin incluir cualquier deducción por concepto de costos de transacción.
- **Ganancias y Pérdidas en Mediciones Posteriores** - Las ganancias y pérdidas producidas por una modificación en el valor razonable de los activos clasificados al valor razonable con cambios en otro resultado integral se reconocen directamente en el patrimonio hasta que una inversión se considere deteriorada, en cuyo momento la pérdida se reconoce en el estado de resultados. En el caso de la venta, cobro o disposición de los activos financieros clasificados al valor razonable con cambios en otro resultado integral, la ganancia o pérdida acumulada que se reconoce en el patrimonio se transfiere al estado de resultados.
- **Deterioro de valor** - El cálculo de la pérdida por deterioro aplica únicamente a los instrumentos clasificados al costo amortizado o los instrumentos clasificados como Valor Razonable con cambios en otros resultados integrales (ORI). Aquellos instrumentos clasificados como Valor Razonable con cambios en resultados no requieren un cálculo de pérdida por deterioro de crédito del emisor.

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



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

– Lifetime:

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

– PE 12 meses:

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

Ci: Cupón del bono en cada periodo

F: Valor facial del bono.

n: Periodo según periodicidad instrumento

r: rendimiento al vencimiento original anualizado

p: periodicidad del instrumento

PD: probabilidad de default en cada periodo.

La probabilidad de default para cada uno de los periodos, según la calificación correspondiente, se determinara por la publicada por la calificador 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, dejaran de estimar pérdidas por la cercanía del pago del principal y la baja probabilidad de que estos se deterioren. Si se encuentran en Etapa 2, se realizarán las estimaciones crediticias correspondientes.

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

la intención de pagar la cantidad neta, o de realizar el activo y de forma simultánea proceder al pago del pasivo.

- c. ***Evaluación del modelo de negocio*** - El Banco 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 Banco sobre el rendimiento en portafolios;
 - Los riesgos que afectan el rendimiento de los portafolios (y los activos financieros mantenidos en el modelo de negocio) y la forma en que se administran dichos riesgos;
 - La frecuencia, el valor y el calendario de las ventas en años anteriores, las razones de esas ventas y las expectativas sobre la actividad de ventas futuras. Sin embargo, la información sobre la actividad de ventas no es considerada de forma aislada sino como parte de una evaluación de cómo los objetivos del Banco establecidos para manejar los activos financieros son logrados y cómo los flujos de efectivo son realizados.
 - Los activos financieros que son mantenidos o gestionados para negociar y cuyo rendimiento es evaluado sobre una base de valor razonable, son medidos a VRCR debido a que estos no son mantenidos para cobrar flujos de efectivo contractuales ni para obtener flujos de efectivo contractuales y vender.
- d. ***Clasificación de Partidas*** - Las partidas de los estados financieros son clasificadas de acuerdo con los modelos y contenidos establecidos por el CONASSIF.
- e. ***Créditos Vencidos*** - Los créditos vencidos se determinan con base en el criterio de mora legal.
- f. ***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.
- g. ***Mejoras a la Propiedad Arrendada*** - Las mejoras a la propiedad arrendada se registran como “Otros activos” y no como “Bienes en uso”.
- h. ***Provisión para Prestaciones Legales*** - Es obligación de las entidades financieras establecer una provisión para responder ante obligaciones patronales por concepto de cesantía.

- i. **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.
- j. **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.
- k. **Impuesto a las ganancias (NIC 12) y CINIF 23 / La Incertidumbre frente a los Tratamientos del Impuesto a las Ganancias**- Se aplica la NIC 12 para el registro y presentación de los activos y pasivos por impuestos diferidos y corrientes. De igual forma a partir del 01 de enero del 2020, se aplica la reforma fiscal de acuerdo a la Ley de Fortalecimiento a las Finanzas Públicas, Ley No. 9635.

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

- Se registra contra resultados del periodo en el caso de que de acuerdo con la valoración por parte de la alta gerencia, se concluya que el Banco tiene una obligación de exigibilidad inmediata con la Administración Tributaria.
 - Se registra una provisión, para aquellos tratamientos no considerados en el punto anterior, y cuyo monto debe reflejar la incertidumbre para cada uno de los tratamientos impositivos en disputa, de acuerdo con el método que mejor prediga su resolución según lo señalado por el CINIFF 23.
- l. **Propiedades, Mobiliario y Equipo (NIC 16) y NIC 36 / Deterioro del Valor de Uso de los Activos**- Con posterioridad al reconocimiento inicial, los bienes inmuebles deben de ser contabilizados de acuerdo con el modelo de revaluación. La revaluación se debe respaldar con un avalúo hecho por un profesional independiente, autorizado por el colegio respectivo. Cuando se revalúe un activo, la depreciación acumulada en la fecha de la revaluación de los bienes inmuebles debe ser re expresada proporcionalmente al cambio en el importe en libros bruto del activo, de manera que el importe en libros neto del mismo sea igual a su importe revaluado. La depreciación de los inmuebles mobiliario y equipo se calcula y contabiliza mensualmente sobre el costo histórico y los valores revaluados siguiendo lo dispuesto en este sentido por la Administración Tributaria.
 - m. **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.
 - n. **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.

- o. **Contabilización e Información Financiera sobre Planes de Beneficios por Retiro** - Se debe reportar mediante un estado que muestre los activos netos para atender beneficios; el valor actuarial presente de los beneficios prometidos distinguiendo entre beneficios irrevocables y los que no lo son; y el superávit o déficit resultante.
- p. **Estados Financieros separados (NIC 27) e Inversiones en asociadas y negocios conjuntos (NIC 28)** – La entidad con potestad legal de participar en el patrimonio de otras empresas o entidad de cometido especial, como por ejemplo subsidiarias, negocios conjuntos y asociadas, que presenten estados financieros separados utilizarán el método de participación. Las entidades reguladas deberán presentar sus estados financieros separados.
- q. **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.
- r. **Activos Intangibles (NIC 38)** – Tras su reconocimiento inicial, los activos intangibles con vida útil definida deben contabilizarse por su costo de adquisición menos la amortización acumulada y las pérdidas acumuladas por deterioro del valor que les haya podido afectar. Las aplicaciones automatizadas en uso deben ser amortizadas sistemáticamente por el método de línea recta, en el transcurso del período en que se espera que produzca los beneficios económicos para la entidad lo cual debe fundamentarse en su política contable. Los gastos de organización e instalación pueden ser presentados en el balance como un activo, pero deben quedar amortizados totalmente por el método de línea recta dentro de un período máximo de cinco años.
- s. **Instrumentos Financieros, Transferencia de Activos** - Las participaciones en fideicomisos y otros vehículos de propósito especial, se valúan de acuerdo con el importe del patrimonio fideicometido.
- t. **Propiedades de Inversión (NIC 40)** - Las propiedades de inversión son valuadas al valor razonable, excepto cuando no haya evidencia de poder determinarlo. El valor residual de la propiedad de inversión debe considerarse como cero.

Para las propiedades de inversión entregadas en arrendamiento en las que el valor razonable no se pueda medir con fiabilidad de una forma continuada, su valor se medirá aplicando el modelo del costo indicado en la NIC 16 *Propiedades, Planta y Equipo*.

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

- u. **Combinaciones de 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.

- v. **Activos no Corrientes Mantenedidos para la Venta y Operaciones Discontinuadas (NIF 5)** - En el caso de las entidades supervisadas por SUGEF, los bienes propiedad de la entidad cuyo destino es su realización o venta: bienes mantenidos para la venta, deben ser valorados al menor valor entre su importe en libros y su valor razonable menos los costos de venta. La entidad debe implementar un plan de venta y un programa para negociar los activos a un precio razonable que permita completar dicho plan en el menor plazo posible. Para determinar el valor en libros, la entidad debe realizar el registro de una estimación a razón de un veinticuatroavo mensual hasta completar el ciento por ciento del valor contable del bien. Este registro contable iniciará a partir del cierre del mes en que el bien fue i) adquirido, ii) producido para su venta o arrendamiento o iii) dejado de utilizar.
- w. **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.

2.2. PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES UTILIZADAS

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

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

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

Los criterios de consolidación están de conformidad a las disposiciones de la SUGEF para la presentación, remisión y publicación de los estados financieros consolidados e individuales de las empresas que integran los grupos financieros. Los saldos, las transacciones, ingresos y gastos, dividendos y las ganancias o pérdidas resultantes de transacciones entre las subsidiarias

de la Compañía, han sido eliminados en el proceso de consolidación y se reconoce en consolidación los intereses minoritarios cuando existen. Las transacciones de compra de cartera entre las compañías del mismo grupo económico, se registran al valor de costo reconocido por la compañía adquiriente. Las inversiones que representan una participación accionaria menor al 25% se registran y mantienen al costo.

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

El Grupo utiliza la siguiente metodología para traducir la información identificada de las Subsidiarias 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.

- d. **Disponibilidades** - Se consideran como disponibilidades todos los activos que por su liquidez tienen una disponibilidad inmediata.
- e. **Efectivo y Equivalentes de Efectivo** - Las actividades de operación del estado de flujos de efectivo se calculan por el método indirecto y para este propósito se 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.
- f. **Valores Razonable con cambios resultados (VRCCR)** - 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. A entender los siguientes activos:
- Todos los activos financieros que no se midan a costo amortizado o a valor razonable con cambios en otro resultado integral. En esta categoría se deben registrar las participaciones en fondos de inversión abiertos.
- g. **Valores 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.

Las ganancias o pérdidas no realizadas se registran en una cuenta separada del patrimonio de los accionistas, hasta que el activo financiero sea vendido, cobrado o transferido, o hasta que el activo financiero se considere deteriorado, en cuyo caso las ganancias o pérdidas previamente acumuladas en la cuenta de capital se reconocerán en los resultados de operaciones del año corriente.

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

- h. **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:

- Instrumentos de renta fija en garantía.
- Recompras activas.
- Instrumentos de renta fija con vencimientos menores a doce meses.

Estos valores se registran a su costo amortizado y es intención de la Administración mantenerlos hasta su vencimiento.

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

Los costos directos incrementales en la concesión de crédito y la comisión para la recuperación de dichos costos, se difieren de conformidad con el SUGEF 30-18 y se amortizan conforme el plazo de vencimiento, de cada crédito asociado.

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

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

La cartera de 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.

- k. **Bienes Mantenedos para la Venta** - Están constituidos principalmente por los bienes y valores adquiridos en recuperación de créditos y se presentan al costo. 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.
- l. **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 (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).

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.

- m. **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.

- n. **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.

- o. **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.
- p. **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.
- q. **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).

- r. **Errores Fundamentales y Otros Cambios en las Políticas Contables** - Los ajustes por cambios en la estimación sobre riesgo de crédito o errores en la aplicación de las políticas relacionadas con esta estimación se deben registrar en el resultado del período.

No se consideran errores materiales las pérdidas o ganancias reconocidas como resultado del desenlace de una contingencia, que previamente no pudo ser estimada con suficiente fiabilidad, ni los cambios a las estimaciones contables, ni los ajustes por cambios en la estimación sobre riesgo de crédito o errores en la aplicación de las políticas sobre esta materia, se deben registrar en el resultado del período.

Las omisiones o inexactitudes de partidas son materiales o tienen importancia relativa si pueden, individualmente o en su conjunto, influir en las decisiones económicas tomadas por los usuarios sobre la base de los estados financieros.

Cuando proceda una reexpresión retroactiva de información, la entidad debe remitir a la Superintendencia respectiva, una nota en donde explique la corrección, el monto y los motivos que la justifican.

- s. **Costo por Intereses** - Los costos por intereses son reconocidos como gastos en el período en que se incurren.
- t. **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 Banco 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 diferencian 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.

- u. **Reconocimiento de Gastos Administrativos y Operativos** - Son reconocidos en el momento en que se recibe el servicio.
- v. **Beneficios a Empleados** - El Banco no tiene planes de aportes o planes de beneficios definidos excepto los requeridos por las leyes laborales.
- w. **Prestaciones Legales** - Un 3,50% de los salarios pagados se traspaasa a la Asociación Solidarista de Empleados y un 3% al fondo de capitalización laboral como anticipo al pago de cesantía.

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

- x. **Vacaciones** - Se reconoce el pasivo en función del derecho laboral acumulado y no disfrutado a la fecha de los estados financieros.
- y. **Unidad Monetaria** - De conformidad con el acta CNS-1545 del CONASSIF del 28 de noviembre de 2019, a partir del 1° de enero de 2020, los entes supervisados deberán utilizar el tipo de cambio de venta de referencia del Banco Central de Costa Rica que prevalezca en el momento en que se realice la operación, para el registro contable de la conversión de moneda extranjera a la moneda oficial “colón costarricense”. Los registros contables son llevados en colones costarricenses (¢) moneda de curso legal en la República de Costa Rica. Las transacciones en moneda extranjera se registran al tipo de cambio vigente a la fecha de la transacción y los saldos pendientes a la fecha del balance son ajustados al tipo de cambio vigente a esa fecha. Las diferencias de cambios resultantes de la liquidación o ajuste periódico de los saldos en moneda extranjera son reconocidas en los resultados de operación.

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

Para las subsidiarias domiciliadas en Costa Rica se rige por el tipo de cambio de venta de referencia del Banco Central de Costa Rica. A continuación, se detallan las monedas y tipos de cambio de cada moneda con respecto al dólar estadounidense al 31 de diciembre de 2020 por país:

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

- z. **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.

- aa. **Operaciones de Fideicomisos** - Los activos administrados en carácter de fiduciario no se consideran parte del patrimonio del Banco, 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 Banco. El ingreso por comisión, generado en el manejo de los fideicomisos es registrado según el método de devengado.
- bb. **Deterioro de Activos** - El Banco 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.
- cc. **Fianzas, Avaluos y Garantías** - Representan cuentas contingentes que se registran en cuentas de orden y se valúan según el acuerdo SUGEF 1-05.
- dd. **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.

- ee. **Bienes Tomados en Arrendamiento** – Al inicio de un contrato el Banco 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 periodo de tiempo a cambio de una contraprestación. Para determinar el valor del activo por derecho de uso, el Banco en la fecha de comienzo del arrendamiento o bien con la adopción de la norma NIIF 16, a partir del 01 de enero del 2020, descontó el valor presente de los pagos de los contratos de arrendamiento que no se habían pagado a esa fecha usando su tasa incremental de endeudamiento y con el resultado obtenido procede a registrar en forma simultánea un activo por derecho de uso y una pasivo por una obligación financiera por derecho de uso. La cuota mensual de los contratos de arrendamiento está compuesta por cargos financieros y amortización de la deuda. Los cargos financieros son reconocidos directamente en los resultados del período. Los activos capitalizados se deprecian con base en la vida útil del plazo de los contratos.
- ff. **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.
- gg. **Valor razonable** - Las mediciones del valor razonable se categorizan en el Nivel 1, 2, o 3 con base en el grado hasta el cual las entradas a las mediciones del valor razonable son observables y la importancia de las entradas para las mediciones del valor razonable en su totalidad, que se describen a continuación:
- a. **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;
 - b. **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
 - c. **Nivel 3** - Son entradas no observables para el activo o pasivo.
- hh. **Adopción de normas contables (NIIF)** - En setiembre de 2018, mediante las Sesiones 1442-2018 y 1443-2018 del CONASSIF, se aprueba el Acuerdo SUGEF 30-18, Reglamento de Información Financiera, en el cual se establece que la aplicación de las NIIF y sus interpretaciones con sus textos más recientes, son de aplicación obligatoria, con excepción de los tratamientos especiales aplicables a los entes supervisados y a los emisores no financieros.

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

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

“La presentación de los estados financieros intermedios y anuales auditados del 2020 no se requiere en forma comparativa. Todos los efectos de la implementación del Reglamento de Información Financiera deben realizarse mediante ajustes a los resultados acumulados. En el caso particular del ajuste inicial por el cambio en el tipo de cambio de referencia para la

conversión de moneda extranjera a la moneda oficial ‘colón’, señalado en los artículos 12 y 32 de este Reglamento, se aplicará en enero a los resultados del periodo 2020.”

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

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

- jj. **Transitorio I del RIF**- Se estableció que la presentación de los estados financieros anuales auditados del 2020 no se requiere en forma comparativa y que todos los efectos de la implementación del RIF debieron realizarse mediante ajustes a los resultados acumulados. En el caso particular del ajuste inicial por el cambio en el tipo de cambio de referencia para la conversión de moneda extranjera a la moneda oficial ‘colón’, señalado en los artículos 12 y 32 de este Reglamento, se aplicó en enero a los resultados del periodo 2020.

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

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

3.1. DISPONIBILIDADES

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

| | Nota | 2020 |
|--|-------------|--------------------------------|
| Dinero en Cajas y Bóvedas | ¢ | 814.224.453 |
| Cuenta Corriente en el B.C.C.R. | | 6.273 |
| Cuenta Encaje Legal en el B.C.C.R. | 3.9 | 45.698.563.953 |
| Cuentas liquidación de operaciones por actividad de Custodia en el B.C.C.R | | 128.657.152 |
| Cuentas Corrientes y Depósitos a la vista en Bancos Comerciales del Estado y bancos creados por leyes especiales | | 543.312.319 |
| Cuentas corrientes y otras cuentas a la vista en Entidades Financieras privadas | | 71.270.267 |
| Cuentas corrientes en entidades financieras del exterior | | 822.691.617 |
| Documentos para Sistema Integrado de Pago Electrónico | | 252.668.476 |
| Garantías / Llamadas a margen de instrumentos financieros derivados | 3.9 | 425.937.000 |
| Fondo de Garantía de la Bolsa Nacional de Valores | 3.9 | <u>88.007.671</u> |
| Total | | <u>¢ 48.845.339.181</u> |

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

3.1.1 EQUIVALENTES DE EFECTIVO

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

| | 2020 |
|---|---------------------------------|
| Disponibilidades | ¢ 48.845.339.181 |
| Inversión en instrumentos al valor razonable con cambios en otro resultado integral | <u>68.470.699.236</u> |
| Total | <u>¢ 117.316.038.417</u> |

3.1.2 DISPONIBILIDADES E INVERSIONES POR ÁREA GEOGRÁFICA

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

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

3.2. INVERSIONES EN INSTRUMENTOS FINANCIEROS

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

| Tasa de interés | 2020 |
|------------------------|-------------|
|------------------------|-------------|

Emisores del país

Denominados en colones:

| | | |
|--|-------------------|--------------------------------|
| Bonos en el Banco Central de Costa Rica | 5,70% | ¢ 452.450.000 |
| Bonos del Gobierno de Costa Rica y Ministerio de Hacienda | De 5,30% a 12,50% | 17.389.750.382 |
| Inversiones en Banco Popular y Desarrollo Comunal | 4,94% | 3.130.000 |
| Inversiones MIL | | 3.829.000.000 |
| Instrumentos financieros en otras Entidades Financieras del país | De 4,94% a 8,82% | 698.592.846 |
| Instrumentos financieros derivados | | <u>789.600.000</u> |
| Subtotal emisores del país denominados en colones | | <u>¢ 23.162.523.228</u> |

Denominados en dólares estadounidenses

| | | |
|---|-------------------|------------------|
| Bonos del Gobierno de Costa Rica | De 4,37% a 10,00% | ¢ 14.722.345.024 |
| Certificados de inversión en bancos privados | 3,52% | 139.161.643 |
| Inversiones en Refinadora Costarricense de Petróleo (RECOPE) | De 5,98% a 6,36% | 881.022.906 |
| Inversiones en Banco Nacional de Costa Rica | 3,30% | 6.173.000 |
| Operaciones de reporto tripartito | De 0,57% a 1,02% | 203.490.543 |
| Participaciones en el Fondo de Inversión Inmobiliario Multipark | | 160.498.000 |
| Participaciones en el Fondo de Inversión Inmobiliario Gibraltar | | 8.963.196 |

| Tasa de interés | 2020 |
|-----------------|------|
|-----------------|------|

| | | |
|---|-------|--------------------------------|
| Participaciones en el Fondo de Inversión Inmobiliario Los Crestones | | 1.059.672.613 |
| Fideicomiso de garantía y administración Cala Luna | | 442.299.382 |
| Fideicomiso de garantía y administración Costa Verde | | <u>43.905.166</u> |
| Subtotal emisores del país denominados en dólares | | <u>¢ 17.667.531.473</u> |
| Emisores del exterior | | |
| Denominados en dólares estadounidenses | | |
| Bonos soberanos gobiernos exterior disponibles para la venta | | 30.853.888.600 |
| Certificados de depósito de bancos del exterior | 3,25% | <u>1.851.900.000</u> |
| Subtotal emisores del exterior denominados en dólares | | <u>¢ 32.705.788.600</u> |
| Productos por cobrar sobre instrumentos financieros | | |
| Cuentas y productos por cobrar asociados a inversiones | | <u>¢ 538.102.090</u> |
| Subtotal productos por cobrar | | <u>¢ 538.102.090</u> |
| Total Inversiones | | <u>¢ 74.073.945.391</u> |

Al 31 de diciembre de 2020 se presentan pérdidas por valuación de las inversiones disponibles para la venta, netas del impuesto diferido, debitadas en el patrimonio, por la suma de ¢619.685.653 y las inversiones restringidas sumaron ¢4.348.618.955. (Nota 3.9).

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

| | 2020 |
|---|-----------------------------|
| Productos por cobrar por inversiones al valor razonable con cambios en otro resultado integral | ¢ 469.642.949 |
| Productos por cobrar por inversiones clasificadas al costo amortizado | 46.905.154 |
| Productos por cobrar por inversiones en instrumentos financieros vencidos y restringidos | 20.356.348 |
| Productos por cobrar por cuentas por cobrar asociadas a inversiones en instrumentos financieros | <u>1.197.639</u> |
| Total | <u>¢ 538.102.090</u> |

3.3. CARTERA DE CRÉDITOS

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

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

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

| | 2020 |
|--|-------------------------------|
| Saldo al inicio del período | ¢ 7.586.257.653 |
| Traslado del saldo de la estimación específica para créditos contingentes | 17.392.254 |
| Traslado del saldo de la estimación genérica y contra cíclica para créditos contingentes | 14.227.040 |
| Estimación cargada a Resultados | 3.449.141.723 |
| Diferencial cambiario | 380.947.126 |
| Estimación acreditada al ingreso | (1.185.593.321) |
| Cargos por créditos insolutos | <u>(3.751.476.739)</u> |
| Saldo al final del período | <u>¢ 6.510.895.737</u> |

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

| GASTO POR ESTIMACIÓN DE DETERIORO DE CARTERA DE CRÉDITOS Y CUENTAS Y COMISIONES POR COBRAR | 2020 |
|---|-------------------------------|
| Gastos por estimación específica para cartera de créditos | ¢ 2.964.148.481 |
| Gastos por estimación específica para créditos contingentes | 11.269.584 |
| Gastos por estimación genérica y contra cíclica para cartera de créditos | 455.793.340 |
| Gastos por estimación genérica y contra cíclica para créditos contingentes | <u>3.970.641</u> |
| Total | <u>¢ 3.435.182.046</u> |

El total del gasto de estimaciones por deterioro de activos es el siguiente:

| | |
|--|-------------------------------|
| Gasto por estimación de deterioro de cartera de créditos y cuentas y comisiones por cobrar | ¢ 3.874.883.392 |
| Gasto por estimación de deterioro de inversiones en instrumentos financieros | <u>57.136.786</u> |
| | <u>¢ 3.932.020.178</u> |

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

| DISMINUCIÓN DE ESTIMACIÓN DE CARTERA DE CRÉDITOS | 2020 |
|---|-------------------------------|
| Disminución de estimación específica de cartera de créditos | 455.535.127 |
| Disminución de estimaciones de otras cuentas por cobrar | 91.012.533 |
| Disminución de estimaciones para créditos contingentes | 22.028.850 |
| Disminución estimación genérica y contra cíclica para cartera de créditos | 703.704.831 |
| Disminución estimación genérica y contra cíclica para créditos contingentes | <u>7.908.459</u> |
| Total | <u>¢ 1.280.189.800</u> |

El total de ingresos por recuperaciones de activos, disminución de estimaciones y provisiones, es el siguiente:

| | |
|--|-------------------------------|
| Recuperaciones de activos financieros liquidados | ¢ 909.535 |
| Disminución de estimación de cartera de créditos | 1.280.189.799 |
| Disminución de estimación de inversiones en instrumentos financieros | <u>30.727.367</u> |
| | <u>¢ 1.311.826.701</u> |

3.3.1 CONCENTRACIÓN DE LA CARTERA POR TIPO DE GARANTÍA

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

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

3.3.2 MOROSIDAD DE LA CARTERA

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

| | 2020 |
|-------------------------------|---------------------------------|
| Al día | ¢ 234.669.236.475 |
| De 1 a 30 días | 9.247.593.985 |
| De 31 a 60 días | 3.536.995.666 |
| De 61 a 90 días | 3.567.780.938 |
| De 91 a 120 días | 197.712.519 |
| De 121 a 180 días | 780.132.024 |
| Más de 180 días | 359.798.752 |
| Operaciones en cobro judicial | 5.239.608.879 |
| Total | <u>¢ 257.598.859.238</u> |

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

Cuando la morosidad supera los 180 días, los intereses relacionados con estos préstamos se registran temporalmente en cuentas de orden como productos en suspenso y se reconocen en el estado de resultados una vez que los pagos de las cuotas vencidas se normalizan. Adicionalmente, al 31 de diciembre de 2020 existen 51 préstamos en cobro judicial por un monto total de ¢5.239.608.880 los mismos representan un 2,03% de la cartera total de préstamos a esas fechas.

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

3.3.3 CONCENTRACIÓN DE LA CARTERA POR TIPO DE ACTIVIDAD

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

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

3.3.4 CONCENTRACIÓN DE LA CARTERA EN DEUDORES INDIVIDUALES

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

| Rango de concentración de créditos a deudores individuales en relación al capital y reservas | No. Deudores | |
|--|---------------------|---------------------------------|
| | 2020 | 2020 |
| Del 10.01% al 15% | 1 | ¢ 3.731.329.463 |
| Del 5.01% al 10% | 10 | 25.409.766.642 |
| Hasta el 5% | <u>4.330</u> | <u>228.455.544.828</u> |
| Sub total | 4.341 | 257.596.640.933 |
| Préstamos a entidades estatales | <u>2</u> | <u>2.218.305</u> |
| Total | <u>4.343</u> | <u>¢ 257.598.859.238</u> |

3.3.5 CARTERA DE CRÉDITOS POR UBICACIÓN GEOGRÁFICA

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

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

3.4. CUENTAS Y COMISIONES POR COBRAR

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

| | Nota | 2020 |
|--|-------------|-------------------------------|
| Comisiones por cobrar por créditos contingentes | | ¢ 3.512.317 |
| Comisiones por colocación de seguros | | 66.052.575 |
| Otras comisiones por cobrar | | 145.044 |
| Cuentas por cobrar por operaciones con partes relacionadas | | 4.178.959 |
| Impuesto sobre la renta diferido | 3.26 | 613.647.331 |
| Impuesto sobre la renta por cobrar | 3.26 | 223.926.164 |
| Impuesto al Valor Agregado Soportado | | 54.489 |
| Otros gastos por recuperar | | 214.635 |
| Otras cuentas por cobrar | | 3.325.494.475 |
| Cuentas por cobrar por fideicomisos | | 2.800.215.469 |
| Otras cuentas por cobrar | | 525.279.006 |
| Productos por cobrar por otras cuentas por cobrar | | 4.069.317 |
| (Estimación de otras cuentas por cobrar) | | <u>(1.036.270.165)</u> |
| Total | | <u>¢ 3.205.025.141</u> |

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

3.5. BIENES MANTENIDOS PARA LA VENTA

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

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

El movimiento de la estimación es el siguiente:

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

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

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

| | 2020 |
|---|-------------------------------|
| GASTOS POR BIENES MANTENIDOS PARA LA VENTA | |
| Pérdidas por deterioro de bienes mantenidos para la venta | ¢ 29.685.320 |
| Gastos por mantenimiento de propiedades, mobiliario y equipo fuera de uso | 292.141.885 |
| Pérdida por estimación de deterioro y disposición regulatoria de bienes mantenidos para la venta | <u>2.239.719.356</u> |
| Total | <u>¢ 2.561.546.561</u> |
| INGRESOS POR BIENES MANTENIDOS PARA LA VENTA | |
| Ganancia en venta de bienes recibidos en dación de pago | ¢ 1.299.216 |
| Disminución de la estimación por deterioro y por disposición legal de bienes mantenidos para la venta | <u>701.929.200</u> |
| Total | <u>¢ 703.228.416</u> |

3.6. PROPIEDADES DE INVERSIÓN

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

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

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

3.7. PROPIEDADES, MOBILIARIO Y EQUIPO (NETO)

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

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

Al 31 de diciembre de 2020, se han registrado gastos por depreciación de los activos por la suma de ¢1.044.064.263 en los resultados acumulados del período. El impacto más importante en el gasto, ¢728.660.590, se presenta con la capitalización de los contratos por arrendamientos, que de acuerdo a la nueva regulación de la SUGEF, acuerdo 30-18 “Reglamento de Información Financiera” (RIF), se adopta, a partir del 01 de enero de 2020, la NIIF 16 “Arrendamientos”, con lo cual se determinó un activo por derecho de uso por la suma de ¢2.980.633.216, que se obtiene con el descuento a valor presente de los pagos por arrendamientos pendientes a la fecha de registro del nuevo activo. Se utiliza su tasa incremental de endeudamiento como la tasa de descuento. En el momento de registrar este activo nace en forma simultánea un pasivo por una obligación por derecho de uso, que representa el mismo importe al inicio del registro contable.

3.8. OTROS ACTIVOS

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

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

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

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

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

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

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

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

Su construcción se realiza de la siguiente manera:

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

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

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

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

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

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

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

- (4) Corresponde a la adquisición hecha por Inmobiliaria Improsa S.A. (Inmobiliaria Improsa e Improactiva se fusionaron y se cambió el nombre a Centro de Servicios Compartidos ICSC S.A.) de los derechos para la explotación y administración de seis fondos de inversión a Interbolsa Sociedad Administradora de Fondos de Inversión SAF. S.A. (Interbolsa SAF) y que son los siguientes:
- Interbolsa Fondo de Inversión No Diversificado Inmobiliario Dólares.
 - Interbolsa Fondo de Inversión No Diversificado Inmobiliario Dólares Dos.
 - Interbolsa Fondo de Inversión No Diversificado Inmobiliario Tres.
 - Interbolsa Fondo de Inversión No Diversificado Inmobiliario FIO1.
 - Interbolsa Fondo de Inversión No Diversificado Liquidez C.
 - Interbolsa Fondo de Inversión No Diversificado Liquidez D.

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

Para el período 2017, tomando en consideración la experiencia acumulada del 2014 al 2016, sobre el comportamiento del ingreso del activo intangible a partir del crecimiento y consolidación del mercado de fondos inmobiliarios en Costa Rica, según la información pública emitida por la SUGEVAL y la Cámara de Fondos de Inversión de Costa Rica, la administración de la empresa llegó a la conclusión de que las 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 financiero 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 11,77%.

3.9. ACTIVOS CEDIDOS EN GARANTÍA O SUJETOS A RESTRICCIONES

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

| Cuenta | Causa de la Restricción | 2020 |
|------------------------|---|--------------------------------|
| Disponibilidades | Encaje mínimo legal en el Banco Central de Costa Rica (Nota 3.1) | ¢ 45.698.563.953 |
| | Fondo de garantía de la Bolsa Nacional de Valores (Nota 3.1) | 88.007.671 |
| | Garantías / llamadas a margen de instrumentos financieros derivados (Nota 3.1) | 425.937.000 |
| Inversiones en valores | Respaldo por operaciones realizadas por medio de la cámara de compensación, depósitos judiciales y garantías sobre líneas de crédito con bancos del exterior (Nota 3.2) | 4.348.618.955 |
| Otros activos | Depósitos en garantía | <u>1.331.738.106</u> |
| | Total | <u>¢ 51.892.865.685</u> |

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

El 12 de setiembre de 2014, el Banco Improsa realizó un pago bajo protesta al Ministerio de Hacienda por la suma de ¢1.280.463.259, el mismo corresponde a los traslados de cargos del impuesto sobre la renta de los periodos 1999 al 2005, dicha erogación se contabilizó dentro del rubro de depósitos judiciales.

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

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

El 02 de marzo de 2015, a través de su oficio SUGEF 0422-2015, la Superintendencia rechaza la solicitud de suspender los efectos del acto administrativo contenido en el oficio SUGEF 3133-2014.

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

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

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

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

3.10. OBLIGACIONES CON EL PÚBLICO

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

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

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

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

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

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

3.11. OBLIGACIONES CON ENTIDADES

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

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

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

| Entidades Bancarias | 2020 | |
|---|--------------------------------|---------------------------------|
| | Dólares | Dólares Expresados en colones |
| Cuentas corrientes de entidades financieras del país | US\$ 1.584.708 | ¢ 978.240.421 |
| Depósitos de ahorro de entidades financieras del país | 881.967 | 544.438.174 |
| Captaciones a plazo de entidades financieras del país | 1.015.000 | 626.559.500 |
| Financiamientos de organismos internacionales | 24.154.683 | 14.910.686.026 |
| Financiamientos de instituciones externas de cooperación | 169.955.087 | 104.913.275.420 |
| Préstamos de entidades financieras del exterior | 9.500.000 | 5.864.350.000 |
| Obligaciones por derecho de uso - bienes recibidos en arrendamiento | 1.164.088 | 718.591.749 |
| Obligaciones por cartas de crédito confirmadas | 203.127 | 125.390.421 |
| (Comisiones diferidas por cartera de crédito propia) | (1.650.776) | (1.019.023.809) |
| Intereses por pagar | 2.154.866 | 1.330.198.831 |
| Total | <u>US\$ 208.962.750</u> | <u>¢ 128.992.706.733</u> |

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

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

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

| Colones | 2020 | | Fechas de pago | |
|---------|--------|--------|----------------|--------|
| | Mínima | Máxima | Mínima | Máxima |

| | | | | |
|---|-------|-------|----------|----------|
| Préstamos de entidades financieras del país | 3,00% | 4,00% | 04/01/21 | 17/04/36 |
| Préstamos Banco Central de Costa Rica | 5,75% | 5,75% | 17/12/24 | 17/12/24 |

| Dólares | 2020 | | Fechas de pago | |
|---------|--------|--------|----------------|--------|
| | Mínima | Máxima | Mínima | Máxima |

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

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

3.12. CUENTAS POR PAGAR Y PROVISIONES

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

| | Nota | 2020 |
|---|-------------|-------------------------------|
| Honorarios por pagar | | ¢ 37.699.748 |
| Acreedores por adquisición de bienes y servicios | | 2.760.463 |
| Impuestos por pagar por cuenta de la entidad | 3.26 | 1.228.727.019 |
| Aportaciones patronales por pagar | | 143.976.869 |
| Impuestos retenidos por pagar | | 461.554.432 |
| Aportaciones laborales retenidas por pagar | | 61.638.857 |
| Dividendos por pagar | | 10.863.781 |
| Participaciones sobre la utilidad o excedentes por pagar | | 262.465.301 |
| Obligaciones por pagar sobre préstamos con partes relacionadas | | 5.017.279 |
| Vacaciones acumuladas por pagar | | 26.872.290 |
| Aguinaldo acumulado por pagar | | 16.897.148 |
| Aportes al presupuesto de las Superintendencias por pagar | | 2.573.986 |
| Comisiones por pagar por colocación de seguros | | 251.902 |
| Otras cuentas y comisiones por pagar | | 2.025.045.426 |
| Provisiones para obligaciones patronales | | 122.524.100 |
| Otras provisiones | | 534.649.098 |
| Cuentas por pagar por actividad de custodia autorizada de valores | | 25.643.862 |
| Impuesto sobre la renta diferido | 3.26 | 992.114.151 |
| Total | | <u>¢ 5.961.275.712</u> |

3.13. OTROS PASIVOS

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

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

3.14. OBLIGACIONES SUBORDINADAS

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

| | 2020 |
|--|-------------------------------|
| Préstamos subordinados: (1) | |
| Deutsche Investitions-und Entwicklungsgesellschaft mbH (DEG) | ¢ 3.086.500.000 |
| Bonos Subordinados (2) | 5.824.225.500 |
| Intereses por pagar | 76.653.888 |
| Total | <u>¢ 8.987.379.388</u> |

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

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

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

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

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

| AÑO | AMORTIZACIÓN | |
|--------------|-----------------------|-----------------------|
| | DEG | BONOS |
| 2023 | 2,000,000 | US\$ 9,435,000 |
| 2024 | 2,000,000 | |
| 2025 | 1,000,000 | |
| Total | US\$ 5,000,000 | US\$ 9,435,000 |

3.15. PATRIMONIO

3.15.1 CAPITAL SOCIAL

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

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

3.15.2 CAPITAL COMÚN

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

En el acta de Asamblea de Accionistas N° 53 del 25 de Junio de 2020 se acordó la capitalización de utilidades del período 2019. La CONASSIF mediante el comunicado CNS-1610/10 del 07 de octubre de 2020 autorizó el incremento del capital por los 4.000.000.000.

3.15.3 CAPITAL Y DIVIDENDO PREFERENTE

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

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

El capital social preferente corresponde a una emisión con serie E por 200.000 acciones con un plazo igual al de la sociedad, las mismas nominativas y no acumulativas con un valor nominal de US\$100 cada una para un total de US\$20,000,000, y una emisión con serie F por 68.103 acciones con un plazo igual al de la sociedad, las mismas nominativas y no acumulativas con un valor nominal de US\$100 cada una para un total de US\$6,810,300.

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

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

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

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

3.15.4 UTILIDAD NETA POR ACCIÓN PARA CAPITAL COMÚN

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

La utilidad por acción diluida se presenta a continuación:

| | 2020 |
|--|-----------------------|
| Utilidad neta del período | ¢ 6.523.296.234 |
| (Menos) Reserva Legal | <u>415.132.155</u> |
| Utilidad neta disponible para el capital común | ¢ 6.108.164.079 |
| Número de acciones comunes en circulación | <u>24.633.020.479</u> |
| Utilidad neta por acción común en circulación | <u>¢ 0,25</u> |

3.15.5 DISTRIBUCIÓN DE UTILIDADES

Al 31 de diciembre de 2020 se han decretado dividendos por ¢1.136.549.517 para los accionistas preferentes Serie F y E. En la Asamblea de Accionistas celebrada el 28 de marzo del 2019, se instruyó a la Junta Directiva para que decretara los dividendos preferentes conforme a las fechas de pago, por lo tanto:

- En la sesión de Junta Directiva No.12 del 22 de febrero de 2020 se decretó un dividendo en efectivo por la suma de US\$174,514 para la serie F. Al tipo de cambio de compra del 31 de diciembre de 2018 de ¢604,39.
- En la sesión de Asamblea de Accionistas No.53 del 25 de junio de 2020 se decretó un dividendo en efectivo por la suma de US\$700,000 para la serie E y US\$136,206 para la serie F. Al tipo de cambio de compra del 31 de diciembre de 2019 de ¢570,09. Asimismo se instruyó a la Junta Directiva para que decrete los dividendos conforme a las fechas de pago, por lo tanto:
- En la sesión de Junta Directiva No.17 del 30 de julio de 2020 se decretó un dividendo en efectivo por la suma de US\$136,206 para la serie F. Al tipo de cambio de compra del 31 de diciembre de 2019 de ¢570,09.
- En la sesión de Junta Directiva No.19 del 26 de octubre de 2020 se decretó un dividendo en efectivo por la suma de US\$700,000 para la serie E y US\$136,206 para la serie F. Al tipo de cambio de compra del 31 de diciembre de 2019 de ¢570,09.

3.15.6 CAMBIOS EN POLÍTICAS CONTABLES

Al 31 de diciembre de 2020 se determinaron ajustes que afectaron los resultados acumulados por un monto de ¢1.135.096.610 debido a la entrada en vigencia del Reglamento de Información Financiera (RIF), de los cuales ¢868.660.853 corresponden a la reversión de costos asociados a créditos y ¢266.435.757 por reclasificación de las inversiones de conformidad con la NIIF 9.

3.15.7 CAPITAL REGULATORIO

De conformidad con el Artículo No.12 de las Normas para Determinar la Suficiencia Patrimonial de los Grupos Financieros y Otros Conglomerados SUGEF 21-02: “El grupo financiero o el conglomerado financiero deberá mantener en todo momento una situación de superávit patrimonial, o una relación de uno o superior obtenida como el resultado de dividir el total de los superávit transferibles más el superávit individual de la sociedad controladora, entre el valor absoluto del total de los déficit individuales”. Al 31 de diciembre de 2020 el Grupo cuenta con un superávit global de ¢2.606.569.733.

Adicionalmente, el capital de Banco Improsa, S.A. deberá cumplir siempre con el indicador de suficiencia patrimonial establecido por la normativa SUGEF 24-00, que exige mantener un coeficiente de suficiencia patrimonial de al menos un 10%. Al 31 de diciembre de 2020, el Banco se encuentra por encima del porcentaje de suficiencia patrimonial establecido por la regulación aplicable.

Al 31 de diciembre de 2020 la Suficiencia Patrimonial (en miles) para el Grupo Financiero se detalla a continuación:

| Empresas del Grupo Financiero o Conglomerado Financiero | Capital Base | Requerimiento Individual Mínimo de Capital | Superávit o Déficit Individual (A-B) | Rubros no Transferibles | Superávit Transferible y Déficit Individual (C-D) |
|---|---------------------|---|---|--------------------------------|--|
| I. Grupo Financiero Improsa, S.A. | <u>€ 55.226</u> | <u>€ 19.769</u> | <u>€ 35.456</u> | <u>€</u> | <u>€ 35.456</u> |
| II. Entidades Reguladas | <u>€ 49.628.047</u> | <u>€ 35.103.030</u> | <u>€ 14.525.018</u> | <u>€ 13.893.319</u> | <u>€ 631.699</u> |
| Banco Improsa, S.A. | 46.733.841 | 32.840.522 | 13.893.319 | 13.893.319 | |
| Improsa SAFI, S.A. | 1.710.686 | 1.408.510 | 302.176 | | 302.176 |
| Improsa Valores, S.A. | 1.068.654 | 774.417 | 294.237 | | 294.237 |
| Improsa Corredora de Seguros S.A. | 114.867 | 79.582 | 35.285 | | 35.285 |
| III. Entidades no Reguladas | <u>€ 9.113.663</u> | <u>€ 3.276.899</u> | <u>€ 5.836.764</u> | <u>€ 3.897.349</u> | <u>€ 1.939.415</u> |
| Improsa Servicios Internacionales, S.A. | 2.363.288 | 628.683 | 1.734.605 | | 1.734.605 |
| Improsa Capital, S.A. | 317.048 | 153.934 | 163.114 | | 163.114 |
| Improsa Centro de Servicios Compartidos, S.A. | 6.295.153 | 2.439.499 | 3.855.654 | 3.855.654 | |
| Banprocesos, S.A. | 138.174 | 54.783 | 83.390 | 41.695 | 41.695 |
| SUPERÁVIT O DÉFICIT GLOBAL DEL GRUPO FINANCIERO (I+II+III) | | | | | <u>€ 2.606.570</u> |
| SUMATORIA DE SUPERÁVIT / VALOR ABSOLUTO SUMATORIA DE DÉFICIT | | | | | N/A |

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

3.16. INGRESOS FINANCIEROS POR CARTERA DE CRÉDITOS

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

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

3.17. GANANCIA (PÉRDIDA) EN INSTRUMENTOS FINANCIEROS DERIVADOS

Al 31 de diciembre de 2020 la subsidiaria Banco Improsa S.A. mantiene operaciones con derivados en divisas con una posición pasiva neta de US\$23 millones, con vencimientos entre abril y diciembre de 2021, conocidos como Non Delivery Forward con el objeto de cubrir la exposición de riesgo cambiario generado por la posición propia en moneda extranjera.

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

La valoración del instrumento financiero derivado se realiza en forma mensual, utilizando los tipos de cambios del promedio ponderado de Monex del BCCR. Al 31 de diciembre de 2020 se han registrado en resultados ganancias por ¢752.771.474 y pérdidas por ¢1.504.788.008, para un neto de ¢ (752.016.534).

3.18. GASTOS FINANCIEROS POR OBLIGACIONES CON EL PÚBLICO

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

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

3.19. GASTOS FINANCIEROS POR OTRAS OBLIGACIONES CON ENTIDADES

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

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

3.20. INGRESOS POR COMISIONES POR SERVICIOS

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

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

3.21. GANANCIA Y PÉRDIDA POR DIFERENCIAL CAMBIARIO Y UD

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

| | 2020 |
|---|--------------------------------|
| Ingresos por diferencias de cambio: | |
| Diferencias de cambio por obligaciones con el público | ¢ 5.497.319.753 |
| Diferencias de cambio por otras obligaciones financieras | 3.924.124.990 |
| Diferencias de cambio por otras cuentas por pagar y provisiones | 233.945.336 |
| Diferencias de cambio por obligaciones subordinadas | 306.870.191 |
| Diferencias de cambio por disponibilidades | 4.603.823.901 |
| Diferencias de cambio por inversiones en instrumentos financieros | 5.340.831.852 |
| Diferencias de cambio por créditos vigentes | 20.333.525.812 |
| Diferencias de cambio por créditos vencidos y en cobro judicial | 5.499.152.234 |
| Diferencias de cambio por cuentas y comisiones por cobrar | <u>621.857.483</u> |
| Total ingresos | <u>¢ 46.361.451.552</u> |
| Gastos por diferencias de cambio: | |
| Diferencias de cambio por obligaciones con el público | ¢ 16.537.098.485 |
| Diferencias de cambio por otras obligaciones financieras | 12.841.489.447 |
| Diferencias de cambio por otras cuentas por pagar y provisiones | 657.782.029 |
| Diferencias de cambios por obligaciones subordinadas | 994.577.710 |
| Diferencias de cambio por obligaciones convertibles en capital | 35.430 |
| Diferencias de cambio por disponibilidades | 1.496.895.206 |
| Diferencias de cambio por inversiones en instrumentos financieros | 1.771.899.209 |
| Diferencias de cambio por créditos vigentes | 4.957.422.339 |
| Diferencias de cambio por créditos vencidos y en cobro judicial | 3.564.541.005 |
| Diferencias de cambio por cuentas y comisiones por cobrar | <u>282.582.836</u> |
| Total gastos | <u>¢ 43.104.323.696</u> |
| Resultado diferencias de cambio neto | <u>¢ 3.257.127.856</u> |

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

3.22. OTROS INGRESOS OPERATIVOS

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

| | 2020 |
|---|-------------------------------|
| Ingresos por alquiler de bienes | ¢ 342.155.303 |
| Ingresos por recuperación de gastos | 29.333.628 |
| Diferencias de cambio por otros pasivos | 1.141.968.741 |
| Diferencias de cambio por otros activos | 257.873.523 |
| Otros ingresos por cuentas por cobrar | 33.733 |
| Ingresos operativos varios | 4.083.377.487 |
| Disminución de provisiones | <u>300.000</u> |
| Total | <u>¢ 5.855.042.415</u> |

3.23. OTROS GASTOS OPERATIVOS

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

| | 2020 |
|---|-------------------------------|
| Multas por incumplimiento de disposiciones legales y normativas | ¢ 411.615 |
| Diferencias de cambio por otros pasivos | 612.781.389 |
| Diferencias de cambio por otros activos | 1.031.978.426 |
| Gastos por impuesto al valor agregado | 97.408.836 |
| Impuesto de renta por remesas al exterior | 37.611.248 |
| Impuestos municipales | 20.048.441 |
| Patentes | 158.962.350 |
| Otros impuestos pagados en el país | 293.383.845 |
| Seguros de bienes arrendados | 804.401.737 |
| Gastos operativos varios | <u>654.809.371</u> |
| Total | <u>¢ 3.711.797.258</u> |

3.24. GASTOS ADMINISTRATIVOS

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

| | 2020 |
|---|--------------------------------|
| Gastos de personal: | <u>¢ 10.211.556.179</u> |
| Sueldos y bonificaciones de personal permanente | 6.770.158.078 |
| Remuneraciones a directores y fiscales | 408.186.129 |
| Viáticos | 10.402.779 |
| Décimo tercer sueldo | 582.228.203 |
| Vacaciones | 91.605.693 |
| Incentivos | 4.001.200 |

| | 2020 |
|---|-------------------------------|
| Gasto por aporte al Auxilio de Cesantía | 31.513.564 |
| Cargas sociales patronales | 1.652.475.202 |
| Refrigerios | 7.137.312 |
| Vestimenta | 4.959.478 |
| Capacitación | 16.941.254 |
| Seguros para el personal | 37.024.475 |
| Mantenimiento de bienes asignados para uso del personal | 330.501 |
| Fondo de capitalización laboral | 128.153.228 |
| Otros gastos de personal | 466.439.083 |
| Gasto por servicios externos : | <u>€ 1.379.966.716</u> |
| Servicios de computación | 227.488.201 |
| Servicios de seguridad | 48.784.693 |
| Servicios de información | 14.557.284 |
| Servicios de limpieza | 12.508.860 |
| Asesoría jurídica | 314.513.504 |
| Auditoría externa | 80.448.666 |
| Consultoría externa | 37.179.680 |
| Servicios Médicos | 9.981.208 |
| Servicios de mensajería | 9.625.340 |
| Calificación de Riesgo | 5.676.510 |
| Otros servicios contratados | 619.202.770 |
| Gastos de movilidad y comunicación : | <u>€ 370.679.093</u> |
| Pasajes y fletes | 62.949.600 |
| Seguros sobre vehículos | 372.014 |
| Mantenimiento, reparación y materiales para vehículos | 1.220.670 |
| Alquiler de vehículos | 149.882.606 |
| Depreciación de vehículos | 3.203.329 |
| Teléfonos, fax | 123.311.714 |
| Otros gastos de movilidad y comunicaciones | 29.739.160 |
| Gastos de infraestructura: | <u>€ 1.607.767.754</u> |
| Seguros sobre bienes de uso excepto vehículos | 21.479.621 |
| Mantenimiento y reparación de propiedades, mobiliario y equipo, excepto vehículos | 377.214.291 |
| Agua y energía eléctrica | 135.312.629 |
| Gastos por Activos por derecho de uso – propiedades | 651.157.698 |
| Gastos por Activos por derecho de uso – muebles, equipos y otros activos | 13.686.777 |
| Depreciación de propiedades, mobiliario y equipo excepto vehículos | 312.200.344 |
| Amortización de mejoras a propiedades tomadas en alquiler | 95.050.708 |
| Otros gastos de infraestructura | 1.665.686 |
| Gastos generales: | <u>€ 1.489.374.884</u> |
| Otros seguros | 50.202.669 |
| Amortización de otros cargos diferidos | 6.211.702 |
| Papelería, útiles y otros materiales | 26.070.030 |
| Gastos legales | 122.269.847 |

| | 2020 |
|---|--------------------------------|
| Suscripciones y afiliaciones | 65.327.144 |
| Promoción y publicidad | 22.589.721 |
| Gastos de representación | 17.370.608 |
| Amortización de Software | 1.019.765.597 |
| Gastos por otros servicios públicos | 982.748 |
| Gastos por materiales y suministros | 42.674 |
| Aportes al presupuesto de las Superintendencias | 43.322.365 |
| Gastos generales diversos | <u>115.219.779</u> |
| TOTAL | <u>¢ 15.059.344.626</u> |

3.25. PARTICIPACIÓN SOBRE LA UTILIDAD

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

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

3.26. IMPUESTO SOBRE LA RENTA

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

| | Nota | 2020 |
|------------------------------------|-------------|-----------------------------|
| Impuesto sobre la renta diferido | 3.4 | 613.647.331 |
| Impuesto sobre la renta por cobrar | 3.4 | <u>223.926.164</u> |
| Total | | <u>¢ 837.573.495</u> |

El impuesto sobre la renta por el período de los doce meses al 31 de diciembre de 2020, fue determinado por cada entidad legal que conforma el Grupo Financiero Improsa, S.A., de acuerdo con las regulaciones y disposiciones de tipo tributario vigentes en cada uno de los territorios fiscales donde la Compañía, sus subsidiarias y sucursales tienen operaciones.

| | 2020 |
|--|----------------------|
| Resultado operacional antes de impuestos y participaciones sobre la utilidad | ¢ 9.419.553.363 |
| Menos participaciones sobre la utilidad | <u>(262.465.301)</u> |
| Resultado operacional neto menos participaciones | <u>9.157.088.062</u> |
| Impuesto sobre la renta a la tasa de 30% | 2.747.126.419 |
| Menos: Efecto fiscal de ingresos no gravables | (559.221.336) |
| Efecto fiscal de gastos fuera de balance | (208.270.672) |

| | 2020 |
|--|-------------------------------|
| Más: Efecto fiscal producto de la consolidación | (119.350.926) |
| Efecto fiscal de gastos no deducibles | <u>494.688.250</u> |
| Impuesto sobre la renta corriente | ¢ 2.354.971.735 |
| Impuesto sobre amnistía tributaria y traslados de cargos | <u>¢ 350.707.070</u> |
| Total impuesto sobre la renta | <u>¢ 2.705.678.805</u> |
| Impuesto sobre la renta diferido | <u>¢ 1.782.003</u> |
| Disminución del impuesto | <u>¢ (73.668.980)</u> |
| Impuesto sobre la renta neto | <u>¢ 2.633.791.828</u> |

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

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

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

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

El día 13 de setiembre de 2013 el Gobierno de Costa Rica a través del decreto No. 37898-H emitió una regulación relacionada con los precios de transferencia. A través de este decreto se regula el requerimiento para que los contribuyentes que realizan transacciones con partes vinculadas, estén obligados, para efectos del impuesto sobre la renta, a determinar sus ingresos, costos y deducciones considerando para esas operaciones los precios y montos de contraprestaciones que pactarían entre personas o entidades independientes en operaciones comparables, atendiendo al principio de libre competencia, conforme al principio de realidad económica contenido en el Artículo 8° del Código de Normas y Procedimientos Tributarios.

Para efectos de cumplir con este requerimiento las compañías deberán elaborar estudios de precios de transferencia y efectuar los ajustes en sus declaraciones de impuesto sobre la renta cuando las condiciones pactadas con las partes vinculadas resulten en una menor tributación en el país o en un diferimiento en el pago del impuesto. Asimismo, deberán presentar una declaración informativa de precios de transferencia con periodicidad anual y mantener la información, documentos y análisis suficientes para valorar sus transacciones con partes vinculadas.

A continuación se presenta el movimiento del impuesto diferido al 31 de diciembre de 2020:

| 2020 | | | | | |
|---|-------------------------------|---------------------------|---------------------------------------|---------------------------|------------------------------|
| Impuesto Diferido | Saldo Inicial | Reconocido en Resultados | Reconocido en Otro Resultado Integral | Otros Movimientos | Saldo de Cierre |
| Activo: | | | | | |
| Valuación a valor razonable de las inversiones | ¢ 34.431.381 | ¢ 512.616 | ¢ 24.981.681 | ¢ 8.550.469 | ¢ 68.476.147 |
| Valuación a valor razonable de las cuentas por cobrar | 240.697.577 | | 4.187.903 | | 244.885.480 |
| Valuación a valor razonable de las propiedades de inversión | <u>300.285.704</u> | | | | <u>300.285.704</u> |
| Total | <u>575.414.662</u> | <u>512.616</u> | <u>29.169.584</u> | <u>8.550.469</u> | <u>613.647.331</u> |
| Pasivo: | | | | | |
| Valuación a valor razonable de las inversiones | (185.727.582) | | 141.999.755 | | (43.727.827) |
| Valuación a valor razonable de las propiedades de inversión | 8.695.543 | | | (5.446.314) | 3.249.229 |
| Efecto de la revaluación de inmuebles | <u>(974.264.629)</u> | <u>22.629.076</u> | | | <u>(951.635.553)</u> |
| Total | <u>(1.151.296.668)</u> | <u>22.629.076</u> | <u>141.999.755</u> | <u>(5.446.314)</u> | <u>(992.114.151)</u> |
| Neto | <u>¢ (575.882.006)</u> | <u>¢23.141.692</u> | <u>¢171.169.339</u> | <u>¢ 3.104.155</u> | <u>¢(378.466.820)</u> |

3.27. TRANSACCIONES CON PARTES RELACIONADAS

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

| 2020 | Saldo Directo | Saldo Contingente |
|---|---------------------|---------------------|
| <u>Artículo 6 Vinculación por propiedad:</u> | | |
| GRUPO I: Persona física que tiene relación de parentesco con las personas del grupo A | <u>¢ 7.278.145</u> | <u>¢ 6.312.411</u> |
| Total vinculación por artículo 6 | <u>¢ 7.278.145</u> | <u>¢ 6.312.411</u> |
| <u>Artículo 9 Vinculación por gestión:</u> | | |
| GRUPO A: Directores, ejecutivos y apoderados generalísimos de la entidad | ¢339.337.688 | ¢464.736.891 |
| GRUPO B: Persona física con relación de parentesco con personas del grupo A | 245.857.094 | 238.555.768 |
| GRUPO C: Persona jurídica en la que alguna persona física del grupo A es gerente o presidente | 197.260.119 | 3.696.628 |
| GRUPO G: Persona jurídica en que las personas del grupo A controlen un 15% o más de ésta | <u>80.071.532</u> | <u>77.345.974</u> |
| Total vinculación por artículo 9 | <u>¢862.526.433</u> | <u>¢784.335.261</u> |
| Total de vinculación | <u>¢869.804.578</u> | <u>¢790.647.672</u> |

Obligaciones con el Público –

| 2020 | | | | |
|--------------|---|-----------------------------|-----------------------------|-------------------------------|
| Grupo | Detalle | Cuentas Corrientes | Cuentas a la Vista | Captación |
| | <u>Artículo 6 Vinculación por propiedad:</u> | | | |
| Grupo_6A | Persona física que controle el 10% o más del capital social | 4.026.874 | | |
| Grupo_6B | Personas jurídicas que forman parte de la estructura de propiedad de la entidad a través de las cuales se determinó la persona física del grupo A | | 26.347.788 | 2.146.517.788 |
| Grupo_6C | Persona jurídica con una participación mayor o igual al 10% del capital social de la entidad | 2.709.082 | 18.208.714 | 49.060.566 |
| Grupo_6F | Persona jurídica en las que miembros del grupo C y A controlen un 15% o más de esta persona jurídica | 81.490.292 | 38.092.579 | 347.579.648 |
| Grupo_6I | Persona física que tiene relación de parentesco con las personas del grupo A | <u>1.440.879</u> | <u>46.785.184</u> | <u>258.114.078</u> |
| | Sub total | <u>¢ 89.667.127</u> | <u>¢ 129.434.265</u> | <u>¢ 2.801.272.080</u> |
| | <u>Artículo 9 Vinculación por gestión:</u> | | | |
| Grupo_9A | Directores, ejecutivos y apoderados generalísimos de la entidad | 56.999.061 | 79.123.835 | 444.283.463 |
| Grupo_9B | Persona física con relación de parentesco con personas del grupo A | 52.918.233 | 364.306.622 | 869.842.937 |
| Grupo_9C | Persona jurídica en la que alguna persona física del grupo A es gerente o presidente | 48.859.431 | 73.377.748 | 146.684.285 |
| Grupo_9G | Persona jurídica en que las personas del grupo A controlen un 15% o más de ésta | 8.432.795 | 1.773.411 | |
| Grupo_9I | Grupo I: Persona vinculada por parte de la SUGEF, según artículo 10 del reglamento sobre grupo vinculado a la entidad | <u>135.514.270</u> | | |
| | Sub total | <u>¢ 302.723.790</u> | <u>¢ 518.581.616</u> | <u>¢ 1.460.810.685</u> |
| | Total | <u>¢ 392.390.917</u> | <u>¢ 648.015.881</u> | <u>¢ 4.262.082.765</u> |

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

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

Términos y Condiciones de las Transacciones con Partes Relacionadas - Las cuentas por cobrar y por pagar no tienen garantías y son recuperables o pagaderas en efectivo. Los plazos de vencimiento de las cuentas por cobrar y por pagar se extienden hasta 30 días contados a partir de la fecha de emisión de los respectivos documentos o facturas, no están sujetas a ningún descuento por pronto pago y son recuperables o pagaderas en la moneda funcional de los estados financieros consolidados. Durante los nueve meses que terminaron al 31 de diciembre de 2020, la Compañía no ha registrado ninguna pérdida relacionada con la recuperación de las cuentas por cobrar a partes relacionadas.

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

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

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

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

3.28. OTRAS CONCENTRACIONES DE PASIVOS

TOTAL DE PASIVOS POR ÁREA GEOGRÁFICA

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

3.29. POSICIÓN MONETARIA EN MONEDA EXTRANJERA

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

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

3.30. VENCIMIENTOS DE ACTIVOS Y PASIVOS

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

| | 2020 (información en miles de colones) | | | | | | | | |
|------------------------------------|---|-----------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|---------------------|---------------------|----------------------|
| | A la vista | De 1 a 30 días | De 31 a 60 días | De 61 a 90 días | De 91 a 180 días | De 181 a 360 días | Más de 361 días | vencidas + 30 días | Total |
| ACTIVOS: | | | | | | | | | |
| Disponibilidades | ¢ 3.146.775 | | | | | | | | ¢ 3.146.775 |
| Cuentas de encaje del B.C.C.R. | 6.677.652 | ¢ 1.529.924 | ¢ 1.682.090 | ¢ 1.581.527 | ¢ 6.362.656 | ¢ 8.606.624 | ¢ 19.258.091 | | 45.698.564 |
| Inversiones y productos por cobrar | 1.061.828 | 10.426.681 | 192.247 | 197.050 | 18.604.649 | 16.853.397 | 26.738.093 | | 74.073.945 |
| Créditos y productos por cobrar | 2.218 | 10.962.761 | 6.762.648 | 3.364.056 | 17.177.232 | 23.006.906 | 196.353.492 | ¢ 9.213.837 | 266.843.150 |
| Total | ¢ 13.912.690 | ¢ 23.766.506 | ¢ 8.239.800 | ¢ 5.389.199 | ¢ 40.451.362 | ¢ 48.621.535 | ¢240.167.507 | ¢ 9.213.837 | ¢ 389.762.435 |
| PASIVOS: | | | | | | | | | |
| Obligaciones: | | | | | | | | | |
| Con el público | ¢ 44.471.394 | ¢ 10.568.200 | ¢ 12.106.677 | ¢ 8.598.316 | ¢ 23.257.493 | ¢ 26.361.940 | ¢ 66.068.816 | | ¢ 191.432.836 |
| Con entidades financieras | 26.987 | 3.090.190 | 944.063 | 3.720.335 | 20.225.101 | 34.817.790 | 88.224.217 | | 151.048.682 |
| Cargos por pagar | 29.708 | 1.017.281 | 196.726 | 386.437 | 550.936 | 274.995 | 959.475 | | 3.415.557 |
| Total | ¢ 46.573.326 | ¢ 14.675.671 | ¢ 13.247.465 | ¢ 12.705.088 | ¢ 44.033.530 | ¢ 61.454.724 | ¢155.252.508 | ¢ | ¢ 347.942.313 |
| Neto | ¢ (32.660.636) | ¢ 9.090.834 | ¢ (5.007.665) | ¢ (7.315.889) | ¢ (3.582.169) | ¢ (12.833.189) | ¢ 84.914.999 | ¢ 9.213.837 | ¢ 41.820.122 |
| Acumulado | ¢ (32.660.636) | ¢ (23.569.802) | ¢ (28.577.467) | ¢ (35.893.357) | ¢ (39.475.525) | ¢ (52.308.714) | ¢ 32.606.284 | ¢ 41.820.122 | |

La información que se presenta se refiere al vencimiento de activos y pasivos, distribuidos entre los plazos de acuerdo a las fechas de vencimiento estipuladas en los instrumentos financieros, para efectos del rubro de encaje legal la distribución responde a la liberación de los fondos en función del vencimiento de las obligaciones que le dieron origen. El Grupo calcula su riesgo de liquidez, a través de los calces de plazos por monedas a uno y a seis meses, según lo normado en el Acuerdo SUGEF 24-00 “Reglamento para juzgar la situación económica-financiera de las entidades fiscalizadas” y que se encuentran en cumplimiento al cierre de Setiembre de 2020.

3.31. RIESGO DE LIQUIDEZ Y DE MERCADO

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

Este riesgo se mide por medio del flujo de caja diario y del calce de plazos. El control constante de los vencimientos de los pasivos y de los egresos por concepto de retiros de los depositantes y colocaciones de crédito, permite determinar con anticipación los posibles problemas de liquidez. Además, constantemente se realizan sondeos de mercado para conocer la liquidez del mismo. Normalmente, este riesgo se minimiza manteniendo un adecuado calce entre los plazos de la recuperación de los activos y los plazos de la atención de las obligaciones. Una de las formas más comunes y prácticas de evaluar la administración de la liquidez, es mediante las relaciones de recuperación de activos a tres meses, respecto al vencimiento de pasivos para ese lapso.

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

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

La Unidad de Administración Integral de Riesgos aplica una metodología de evaluación del Riesgo de Liquidez que consiste en analizar los pasivos con depositantes y obligaciones con entidades financieras y, así, poder identificar la proporción de los pasivos volátiles que debe ser cubierta por los activos más líquidos. Para esto, se calcula el “VAR de Fuentes de 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** - es la exposición a pérdidas debido al cambio de las tasas de interés tanto activas como pasivas. Este riesgo existe cuando la capacidad de ajustar las tasas activas de una entidad no coincide con la de las pasivas.

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

Sobre este particular es importante señalar, que desde que está en vigencia el modelo, la mayoría de las subsidiarias del Grupo Improsa procuran desviaciones mínimas. Esto se debe en gran medida a la

política de mantener una correlación alta y positiva entre los activos y pasivos sensibles al cambio en el tipo de tasa.

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

Sobre este particular es importante señalar, que desde que está en vigencia el modelo, la mayoría de las subsidiarias del Grupo Improsa procuran desviaciones mínimas. Esto se debe en gran medida a la política de mantener una correlación alta y positiva entre los activos y pasivos sensibles al cambio en el tipo de tasa. Para más detalle, a continuación, se muestra el cuadro de brechas con corte al 31 de diciembre de 2020:

| | 2020 (en millones de colones) | | | | | | Total |
|--|----------------------------------|------------------|-------------------|-------------------|------------------|------------------|------------------|
| | Hasta 30 días | De 31 a 90 días | De 91 a 180 días | De 181 a 360 días | De 361 a 2 años | Más de 2 años | |
| Saldos en moneda nacional: | | | | | | | |
| Inversiones | ¢ 1.330 | ¢ 165 | ¢ 3.946 | ¢ 5.084 | ¢ 4.283 | ¢ 5.590 | ¢ 20.398 |
| Cartera de créditos | 15.788 | 14.295 | 2.567 | 2.961 | 223 | 379 | 36.213 |
| Total recuperación de activos (sensibles a tasas) | ¢ 17.118 | ¢ 14.460 | ¢ 6.513 | ¢ 8.045 | ¢ 4.506 | ¢ 5.969 | ¢ 56.611 |
| Obligaciones con el público | 4.276 | 7.806 | 791 | 4.792 | 10.113 | 26.504 | 54.282 |
| Obligaciones con entidades financieras | 17.940 | 85 | 123 | 571 | 821 | 5.242 | 24.782 |
| Total vencimiento de pasivos (sensibles a tasas) | ¢ 22.216 | ¢ 7.891 | ¢ 914 | ¢ 5.363 | ¢ 10.934 | ¢ 33.787 | ¢ 81.105 |
| Diferencia recuperación de activos menos vencimiento de pasivos | ¢ (5.098) | ¢ 6.569 | ¢ 5.599 | ¢ 2.682 | ¢ (6.428) | ¢(27.818) | ¢(24.494) |
| Saldos en moneda extranjera: | | | | | | | |
| Inversiones | 352 | 183 | 16.541 | 12.963 | 7.916 | 7.597 | 45.552 |
| Cartera de créditos | 134.545 | 42.874 | 16.779 | 4.268 | 3.532 | 19.415 | 221.413 |
| Total recuperación de activos (sensibles a tasas) | ¢ 134.897 | ¢ 43.057 | ¢ 33.320 | ¢ 17.231 | ¢ 11.448 | ¢ 27.012 | ¢ 266.965 |
| Obligaciones con el público | 5.019 | 13.167 | 22.784 | 21.574 | 20.284 | 10.327 | 93.155 |
| Obligaciones con entidades financieras | 39.281 | 42.418 | 36.056 | 3.376 | 2.785 | 9.109 | 133.025 |
| Total vencimiento de pasivos (sensibles a tasas) | ¢ 44.300 | ¢ 55.585 | ¢ 58.840 | ¢ 24.950 | ¢ 23.069 | ¢ 19.436 | ¢ 226.180 |
| Diferencia recuperación de activos menos vencimiento de pasivos | ¢ 90.597 | ¢(12.528) | ¢ (25.520) | ¢ (7.719) | ¢(11.621) | ¢ 7.576 | ¢ 40.785 |
| Saldos totales moneda nacional y moneda extranjera | | | | | | | |
| Total recuperación de activos (sensibles a tasas) | 152.015 | 57.517 | 39.833 | 25.276 | 15.954 | 32.981 | 323.576 |
| Total vencimiento de pasivos (sensibles a tasas) | 66.516 | 63.476 | 59.754 | 30.313 | 34.003 | 53.223 | 307.285 |
| Diferencia recuperación de activos menos vencimiento de pasivos | ¢ 85.499 | ¢ (5.959) | ¢ (19.921) | ¢ (5.037) | ¢(18.049) | (20.242) | ¢ 16.291 |

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

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

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

| 2020 (información en miles de dólares) | | | | | | | | | |
|---|---------------------|---------------------|---------------------|---------------------|----------------------|----------------------|--------------------|--------------------|--------------------|
| A la vista | De 1 a 30 días | De 31 a 60 días | De 61 a 90 días | De 91 a 180 días | De 181 a 360 días | Más de 361 días | vencidas + 30 días | Total | |
| Activos: | | | | | | | | | |
| Disponibilidades | US\$ 2.971 | | | | | | | US\$ 2.971 | |
| Cuentas de encaje del B.C.C.R. | 9.621 | US\$ 1.885 | US\$ 2.147 | US\$ 2.018 | US\$ 10.134 | US\$ 13.048 | US\$ 23.610 | 62.463 | |
| Inversiones y productos por cobrar | 1.193 | 10.334 | 297 | 172 | 26.403 | 20.276 | 23.294 | 81.969 | |
| Créditos y productos por cobrar | 3 | 15.156 | 7.525 | 4.217 | 25.646 | 33.199 | 269.774 | 368.243 | |
| Total | US\$ 13.788 | US\$ 27.375 | US\$ 9.969 | US\$ 6.407 | US\$ 62.183 | US\$ 66.523 | US\$316.678 | US\$12.723 | US\$515.645 |
| Pasivos: | | | | | | | | | |
| Obligaciones: | | | | | | | | | |
| Con el público | 61.915 | 8.716 | 13.108 | 8.017 | 36.413 | 35.022 | 48.274 | 211.465 | |
| Con entidades financieras | 2.467 | 4.829 | 1.547 | 5.651 | 32.316 | 53.208 | 110.091 | 210.109 | |
| Cargos por pagar | 42 | 372 | 281 | 566 | 10 | 297 | 630 | 2.198 | |
| Total | US\$ 64.424 | US\$ 13.918 | US\$ 14.936 | US\$ 14.234 | US\$ 68.739 | US\$ 88.527 | US\$158.995 | US\$423.772 | |
| Neto | (50.636) | 13.458 | (4.967) | (7.827) | (6.556) | (22.004) | 157.682 | US\$ 12.723 | 91.874 |
| Acumulado | US\$(50.636) | US\$(37.178) | US\$(42.146) | US\$(49.973) | US\$ (56.529) | US\$ (78.533) | US\$ 79.151 | US\$ 91.873 | |

- 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. Adicionalmente el Grupo está expuesto al riesgo crediticio de los créditos fuera de balance, como son los compromisos, cartas de crédito, avales y garantías.

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

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

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

de los límites establecidos. Dentro de estos indicadores están la cobertura de pérdida esperada, la cobertura de pérdida no esperada, índices de concentración de los sectores de actividad económica de la cartera de crédito, controles de morosidad mayor a 30 días y 90 días, estimaciones y castigos y, bienes realizables. Igualmente, se pueden considerar en el corto plazo otros que sean debidamente evaluados y aprobados por las instancias de gobierno corporativo definidas para tal fin. En el caso del indicador de pérdida esperada, éste debe estar debidamente controlado y reducido en los diferentes segmentos en que se divide la cartera de crédito, de manera que, en caso de incumplimientos, no se impacte en gran medida el valor del capital base, que es la base para la cobertura de pérdidas no esperadas. El Grupo cuenta con Políticas de Riesgo Crediticio específicas, que incluyen los límites de inversión.

3.32. INSTRUMENTOS FINANCIEROS

A continuación, y en la Nota 3.29, 3.30 y 3.31 se presenta un resumen de las principales revelaciones relativas a los instrumentos financieros del Grupo que son requeridas por dicha norma y que no se detallan en las notas mencionadas:

- a. **Categorías de Instrumentos Financieros** – Al 31 de diciembre de 2020 los instrumentos financieros del Grupo se componían de:

| | Nota | 2020 |
|--|-------------|---------------------------------|
| Activos financieros (valuados al costo amortizado): | | |
| Disponibilidades | 3.1 | ¢ 48.845.339.181 |
| Valuados a valor razonable: | | |
| Con cambios en resultados | | 1.645.153.521 |
| Con cambios en otro resultado integral | 3.2 | 68.470.699.236 |
| Valuados al costo amortizado: | | |
| Al costo amortizado, instrumentos derivados y productos por cobrar | | 3.958.092.634 |
| Créditos y productos por cobrar | 3.3 | <u>265.381.488.414</u> |
| Total | | <u>¢ 388.300.772.986</u> |
| Pasivos financieros (valuados al costo amortizado): | | |
| Obligaciones con el público | 3.10 | 191.432.836.235 |
| Obligaciones con el B.C.C.R. | | 2.045.237.910 |
| Otras obligaciones financieras | 3.11 | 149.899.918.018 |
| Cargos financieros por pagar | | <u>3.415.557.173</u> |
| Total | | <u>¢ 346.793.549.336</u> |

- b. **Administración de Riesgos e Instrumentos Financieros** - La división financiera y administrativa del Grupo monitorea y administra los riesgos financieros relacionados con la operación a través de la aplicación de políticas y procedimientos de Administración de riesgo. Estos incluyen el riesgo crediticio, de tasa de interés, de liquidez y riesgo cambiario, los cuales se detallan en la Nota 3.31.

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

En relación con los ingresos y gastos generados por activos financieros y las obligaciones financieras, el Grupo prepara calces de plazos y monitorea las tasas de interés al 30 de setiembre 2020, las cuales se detallan en la Nota 3.31.

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

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

Sensibilidad a un Aumento en el Tipo de Cambio –

| | Nota | |
|--|-------------|------------------------|
| Posición neta | 3.28 | US\$ 77.773.272 |
| Tipo de cambio de cierre al 31/12/2020 | | ¢ 617,30 |
| Aumento en el tipo de cambio de un 10% | | ¢ 61,73 |
| Ganancia | | ¢ 4.800.944.081 |

Sensibilidad a una Disminución en el Tipo Cambio -

| | Nota | |
|--|-------------|--------------------------|
| Posición neta | 3.28 | US\$ 77.773.272 |
| Tipo de cambio de cierre al 31/12/2020 | | ¢ 617,30 |
| Disminución en el tipo de cambio de un 10% | | ¢ (61,73) |
| Pérdida | | ¢ (4.800.944.081) |

Análisis de Sensibilidad de Tasas de Interés - Al 31 de diciembre de 2020, se presenta el siguiente análisis de sensibilidad de tasas de interés para los instrumentos de inversión y de deuda:

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

| | Nota | |
|---|-------------|------------------|
| Inversiones en Instrumentos financieros | 3.2 | ¢ 73.535.843.301 |
| Aumento en las tasas de un 1% | | ¢ 735.358.433 |
| Aumento en las tasas de un 2% | | ¢ 1.470.716.866 |

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

| | Nota | |
|---|-------------|-------------------|
| Inversiones en Instrumentos financieros | 3.2 | ¢ 73.535.843.301 |
| Disminución en las tasas de un 1% | | ¢ (735.358.433) |
| Disminución en las tasas de un 2% | | ¢ (1.470.716.866) |

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

| | Nota | |
|-------------------------------|-------------|--------------------------|
| Obligaciones con el público | 3.10 | <u>₡ 191.432.836.235</u> |
| Aumento en las tasas de un 1% | | <u>₡ 1.914.328.362</u> |
| Aumento en las tasas de un 2% | | <u>₡ 3.828.656.725</u> |

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

| | Nota | |
|-----------------------------------|-------------|--------------------------|
| Obligaciones con el público | 3.10 | <u>₡ 191.432.836.235</u> |
| Disminución en las tasas de un 1% | | <u>₡ (1.914.328.362)</u> |
| Disminución en las tasas de un 2% | | <u>₡ (3.828.656.725)</u> |

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

4.1. CUENTAS CONTINGENTES DEUDORAS

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

| | 2020 |
|---|-------------------------|
| Garantías de cumplimiento | ¢ 7.581.233.744 |
| Garantías de participación | 396.226.611 |
| Cartas de crédito a la vista saldo sin depósito previo | 343.360.162 |
| Líneas de crédito para sobregiros en cuenta corriente | 37.838.983 |
| Líneas de crédito para tarjetas de crédito | 3.577.259.364 |
| Deudores por venta a futuro de moneda extranjera (Operación de cobertura) | <u>14.197.900.000</u> |
| Total | <u>¢ 26.133.818.864</u> |

4.2. OTRAS CUENTAS DE ORDEN

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

| | 2020 |
|---|-------------------|
| Otras cuentas de orden por cuenta propias deudoras: | |
| Garantías prendarias | ¢ 866.367.147.257 |
| Otras garantías recibidas en poder de la entidad | 29.424.135 |
| Líneas de crédito otorgadas pendientes de Utilización | 39.006.142.517 |
| Créditos liquidados | 7.876.710.747 |
| Productos por cobrar liquidados | 5.750.150 |
| Productos en suspenso de cartera de crédito | 284.549.708 |
| Otras cuentas de registro | 51.182.355.405 |
| Cuenta de orden por cuenta de terceros deudoras: | |
| Administración de comisiones de confianza | 5.947.766 |
| Bienes en Custodia por cuenta de terceros | 26.621.006.442 |
| Fondos de inversión | 335.239.301.273 |

2020

| | |
|--|----------------------------|
| Cuentas de orden deudoras por cuenta propia por actividad de custodia: | |
| Valores Negociables en Fideicomiso de Garantía Central de Valores Privado | 96.517.418 |
| Valores Negociables en Fideicomiso de Garantía - Central de Valores Público (B.C.C.R.) | 1.424.423.795 |
| Compras a futuro | 1.526.771.837 |
| Central de Valores Privado (custodia local) | 2.065.051.974 |
| Central de Valores Público (B.C.C.R.) | 224.426.016 |
| Cuentas de orden deudoras por cuenta de terceros por actividad de custodia: | |
| Efectivo por actividad de custodia | 1.767.181.774 |
| Cuentas por cobrar a clientes | 40.295 |
| Valores Negociables en Fideicomiso de Garantía Central de Valores Privado | 3.429.346.070 |
| Valores Negociables en Fideicomiso de Garantía Central de Valores Público (B.C.C.R.) | 5.750.804.891 |
| Compras a futuro | 9.254.973.855 |
| Ventas a futuro | 5.065.137.441 |
| Central de Valores Privado (custodia local) | 199.952.746.918 |
| Central de Valores Privado (custodia internacional) | 2.831.732.723 |
| Central de Valores Público (B.C.C.R.) | 46.759.892.655 |
| Custodio Internacional | <u>750.949.971</u> |
| Total | <u>¢ 1.607.518.333.033</u> |

4.3. FIDEICOMISOS Y COMISIONES DE CONFIANZA

La subsidiaria Banco Improsa, S.A. ha firmado contratos de fideicomiso, por los cuales, en su condición de fiduciario, recibió bienes para garantizar los créditos otorgados por terceros y solamente cuentan con estados financieros auditados los fideicomisos de titularización de acuerdo a la regulación vigente. El detalle al 31 de diciembre de 2020, de bienes fideicomisos, es el siguiente:

2020

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

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

La subsidiaria Improsa Valores Puesto de Bolsa participa en contratos de compra y venta a futuro de títulos valores (operaciones de recompra) por medio de la cuales una de las partes contratantes se compromete a vender y la otra parte se compromete a comprar títulos valores en una fecha específica y por un monto pactado de antemano. La diferencia entre el valor pactado y el título valor representa una garantía adicional de la operación correspondiendo a una porción del título valor que permanece en custodia.

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

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

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

4.5. CONTRATO DE ADMINISTRACIÓN DE FONDOS DE INVERSIÓN

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

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

- Fondo de Inversión Inmobiliaria Gibraltar** - Es un fondo cerrado no financiero, de carácter inmobiliario y en menor medida en valores inscritos. Es un fondo denominado en dólares estadounidenses, cuyo patrimonio autorizado asciende a 200,000 títulos de participación, cada uno de los cuales posee un valor nominal de US\$5.000, para una emisión total autorizada de US\$1,000 millones de las cuales 63.156 participaciones se encuentran en circulación al cierre del período finalizado el 31 de diciembre de 2020, a saber, un 31,58% de la emisión autorizada.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Las principales características generales de estos fondos son las siguientes:

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

La Sociedad Administradora del Fondo es responsable de aplicar las políticas de inversión contenidas en el prospecto del Fondo y es solidariamente responsable ante los inversionistas por los daños y perjuicios ocasionados por sus directores, empleados o personas contratadas por ellos para prestarle

servicios al Fondo, en virtud de la ejecución u omisión de actuaciones prohibidas o exigidas por el prospecto, la Ley Reguladora del Mercado de Valores o las disposiciones que dicte la Superintendencia General de Valores.

4.6. CONTRATOS DE ADMINISTRACIÓN DE FONDOS DE PENSIONES

No aplica.

4.7. INDICADORES DE RIESGO

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2020

| | |
|---|---|
| ROA | $\frac{\text{Utilidad Neta}}{\text{Activo Total promedio}} = \frac{6.523.296.234}{401.707.224.962} = 1,62\%$ |
| ROE | $\frac{\text{Utilidad Neta}}{\text{Patrimonio promedio}} = \frac{6.523.296.234}{58.154.441.144} = 11,22\%$ |
| Relación Endeudamiento recursos propios | $\frac{\text{Pasivo Total}}{\text{Patrimonio}} = \frac{362.176.092.927}{60.155.082.319} = 6,02$ |
| Margen financiero | $\frac{\text{Ing. Financieros - Gtos. Financieros}}{\text{Activo. productivo interm promedio}} = \frac{15.093.212.884}{316.525.363.126} = 4,77\%$ |
| Activos Promedio generadores de interés en relación con el total de activos promedio | $\frac{\text{Activo. productivo interm promedio}}{\text{Activo Total promedio}} = \frac{316.525.363.126}{401.707.224.962} = 0,79$ |

4.7.1 INDICADORES DE LIQUIDEZ PARA EL MANEJO DE ACTIVOS Y PASIVOS

| Obligaciones con el público a la vista | Total cuentas | Total en colones |
|--|---------------|-------------------------|
| De 0.00 a ¢3.09 millones | 5.457 | ¢ 2.030.455.434 |
| Más de ¢3.09 a ¢30.87 millones | 977 | 9.874.562.600 |
| Más de ¢30.87 a ¢61.73 millones | 109 | 4.651.398.579 |
| Más de ¢61.73 millones | 134 | 28.214.747.115 |
| Total | <u>6.677</u> | <u>¢ 44.771.163.727</u> |

| Obligaciones con el público a plazo | Total cuentas | Total en colones |
|-------------------------------------|---------------|--------------------------|
| De 0.00 a ¢3.09 millones | 140 | ¢ 208.937.678 |
| Más de ¢3.09 a ¢30.87 millones | 384 | 5.726.392.876 |
| Más de ¢30.87 a ¢61.73 millones | 175 | 8.146.219.854 |
| Más de ¢61.73 millones | 305 | 131.057.022.069 |
| Total | <u>1.004</u> | <u>¢ 145.138.572.477</u> |

4.8. PASIVOS CONTINGENTES

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

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

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

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

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

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

El 17 de julio de 2017, mediante resolución N° 1620-2017 de las 13:07 horas, el Tribunal Contencioso Administrativo, acoge la medida cautelar interpuesta por Banco Improsa, S. A., y suspende en forma inmediata los efectos del acto administrativo y aquellos actos derivados o fundamentados en el mismo. Lo anterior, hasta tanto este Juzgado no determine lo contrario.

El 11 de setiembre de 2017, Banco Improsa S.A., presentó proceso contencioso administrativo contra la Superintendencia General de Entidades Financieras y Banco Central de Costa Rica, para solicitar la nulidad absoluta del acto administrativo notificado según oficio SGF-2395-2015-201502881, fechado el 14 de agosto de 2015, y los actos administrativos subsecuentes.

El Tribunal Contencioso Administrativo, había convocado para el 9 de mayo de 2019 una audiencia preliminar para completar el resto de las etapas, pero ésta fue suspendida, por lo que, con resolución del 9 de julio de 2019, el Tribunal Contencioso Administrativo, volvió a convocar la audiencia preliminar para

el día 10 de febrero de 2020, en la cual se admitieron las pruebas presentadas para continuar con el proceso (Nota 3.8 inciso 1).

El 15 de mayo de 2020, Banco Improsa liquida el saldo al 31 de diciembre del 2019 que mantenía en la cuenta "182-05 Costos Directos Diferidos Asociados a Créditos" por el cambio en la política contable que se genera con la adopción del Acuerdo SUGEF 30-18 "Reglamento de Información Financiera", en el cual se establece la nueva cuenta contable "136 Costos Directos Incrementales Asociados a Créditos", en esta cuenta deben registrarse los costos incrementales directos incurridos por la entidad en la formalización de créditos, para lo cual se observa una modificación de costos incrementales, que son aquellos costos en los que se incurre únicamente si se genera el instrumento financiero es decir son costos variables y no costos fijos. El registro contable se hizo contra periodos anteriores esto amparados en el Transitorio I de dicho acuerdo que establece según extracto "Todos los efectos de la implementación del Reglamento de Información Financiera deben realizarse mediante ajustes a los resultados acumulados". Adicionalmente en la sesión de la Junta Directiva del mes de abril se aprobó proceder con este registro.

Por último a la fecha de emisión de este informe nuestros abogados se encuentran 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** - El Estado demandó al Banco, en el contexto de un proceso de lesividad, en el que se solicita la nulidad del fallo 583-2011 del Tribunal Fiscal Administrativo, por considerar que este es lesivo a los intereses de la Administración Tributaria, en el que se discute el ajuste del impuesto sobre la renta de los períodos fiscales 1999 al 2005. En otro proceso, el Banco demandó al Estado, en razón de los ajustes realizados por la Administración Tributaria para los períodos fiscales 1999 al 2005 del impuesto sobre la renta. En este proceso se discuten los daños ocasionados al Banco, debido a la inducción a error por parte de la propia Administración.

En setiembre del 2014, el Banco pago bajo protesta la suma de ¢1.280.463.259, que corresponde a la totalidad del impuesto determinado por el Tribunal Fiscal Administrativo, para los períodos indicados (Nota 3.9).

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

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

- En relación con el procedimiento determinativo: falta de motivación en lo concerniente a los aspectos de responsabilidad civil.
- En relación con los aspectos de nulidad: vicios vinculados a los hechos y a la prueba relativa a la solicitud de autorización de la metodología SUGEF aprobada por la Asociación Bancaria Costarricense (ABC), vicios indirectos vinculados a los hechos y prueba relacionados con las disposiciones del informe de la Contraloría General de la República, violaciones por la indebida apreciación de la prueba sobre el hecho de la pertenencia de Banco Improsa a la ABC, vicios en relación con el derecho de petición en materia tributaria, violación del principio de seguridad jurídica, confianza legítima y buena fe.
- En relación con el proceso de lesividad: vicio de incongruencia al declarar lesivo el reconocimiento de la exención de las ganancias cambiarias por inversiones en títulos de moneda extranjera emitidos por el

Estado o sus bancos, vicios indirectos relacionados con los gastos financieros asociados a las reservas de liquidez y violación directa de los artículos 1 y 6ch de la Ley del Impuesto sobre la Renta, en relación con el ajuste por ingresos no gravables recalificados como gravables.

El Banco está a la espera de la admisibilidad por parte de la Sala Primera de la Corte Suprema de Justicia.

- c) **Juicio Contencioso Administrativo** - En setiembre del 2010 la subsidiaria de Improsa Servicios Internacionales ubicada en Guatemala inició un proceso Contencioso Administrativo en contra de la resolución 426-2010, con fecha 6 de agosto de 2010 emitida por la Superintendencia de Administración Tributaria (SAT) referente a la negativa de aceptación por parte de dicha Entidad Gubernamental de la revocatoria solicitada por la Empresa de la resolución GCEM-DR-R-2008-22-01-000598 del 27 de junio de 2008 proveniente de la Auditoría Fiscal realizada por la SAT del período fiscal 2005. Este proceso se encuentra aún en trámite y es incierta en este momento la fecha en que podría finalizar.

De acuerdo con el 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 las probabilidades de éxito, sin embargo, estima las mismas en un 50%.

- d) **Recurso de Revocatoria** - La subsidiaria Improsa Servicios Internacionales, ubicada en Guatemala, interpuso un recurso de revocatoria en contra de la Resolución GCEG-DR-R-2010-21-01-001032, de la Superintendencia de Administración Tributaria (SAT), emitida el 27 de setiembre de 2010 y notificada el 6 de octubre de 2010, por ajustes formulados en el régimen del impuesto sobre la renta, específicamente sobre la deducción del gasto por diferencial cambiario, correspondiente al período 2007. De acuerdo al abogado que lleva el caso, se estima que la resolución será favorable a la Empresa.
- e) **Juicio Contencioso Administrativo** - En noviembre de 2017, la subsidiaria de Improsa Servicios Internacionales, ubicada en Guatemala, inicio un proceso Contencioso Administrativo según expediente 01144-2017-00166. En enero de 2018 la sala resolvió admitir la demanda para su trámite dando audiencia a la SAT y a la PGN para contestar la demanda. En agosto de 2018 se abrió a prueba el proceso aportando la documentación pertinente. 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.
- f) **Proceso Administrativo** - La subsidiaria Improsa Servicios Internacionales, ubicada en Guatemala, interpuso un recurso de revocatoria en contra de la Resolución GRC-R-2018-02-01-0002011, de la Superintendencia de Administración Tributaria (SAT), emitida el 10 de abril de 2018, por ajustes formulados en el régimen del impuesto sobre la renta, específicamente por los gastos generales no deducibles por la suma de ¢140.321.007. Adicionalmente, y dentro de la misma resolución la Superintendencia de Administración Tributaria (SAT) indica que la compañía ingresó solicitud de devolución del impuesto sobre la renta pagado en exceso para el período 2013 por la suma de ¢111.557.045 respecto a lo cual no es procedente autorizar la devolución hasta que los ajustes planteados referidos a gastos generales no deducibles sean resueltos. Al 31 de diciembre de 2020 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.
- g) **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 31 de diciembre de 2020 según su ubicación geográfica:

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

5. NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS 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 presentan las siguientes notas de detalle a los estados financieros, por cuanto no existen este tipo de cuentas; otras concentraciones de activos y pasivo, fideicomisos y comisiones de confianza.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

7. HECHOS SIGNIFICATIVOS Y SUBSECUENTES

- a. La aparición a nivel global del COVID-19, desde finales del primer trimestre de 2020, ha provocado más de medio millón 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 y el tránsito de personas en buena parte del territorio nacional. Estas limitaciones han incidido directamente en la actividad económica del país, que a Mayo presentaba un decrecimiento en términos interanuales del Índice de Actividad Económica

(IMAE) del 7.5%. Los sectores más afectados han sido comercio (-17.1%) y servicios (-8.4), este último por efecto de una menor prestación de servicios de alojamiento, suministro de comida y transporte.

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 desacumulación 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 continua siendo incierta en este momento. La Alta Administración de la Compañía mantiene un monitoreo constante de la situación y continuara adaptando su operativa y para mitigar los riesgos potenciales que de ésta deriven.

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