

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

(Compañía Consolidada)

Estados financieros (no dictaminados)  
Al 31 de Diciembre de 2018 y 2017

# GRUPO FINANCIERO IMPROSA, S.A. Y SUBSIDIARIAS

(Compañía Costarricense)

## BALANCES GENERALES CONSOLIDADOS

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2018 Y 2017

(Expresados en Colones Costarricenses sin Céntimos)

	Notas	2018	2017
<b>ACTIVOS</b>			
<b>Disponibilidades</b>	<b>2.2.d, 3.1</b>	<b><u>₡ 52.704.746.662</u></b>	<b><u>₡ 58.525.742.577</u></b>
Efectivo		905.245.859	817.365.905
Banco Central		48.793.173.066	54.627.029.472
Entidades financieras del país		701.959.869	472.092.854
Entidades financieras del exterior		1.256.587.302	1.640.129.808
Otras disponibilidades		<u>1.047.780.566</u>	<u>969.124.538</u>
<b>Inversiones en instrumentos financieros</b>	<b>3.2</b>	<b><u>64.752.602.962</u></b>	<b><u>72.266.558.164</u></b>
Mantenidas para negociar	2.2f		13.910.120.156
Disponibles para la venta	2.2g	64.156.820.615	57.486.113.759
Mantenidas al vencimiento	2.2h	64.629.030	32.879.344
Instrumentos financieros derivados	2.2nn	51.000.000	441.625.000
Productos por cobrar (Estimación por deterioro)		<u>480.153.317</u>	<u>395.819.905</u>
<b>Cartera de créditos</b>	<b>2.2k, 3.3</b>	<b><u>284.416.695.546</u></b>	<b><u>286.327.974.096</u></b>
Créditos vigentes		265.869.282.570	278.216.469.891
Créditos vencidos		19.711.465.023	8.039.992.857
Créditos en cobro judicial		3.839.233.970	5.367.455.068
Productos por cobrar (Estimación por deterioro)	2.2l	<u>2.392.502.925</u> <u>(7.395.788.942)</u>	<u>1.988.350.175</u> <u>(7.284.293.895)</u>
<b>Cuentas y comisiones por cobrar</b>	<b>2.2k, 3.4</b>	<b><u>3.638.243.975</u></b>	<b><u>3.750.985.907</u></b>
Comisiones por cobrar		130.773.478	114.321.763
Cuentas por cobrar por operaciones con partes relacionadas	3.26	9.131.049	11.611.722
Impuesto sobre la renta diferido e impuesto sobre la renta por cobrar	3.25	1.182.145.993	1.075.862.018
Otras cuentas por cobrar		2.821.331.594	2.804.863.593
Productos por cobrar (Estimación por deterioro)	2.2l	<u>2.012.378</u> <u>(507.150.517)</u>	<u>2.356.948</u> <u>(258.030.137)</u>
<b>Bienes realizables</b>	<b>2.2n, 3.5</b>	<b><u>₡ 2.949.960.260</u></b>	<b><u>₡ 1.230.127.144</u></b>
Bienes y valores adquiridos en recuperación de créditos (Estimación por deterioro y por disposición legal)		<u>4.782.276.872</u> <u>(1.832.316.612)</u>	<u>2.208.461.506</u> <u>(978.334.362)</u>

(Continúa)

# GRUPO FINANCIERO IMPROSA, S.A. Y SUBSIDIARIAS

(Compañía Costarricense)

## BALANCES GENERALES CONSOLIDADOS

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2018 Y 2017

(Expresados en Colones Costarricenses sin Céntimos)

	Notas	2018	2017
<b>Participaciones en el capital de otras empresas (neto)</b>	2.2t	<u>₡ 174.980.682</u>	<u>₡ 158.679.623</u>
<b>Inmuebles, mobiliario y equipo (neto)</b>	2.2n, 3.7	<u>6.836.854.932</u>	<u>7.012.248.371</u>
<b>Inversiones en propiedades</b>	3.6	<u>6.299.134.617</u>	<u>6.188.628.617</u>
<b>Otros activos</b>	3.8	<u>17.084.982.435</u>	<u>15.994.541.019</u>
Cargos diferidos		1.512.686.088	1.578.517.708
Activos intangibles	2.2s	8.310.130.773	8.884.253.125
Otros activos	2.2r	<u>7.262.165.574</u>	<u>5.531.770.186</u>
<b>TOTAL DE ACTIVOS</b>		<u>₡ 438.858.202.071</u>	<u>₡ 451.455.485.518</u>
<b>PASIVOS Y PATRIMONIO</b>			
<b>PASIVOS</b>			
<b>Obligaciones con el público</b>	3.10	<u>₡ 218.400.109.978</u>	<u>₡ 264.856.977.084</u>
A la vista	4.7.1	58.043.442.445	62.580.873.465
A Plazo	4.7.1	157.953.607.126	199.588.215.106
Otras obligaciones con el público		218.145.674	45.470.221
Cargos financieros por pagar		<u>2.184.914.733</u>	<u>2.642.418.292</u>
<b>Obligaciones con el Banco Central de Costa Rica</b>		<u>423.000.000</u>	<u>485.000.000</u>
A la vista		423.000.000	485.000.000
<b>Obligaciones con entidades</b>	3.11	<u>148.614.730.005</u>	<u>119.592.385.787</u>
A la vista		2.156.416.228	3.266.104.618
A plazo		35.752.557.732	26.275.536.984
Otras obligaciones con entidades		109.202.864.981	89.009.879.665
Cargos financieros por pagar		<u>1.502.891.064</u>	<u>1.040.864.520</u>
<b>Cuentas por pagar y provisiones</b>	3.12	<u>5.174.330.395</u>	<u>6.010.055.741</u>
Cuentas por pagar por servicios bursátiles		137.125.015	183.535.643
Impuesto sobre la renta diferido	3.25	701.172.487	720.980.101
Provisiones		130.886.531	225.506.638
Otras cuentas por pagar diversas		4.205.146.362	4.878.639.598
Cargos financieros por pagar			<u>1.393.761</u>

(Continúa)

# GRUPO FINANCIERO IMPROSA, S.A. Y SUBSIDIARIAS

(Compañía Costarricense)

## BALANCES GENERALES CONSOLIDADOS

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2018 Y 2017

(Expresados en Colones Costarricenses sin Céntimos)

	Notas	2018	2017
<b>Otros pasivos</b>	<b>3.13</b>	<b><u>¢ 2.446.409.592</u></b>	<b><u>¢ 1.559.656.787</u></b>
Ingresos diferidos		1.049.617.515	1.081.128.091
Estimación por deterioro de créditos contingentes		47.384.498	31.349.315
Otros pasivos		<u>1.349.407.579</u>	<u>447.179.381</u>
<b>Obligaciones subordinadas</b>	<b>3.14</b>	<b><u>11.930.990.507</u></b>	<b><u>11.744.043.652</u></b>
Obligaciones subordinadas		11.746.319.650	11.574.792.700
Cargos financieros por pagar		<u>184.670.857</u>	<u>169.250.952</u>
<b>TOTAL DE PASIVOS</b>		<b><u>386.989.570.477</u></b>	<b><u>404.248.119.051</u></b>
<b>PATRIMONIO</b>			
<b>Capital social</b>		<b><u>¢ 31.201.151.222</u></b>	<b><u>¢ 27.315.766.849</u></b>
Capital pagado	3.15.1	34.762.660.133	30.877.275.760
(Acciones en tesorería)	3.15.1	<u>(3.561.508.911)</u>	<u>(3.561.508.911)</u>
<b>Aportes patrimoniales no capitalizados</b>	<b>3.15.5</b>	<b><u>3.561.508.911</u></b>	<b><u>6.945.159.343</u></b>
<b>Ajustes al patrimonio</b>		<b><u>1.639.053.224</u></b>	<b><u>2.013.810.201</u></b>
Superávit por revaluación inmuebles, mobiliario y equipo		2.098.510.089	2.098.510.089
Ajuste por valuación de inversiones disponibles para la venta		(867.356.954)	(380.719.222)
Ajuste por conversión de estados financieros	2.2c	<u>407.900.089</u>	<u>296.019.334</u>
<b>Reservas patrimoniales</b>		<b><u>4.478.419.050</u></b>	<b><u>4.004.017.378</u></b>
<b>Resultados acumulados de ejercicios anteriores</b>		<b>3.943.013.616</b>	<b>1.359.887.638</b>
<b>Resultado del período</b>		<b>6.991.299.266</b>	<b>5.528.362.101</b>
<b>Intereses minoritarios</b>		<b><u>54.186.305</u></b>	<b><u>40.362.957</u></b>
<b>TOTAL PATRIMONIO</b>		<b><u>51.868.631.594</u></b>	<b><u>47.207.366.467</u></b>
<b>TOTAL PASIVOS Y PATRIMONIO</b>		<b><u>¢ 438.858.202.071</u></b>	<b><u>¢ 451.455.485.518</u></b>
<b>CUENTAS CONTINGENTES DEUDORAS</b>	<b>4.1</b>	<b><u>¢ 24.329.708.428</u></b>	<b><u>¢ 28.668.658.513</u></b>

(Continúa)

# GRUPO FINANCIERO IMPROSA, S.A. Y SUBSIDIARIAS

(Compañía Costarricense)

## BALANCES GENERALES CONSOLIDADOS

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2018 Y 2017

(Expresados en Colones Costarricenses sin Céntimos)

	Notas	2018	2017
<b>ACTIVOS DE LOS FIDEICOMISOS</b>	2.2ii, 4.3	¢ 5.031.430.146.327	¢ 4.065.523.536.987
<b>PASIVOS DE LOS FIDEICOMISOS</b>	4.3	<u>¢ 18.935.883</u>	<u>¢ 421.759.589</u>
<b>PATRIMONIO DE LOS FIDEICOMISOS</b>	4.3	<u>¢ 5.031.411.210.444</u>	<u>¢ 4.065.101.777.398</u>
<b>OTRAS CUENTAS DE ORDEN DEUDORAS</b>	4.2	<u>¢ 2.684.041.817.196</u>	<u>¢ 2.258.987.424.583</u>
Cuenta de orden por cuenta propia deudoras		1.660.459.218.515	1.309.018.550.056
Cuenta de orden por cuenta terceros deudoras		757.892.414.912	690.376.933.237
Cuenta de orden por cuenta propia por actividad de custodia		970.221.251	1.335.226.079
Cuentas de orden por cuenta de terceros por actividad custodia		264.719.962.518	258.256.715.211

(Concluye)

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

\_\_\_\_\_  
Marianela Ortuño Pinto  
Presidente

\_\_\_\_\_  
Jimmy Vega Madriz  
Contador General

\_\_\_\_\_  
Sarita Trigueros Muñoz  
Auditora Interna

# GRUPO FINANCIERO IMPROSA, S.A. Y SUBSIDIARIAS

(Compañía Costarricense)

## ESTADOS CONSOLIDADOS DE RESULTADOS PARA LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2018 Y 2017

(Expresados en Colones Costarricenses sin Céntimos)

	Notas	2018	2017
<b>INGRESOS FINANCIEROS</b>	<b>2.2cc</b>		
Por disponibilidades		¢ 50.178.898	¢ 58.159.699
Por inversiones en instrumentos financieros		2.581.533.899	2.207.756.612
Por cartera de créditos	3.16	27.619.793.618	25.825.679.625
Por arrendamientos financieros		76.259.804	64.406.878
Por ganancia por diferencias de cambios y UD, netas	3.21	2.880.574.128	494.544.992
Por ganancia instrumentos financieros disponibles para la venta		514.034.875	685.442.529
Por ganancia inversión en propiedades	3.6		212.077.100
Por otros ingresos financieros		<u>443.372.985</u>	<u>404.796.768</u>
<b>Total de ingresos financieros</b>		<b><u>34.165.748.207</u></b>	<b><u>29.952.864.203</u></b>
<b>GASTOS FINANCIEROS</b>	<b>2.2cc</b>		
Por obligaciones con el público	3.18	11.271.416.575	11.721.207.730
Por obligaciones con entidades financieras	3.19	7.593.260.721	6.025.436.140
Por otras cuentas por pagar diversas		447.063	
Por obligaciones subordinadas, convertibles y preferentes		977.381.794	951.223.307
Por pérdida por valoración inversión en propiedades	3.6	52.554.422	239.053.897
Por pérdida en instrumentos derivados	3.17	530.045.602	176.615.880
Por pérdidas por instrumentos financieros disponibles para la venta		12.804.519	56.541.385
Por otros gastos financieros		<u>237.615.056</u>	<u>208.749.041</u>
<b>Total de gastos financieros</b>		<b><u>20.675.525.752</u></b>	<b><u>19.378.827.380</u></b>
<b>Por estimación de deterioro de activos</b>		<b><u>2.369.833.202</u></b>	<b><u>2.414.939.723</u></b>
<b>Por recuperación de activos y disminución de estimaciones</b>		<b><u>336.608.566</u></b>	<b><u>607.996.555</u></b>
<b>RESULTADO FINANCIERO</b>		<b><u>11.456.997.819</u></b>	<b><u>8.767.093.655</u></b>
<b>OTROS INGRESOS DE OPERACIÓN</b>			
Por comisiones por servicios	3.20	12.193.122.703	11.041.502.577
Por bienes realizables	3.5	762.402.895	246.188.366
Ingresos por participaciones en el capital de otras empresas	2.2.a	18.516.036	6.050.143

(Continúa)

# GRUPO FINANCIERO IMPROSA, S.A. Y SUBSIDIARIAS

(Compañía Costarricense)

## ESTADOS CONSOLIDADOS DE RESULTADOS PARA LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2018 Y 2017

(Expresados en Colones Costarricenses sin Céntimos)

	Notas	2018	2017
Por cambio y arbitraje de divisas		¢ 2.416.213.573	¢ 2.848.825.267
Por otros ingresos con partes relacionadas	3.26	5.617.097	7.171.577
Por otros ingresos operativos	3.22	<u>6.564.747.162</u>	<u>6.481.546.327</u>
<b>Total otros ingresos de operación</b>		<b><u>21.960.619.466</u></b>	<b><u>20.631.284.257</u></b>
<b>OTROS GASTOS DE OPERACIÓN</b>	<b>2.2cc</b>		
Por comisiones por servicios		887.284.392	898.215.316
Por bienes realizables	3.5	1.945.216.367	1.004.948.479
Por bienes diversos			180.763.000
Por provisiones		47.912.692	110.903.760
Por cambio y arbitraje de divisas		1.393.814.700	1.712.099.146
Por otros gastos con partes relacionadas	3.26	12.542.019	10.762.289
Por otros gastos operativos		4.078.347.603	3.488.525.377
Por amortización costos directos diferidos asociados a créditos		<u>960.078.224</u>	<u>872.567.556</u>
<b>Total otros gastos de operación</b>		<b><u>9.325.195.997</u></b>	<b><u>8.278.784.923</u></b>
<b>RESULTADO OPERACIONAL BRUTO</b>		<b><u>24.092.421.288</u></b>	<b><u>21.119.592.989</u></b>
<b>GASTOS ADMINISTRATIVOS</b>	<b>2.2cc</b>		
Por gastos de personal		9.567.905.204	9.040.499.509
Por otros gastos de administración		<u>5.150.272.358</u>	<u>4.665.650.685</u>
<b>Total gastos administrativos</b>	<b>3.23</b>	<b><u>14.718.177.562</u></b>	<b><u>13.706.150.194</u></b>
<b>RESULTADO OPERACIONAL ANTES DE IMPUESTOS Y PARTICIPACIONES SOBRE LA UTILIDAD</b>		<b><u>9.374.243.726</u></b>	<b><u>7.413.442.795</u></b>
Impuesto sobre la renta	2.2y, 3.25	1.676.275.044	1.249.330.077
Impuesto sobre la renta diferido	3.24	2.949.767	
Disminución del impuesto sobre la renta	3.24	32.177.901	57.233.529
Participaciones sobre la utilidad	3.24	<u>247.146.950</u>	<u>213.576.401</u>
<b>RESULTADO DEL PERIODO</b>		<b><u>7.480.049.866</u></b>	<b><u>6.007.769.846</u></b>
Atribuidos a los intereses minoritarios		14.348.928	6.767.965
Atribuidos a la controladora		7.465.700.938	6.001.001.881

(Continúa)

# GRUPO FINANCIERO IMPROSA, S.A. Y SUBSIDIARIAS

(Compañía Costarricense)

## ESTADOS CONSOLIDADOS DE RESULTADOS PARA LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2018 Y 2017

(Expresados en Colones Costarricenses sin Céntimos)

	Notas	2018	2017
<b>OTROS RESULTADOS INTEGRALES, NETO DE IMPUESTO</b>			
Ajuste por valuación inversiones disponibles para la venta, neto impuesto sobre renta	3.2	¢ (486.637.732)	¢ (318.527.011)
Otro		<u>111.880.755</u>	<u>169.644.256</u>
<b>OTROS RESULTADOS INTEGRALES DEL PERIODO, NETO DE IMPUESTO</b>		<u>¢ (374.756.977)</u>	<u>¢ (148.882.755)</u>
<b>RESULTADOS INTEGRALES TOTALES DEL PERIODO</b>		<u>¢ 7.105.292.889</u>	<u>¢ 5.858.887.091</u>
Atribuidos a los intereses minoritarios		14.994.617	7.638.295
Atribuidos a la controladora		7.090.298.272	5.851.248.796
			(Concluye)

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

\_\_\_\_\_  
Marianela Ortuño Pinto  
Presidente

\_\_\_\_\_  
Jimmy Vega Madriz  
Contador General

\_\_\_\_\_  
Sarita Trigueros Muñoz  
Auditora Interna



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

(Compañía Costarricense)

### ESTADOS CONSOLIDADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO PARA LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2018 Y 2017

(Expresados en Colones Costarricenses sin Céntimos)

	Notas	Capital Social	Aportes patrimoniales no capitalizados	Ajustes al Patrimonio	Reservas Patrimoniales	Resultados Acumulados al Principio del Período	Total
<b>Saldo al 1ro. de enero de 2017</b>		<b>¢27.377.275.760</b>	<b>¢ (10.110.383)</b>	<b>¢ 2.162.692.956</b>	<b>¢ 3.531.377.598</b>	<b>¢ 8.373.138.556</b>	<b>¢ 41.434.374.487</b>
Compra de acciones en tesorería	3.15.2	(3.561.508.911)				(2.740.075.645)	(6.301.584.556)
Resultados del período 2017						6.001.001.881	6.001.001.881
Reservas legales y otras reservas estatutarias	2.2.w				472.639.780	(472.639.780)	
Capitalización de utilidades	3.15.6	3.500.000.000				(3.500.000.000)	
Emisión de acciones	3.15.5		6.955.269.726				6.955.269.726
Dividendos por período 2016	3.15.6					(773.175.273)	(773.175.273)
<b>Saldo al 31 de diciembre de 2017</b>		<b>¢27.315.766.849</b>	<b>¢ 6.945.159.343</b>	<b>¢ 2.162.692.956</b>	<b>¢ 4.004.017.378</b>	<b>¢ 6.888.249.739</b>	<b>¢ 47.315.886.265</b>
<b>Otros resultados integrales al 31 de diciembre de 2017</b>							
Ajustes por conversión de estados financieros	2.2c			169.644.256			169.644.256
Ajuste por valuación inversiones disponibles para la venta, neto impuesto sobre renta	3.2			(318.527.011)			(318.527.011)
<b>Resultados integrales totales al 31 de diciembre de 2017</b>		<b>¢27.315.766.849</b>	<b>¢ 6.945.159.343</b>	<b>¢ 2.013.810.201</b>	<b>¢ 4.004.017.378</b>	<b>¢ 6.888.249.739</b>	<b>¢ 47.167.003.510</b>
<b>Atribuidos a los intereses minoritarios</b>		<b>¢ 39.822.542</b>	<b>¢ 214.956</b>	<b>¢ 870.330</b>	<b>¢ 2.481.748</b>	<b>¢ (3.026.619)</b>	<b>¢ 40.362.957</b>
<b>Atribuidos a la controladora</b>		<b>¢27.315.766.849</b>	<b>¢ 6.945.159.343</b>	<b>¢ 2.013.810.201</b>	<b>¢ 4.004.017.378</b>	<b>¢ 6.888.249.739</b>	<b>¢ 47.167.003.510</b>

(Continúa)

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

(Compañía Costarricense)

### ESTADOS CONSOLIDADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO PARA LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2018 Y 2017

(Expresados en Colones Costarricenses sin Céntimos)

	Notas	Capital Social	Aportes patrimoniales no capitalizados	Ajustes al Patrimonio	Reservas Patrimoniales	Resultados Acumulados al Principio del Período	Total
<b>Saldo al 1ro de enero de 2018</b>		¢ 27.315.766.849	¢ 6.945.159.343	¢ 2.013.810.201	¢ 4.004.017.378	¢ 6.888.249.739	¢ 47.167.003.510
Corrección de errores fundamentales	3.15.7					(238.528.532)	(238.528.532)
<b>Saldo corregido al 1ro de Enero de 2018</b>		¢ 27.315.766.849	¢ 6.945.159.343	¢ 2.013.810.201	¢ 4.004.017.378	¢ 6.649.721.207	¢ 46.928.474.978
Costos asociados a la emisión de acciones	3.15.5		(24.844.239)				(24.844.239)
Reservas legales y otras reservas estatutarias	2.2.w 3.15.3,				474.401.672	(474.401.672)	
Emisión de acciones	3.15.5	3.885.384.373	(3.885.384.373)				
Resultados del período 2018						7.465.700.938	7.465.700.938
Capitalización de utilidades	3.15.5		526.578.180			(526.578.180)	
Dividendos por período 2017	3.15.6					(2.180.129.411)	(2.180.129.411)
<b>Saldo al 31 de diciembre de 2018</b>		<b>31.201.151.222</b>	<b>3.561.508.911</b>	<b>2.013.810.201</b>	<b>4.478.419.050</b>	<b>10.934.312.882</b>	<b>52.189.202.266</b>
<b>Otros resultados integrales al 31 de diciembre de 2018</b>							
Ajustes por conversión de estados financieros	2.2c			111.880.755			111.880.755
Ajuste por valuación inversiones disponibles para la venta, neto impuesto sobre renta	3.2			(486.637.732)			(486.637.732)
<b>Resultados integrales totales al 31 de diciembre de 2018</b>		<b>¢ 31.201.151.222</b>	<b>¢ 3.561.508.911</b>	<b>¢ 1.639.053.224</b>	<b>¢ 4.478.419.050</b>	<b>¢ 10.934.312.882</b>	<b>¢ 51.814.445.289</b>
<b>Atribuidos a los intereses minoritarios</b>		<b>¢ 40.037.498</b>	<b>¢</b>	<b>¢ 645.689</b>	<b>¢ 2.915.376</b>	<b>¢ 10.587.741</b>	<b>¢ 54.186.305</b>
<b>Atribuidos a la controladora</b>		<b>¢ 31.201.151.222</b>	<b>¢ 3.561.508.911</b>	<b>¢ 1.639.053.224</b>	<b>¢ 4.478.419.050</b>	<b>¢ 10.934.312.882</b>	<b>¢ 51.814.445.289</b>

(Concluye)

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

Marianela Ortuño Pinto  
Presidente

Jimmy Vega Madriz  
Contador General

Sarita Trigueros Muñoz  
Auditora Interna

# GRUPO FINANCIERO IMPROSA, S.A. Y SUBSIDIARIAS

(Compañía Costarricense)

## ESTADOS CONSOLIDADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO PARA LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2018 Y 2017

(Expresados en Colones Costarricenses sin Céntimos)

	Notas	2018	2017
<b>FLUJO DE EFECTIVO DE ACTIVIDADES DE OPERACIÓN:</b>			
Resultado del período		¢ 7.480.049.866	¢ 6.007.769.846
<b>Partidas aplicadas a resultados que no requieren el uso de fondos:</b>		<b><u>(2.950.493.559)</u></b>	<b><u>7.115.675.146</u></b>
Pérdida por estimación para créditos incobrables		2.033.224.636	1.806.943.168
Diferencial cambiario no realizado		(7.442.287.195)	3.594.035.011
Participación minoritaria		(14.348.928)	(6.767.965)
Variación neta en la estimación para bienes realizables y cuentas y productos por cobrar		1.103.102.630	825.500.080
Depreciaciones y amortizaciones	3.7, 3.8	<u>1.369.815.298</u>	<u>895.964.852</u>
<b>Variación en los activos (aumento), o disminución</b>		<b><u>23.892.371.911</u></b>	<b><u>(26.122.905.924)</u></b>
Valores negociables		13.910.120.156	(13.910.120.156)
Participaciones en el capital de otras empresas		(16.301.059)	(27.344)
Créditos y avances de efectivo		15.393.669.096	(11.240.495.914)
Bienes realizables		(2.573.815.366)	(1.312.095.696)
Cuentas por cobrar		(136.378.448)	(286.575.797)
Productos por cobrar		(488.486.162)	(242.032.479)
Otros activos		(2.196.436.306)	868.441.462
<b>Variación en los pasivos aumento, o (disminución)</b>		<b><u>(46.166.921.730)</u></b>	<b><u>8.982.526.941</u></b>
Obligaciones a la vista y a plazo		(45.999.363.547)	10.027.005.086
Otras cuentas por pagar y provisiones		(1.074.253.878)	(777.411.725)
Cargos por pagar		19.942.890	865.264.962
Otros pasivos		<u>886.752.805</u>	<u>(1.132.331.382)</u>
<b>Efectivo neto provisto por (usado en) las actividades de operación</b>		<b><u>(17.744.993.512)</u></b>	<b><u>(4.016.933.991)</u></b>

(Continúa)

# GRUPO FINANCIERO IMPROSA, S.A. Y SUBSIDIARIAS

(Compañía Costarricense)

## ESTADOS CONSOLIDADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO PARA LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2018 Y 2017

(Expresados en Colones Costarricenses sin Céntimos)

	Notas	2018	2017
<b>FLUJOS DE EFECTIVO EN LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN:</b>			
Disminución en inversiones (excepto valores negociables)		¢ (113.939.070)	¢ (469.178.148)
Propiedades de inversión	3.6	(104.842.052)	(117.540.644)
Retiro (adquisición) de inmuebles, mobiliario, equipo e intangibles	3.7	<u>(88.426.969)</u>	<u>(104.091.115)</u>
<b>Flujos netos de efectivo provisto por (usados en) actividades de inversión</b>		<b><u>(307.208.090)</u></b>	<b><u>(690.809.907)</u></b>
<b>FLUJOS DE EFECTIVO EN LAS ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO:</b>			
Variación en otras obligaciones financieras		20.823.478.489	7.157.456.100
Variación en obligaciones subordinadas		171.526.950	(175.445.600)
Pago de dividendos	3.15.6	(2.180.129.411)	(773.175.273)
Compra de acciones en tesorería			(6.301.584.556)
Emisión de acciones		<u>(24.844.239)</u>	<u>6.955.269.726</u>
<b>Flujos netos de efectivo usados en actividades de financiamiento</b>		<b><u>18.790.031.789</u></b>	<b><u>6.862.520.397</u></b>
<b>AJUSTE POR VARIACIÓN EN TIPOS DE CAMBIO PARA CONVERTIR LOS ACTIVOS Y PASIVOS DE LAS SUCURSALES</b>			
		<b><u>111.880.755</u></b>	<b><u>169.644.256</u></b>
Aumento (disminución) neto en efectivo y equivalente de efectivo		849.710.941	2.324.420.755
<b>EFFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFFECTIVO AL INICIO DEL AÑO</b>		<b><u>116.011.856.336</u></b>	<b><u>113.687.435.581</u></b>
<b>EFFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFFECTIVO AL FINAL DEL AÑO</b>	3.1	<b><u>¢ 116.861.567.277</u></b>	<b><u>¢ 116.011.856.336</u></b>

(Concluye)

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

Marianela Ortuño Pinto  
Presidente

Jimmy Vega Madriz  
Contador General

Sarita Trigueros Muñoz  
Auditora Interna

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

(Compañía Costarricense)

## **NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS**

**AL 31 DE DICIEMBRE 2018 Y 2017**

(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, “property management”, arrendamientos, comercialización de seguros, correduría bursátil y asesoría financiera. Al 31 de diciembre 2018, la Compañía cuenta con una fuerza laboral de 496 funcionarios. Su dirección electrónica es [www.improsa.com](http://www.improsa.com).

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

La supervisión del Banco Improsa está a cargo de la Superintendencia General de Entidades Financieras (SUGEF), mientras que Improsa SAFI e Improsa Valores Puesto de Bolsa por la Superintendencia General de Valores (SUGEVAL) e Improsa Seguros es supervisada por la Superintendencia General de Seguros (SUGESE) y sus operaciones están reguladas por lo establecido en la Ley Orgánica del Banco Central de Costa Rica, y en el Reglamento para la Constitución, Traspaso, Registro y Funcionamiento de los Grupos Financieros.

Los estados financieros consolidados del Grupo Improsa y sus notas fueron conocidos y aprobados en la Sesión de Junta Directiva del 28 de febrero de 2019.

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

#### **2.1. BASES DE PRESENTACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS**

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

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

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

- **Clasificación** - Estos instrumentos pueden ser clasificados en las categorías que se indican:

- Los instrumentos negociables son aquellos que se mantienen con el propósito de generar utilidades en el corto plazo.
- La cartera de créditos y las cuentas por cobrar se clasifican como instrumentos originados por la entidad, puesto que se establecieron con el fin de proveer fondos a un deudor y no para generar utilidades a corto plazo.
- Los activos disponibles para la venta son aquellos activos financieros que no se han mantenido para negociar ni se van a mantener hasta su vencimiento. Los instrumentos disponibles para la venta incluyen algunos títulos de deuda.

- **Reconocimiento Instrumentos Financieros** - Los activos disponibles para la venta se reconocen en el momento en que se compromete a adquirir tales activos. A partir de esa fecha, cualquier ganancia o pérdida originada de los cambios en el valor razonable de los activos se reconoce en el patrimonio, según requerimientos del CONASSIF.

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

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

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

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

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

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

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

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



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

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

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

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

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

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

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

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

## 2.2. PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES UTILIZADAS

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

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

Compañía	Participación Accionaria	País	Moneda
Banco Improsa, S.A.	99,95%	Costa Rica	Colón
Improsa SAFI, S.A.	100,00%	Costa Rica	Colón
Improsa 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 consolidados, la administración del Grupo ha efectuado estimaciones y supuestos que afectan los montos de los activos, pasivos, ingresos y gastos. Estas estimaciones son subjetivas por naturaleza, implican incertidumbres y utilización del juicio, por lo tanto, no pueden ser determinadas con precisión. En consecuencia, los resultados reales pueden diferir de estas estimaciones. Las estimaciones importantes realizadas por la Administración se refieren a: deterioro de los activos financieros, estimación de la recuperabilidad de la cartera de crédito, productos por cobrar y otras cuentas por cobrar, deterioro de bienes realizables y bienes de uso, vida útil de los inmuebles, mobiliario y equipo, años de amortización de activos intangibles y diferidos y estimaciones de pasivo.
- c. ***Conversión de los Estados Financieros de las Sucursales en el Extranjero*** - Los estados financieros de las sucursales en el extranjero de Improsa Servicios Internacionales, S.A. fueron convertidos a colones costarricenses, bajo el concepto de conversión de esas subsidiarias a moneda de presentación.

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

- d. ***Disponibilidades*** - Se consideran como disponibilidades todos los activos que por su liquidez tienen una disponibilidad inmediata.
- e. ***Efectivo y Equivalentes de Efectivo*** - Las actividades de operación del estado de flujos de efectivo se calculan por el método indirecto y para este propósito se considera como efectivo y equivalente a efectivo el saldo del rubro de disponibilidades; los depósitos a la vista y a plazo, así como las inversiones en valores que se mantienen con la intención de convertirlos en efectivo en un plazo no mayor a dos meses y fueron negociables en una bolsa de valores regulada.

- f. **Valores Negociables** - Los valores negociables incluyen los valores constituidos activamente en un mercado financiero bursátil y que han sido adquiridos con la intención de generar una ganancia por las fluctuaciones de precios a corto plazo. Las fluctuaciones en el valor razonable de estos valores se reconocen en el estado de resultados.
- g. **Valores Disponibles para la Venta** - Los valores disponibles para la venta están constituidos por valores de deuda no clasificados como valores mantenidos al vencimiento y se presentan a su valor razonable. Las ganancias o pérdidas no realizadas se registran en una cuenta separada del patrimonio de los accionistas, hasta que el activo financiero sea vendido, cobrado o transferido, o hasta que el activo financiero se considere deteriorado, en cuyo caso las ganancias o pérdidas previamente acumuladas en la cuenta de capital se reconocerán en los resultados de operaciones del año corriente.

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

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

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

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

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

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

La cartera de crédito en colones de la subsidiaria Improsa Centro de Servicios Compartidos ICSC, S.A., se encuentra estimada en un 100% y la cartera en dólares en un 77% según el saldo de la cartera al cierre del respectivo período, de conformidad con el comportamiento presentado.

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

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

- m. **Bienes Realizables** - Están constituidos principalmente por los bienes y valores adquiridos en recuperación de créditos, se presentan al costo. Cuando el valor razonable es menor al valor contable, se registra una estimación por deterioro de valor. Para el Banco Improsa, S.A. tal y como lo establece la normativa aplicable por

SUGEF, sobre los bienes que no son vendidos en el plazo de dos años contados a partir de la fecha de adjudicación, se requiere por normativa registrar una estimación equivalente al valor contable.

- n. ***Inmuebles, Mobiliario y Equipo*** - Se registra inicialmente al valor de adquisición o construcción, según corresponda. Las adiciones y los reemplazos de importancia a los bienes de uso son capitalizados, mientras que los desembolsos por mantenimiento, reparaciones y renovaciones menores que no mejoran al activo ni incrementan su vida útil son cargados a los gastos de operación conforme se incurren.

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

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

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

- o. ***Bienes Tomados en Arrendamiento Financiero*** - Los activos adquiridos a través de arrendamientos financieros, en los cuales se transfieren sustancialmente a la Compañía los riesgos y beneficios sobre la propiedad de los activos, son capitalizados a la fecha del arrendamiento por el valor razonable del bien arrendado o, si es menor, al valor presente de los pagos mínimos del arrendamiento, reconociendo simultáneamente el pasivo correspondiente. La cuota mensual de los contratos de arrendamiento está compuesta por cargos financieros y amortización de la deuda. Los cargos financieros son reconocidos directamente en los resultados del período. Los activos capitalizados se deprecian con base en la vida útil estimada del bien arrendado.

- p. ***Arrendamientos, Grupo Improsa como Arrendador*** - Arrendamientos en los cuales la Compañía, en su calidad de arrendadora, transfiere sustancialmente los riesgos y beneficios sobre la propiedad del activo, son considerados como arrendamientos financieros. Grupo Improsa reconoce en sus balances generales los activos que mantiene en arrendamiento financiero como parte de la cartera de créditos por un importe igual al de la inversión neta en el arrendamiento.

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

- q. ***Arrendamientos, Grupo Improsa como Arrendatario*** - Los arrendamientos en los

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

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

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

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

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

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

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

mantienen al costo amortizado.

- v. **Operaciones de Mercado de Liquidez** - Las operaciones de mercado de liquidez realizadas por la Compañía corresponden a operaciones con características similares de una operación de recompra, pero con la particularidad de que se efectúan solamente por un día hábil.
- w. **Reserva Legal** - De acuerdo con la Ley, las entidades bancarias deben realizar una reserva que se calcula con base en las utilidades del período, la cual está determinada con base en un 10% de la utilidad después de impuestos y participaciones. Las entidades no bancarias realizan una reserva correspondiente al 5% de las utilidades después de impuestos, hasta alcanzar un 20% del capital social.
- x. **Utilidad Neta por Acción** - Se calcula dividiendo la utilidad neta disponible para los accionistas comunes entre la cantidad promedio de acciones comunes en circulación durante el período.
- y. **Impuesto sobre la Renta** - Comprende tanto el impuesto corriente como el impuesto diferido. El impuesto corriente se refiere al impuesto que se determina sobre los ingresos gravables del año según las disposiciones establecidas. De resultar algún impuesto derivado de estos cálculos, se carga a los resultados y se acredita a una cuenta de pasivo.

El impuesto sobre la renta diferido es calculado con base en el método pasivo, considerando las diferencias temporales entre los valores según libros de los activos y pasivos informados para propósitos financieros y los montos utilizados para propósitos fiscales. El monto del impuesto diferido está basado en la consideración de realización de los activos y pasivos, utilizando la tasa de impuesto sobre la renta vigente a la fecha del balance (Nota 3.25).

- z. **Errores Fundamentales y Otros Cambios en las Políticas Contables** - Errores fundamentales: La corrección de errores fundamentales relacionados con períodos anteriores constituye un ajuste a los saldos de utilidades acumuladas al inicio del período.
- aa. **Costo por Intereses** - Los costos por intereses son reconocidos como gastos en el período en que se incurren.
- bb. **Reconocimiento de los Ingresos y Gastos** - Se utiliza el método de tasa efectiva para el reconocimiento de los ingresos y gastos relacionados con activos y pasivos financieros:
  - **Ingreso y Gasto por Intereses** - Los ingresos y gastos por intereses son reconocidos bajo el método de acumulación para todos los instrumentos que generan intereses de acuerdo con la tasa de interés pactada individualmente.

Los intereses sobre préstamos y descuentos vencidos con atrasos mayores a 180 días, se clasifican como préstamos de no reconocimiento de ingresos por



intereses y se registran en cuentas de orden para efectos de control.

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

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

- Fondo de Inversión Inmobiliario Gibraltar.
- Fondo de Inversión Inmobiliaria Los Crestones.

- Improsa Fondo de Inversión No Diversificado Inmobiliario Dólares Dos.
  - Improsa Fondo de Inversión No Diversificado Inmobiliario Cuatro.
  - Fondo de Inversión de Desarrollo Inmobiliario Multipark.
- **Servicios Bursátiles y Asesorías** - Los ingresos por comisiones percibidos por servicios financieros de correduría bursátil, administración de efectivo, asesoría en inversiones y planificación financiera, banca de inversión, transacciones financieras estructuradas y servicios de administración de activos, se registran como un ingreso en el momento en que se devengan y cuando no existe incertidumbre importante sobre su recuperación.
  - **Banca de Inversión y Finanzas Corporativas** - El ingreso por comisiones por el desarrollo de negocios en el área de banca de inversión y finanzas corporativas se reconocen conforme se presta el servicio bajo el método devengado.
  - **Servicios Bancarios** - Las comisiones sobre préstamos se difieren en un 100% en el plazo de la operación según normativa emitida por la SUGEF aplicable para el año 2005 en adelante. Para las operaciones constituidas antes del año 2005, las comisiones se reconocían en un 50% como ingreso cuando se prestaba el servicio y el 50% remanente se difería en el plazo de la operación.
  - **Rendimiento sobre Instrumentos Financieros** - Los ingresos provenientes de inversiones en valores y depósitos se reconocen con base en los saldos existentes, y de acuerdo con la tasa de interés pactada individualmente.
  - **Disponibilidades** - Los ingresos por concepto de intereses provenientes de efectivo en cuentas corrientes se reconocen con base en los saldos existentes, y de acuerdo con la tasa de interés pactada individualmente.
- cc. **Reconocimiento de Gastos Administrativos y Operativos** - Son reconocidos en el momento en que se recibe el servicio.
- dd. **Beneficios a Empleados** - El Grupo Improsa no tiene planes de aportes o planes de beneficios definidos excepto los requeridos por las leyes laborales.
- ee. **Prestaciones Legales** - Para las compañías costarricenses, un 3,50% de los salarios pagados se traspa a la Asociación Solidarista de Empleados y un 3% al fondo de capitalización laboral como anticipo al pago de cesantía.

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

De acuerdo con lo establecido en la legislación laboral guatemalteca se reconoce un

mes de salario por cada año laborado, para los tres primeros años de servicio y veinte días de salario por cada año adicional, para cubrir el pago de indemnización por antigüedad al personal que renuncie o fuese despedido sin causa justificada. Sin embargo, ninguna indemnización podrá ser menor a un mes o mayor a cinco meses de salario.

- ff. **Vacaciones** - Se reconoce el pasivo en función del derecho laboral acumulado y no disfrutado a la fecha de los estados financieros.
- gg. **Unidad Monetaria** - Los registros contables son llevados en colones costarricenses (¢) moneda de curso legal en la República de Costa Rica. Las transacciones en moneda extranjera se registran al tipo de cambio vigente a la fecha de la transacción y los saldos pendientes a la fecha del balance son ajustados al tipo de cambio vigente a esa fecha. Las diferencias de cambios resultantes de la liquidación o ajuste periódico de los saldos en moneda extranjera son reconocidas en los resultados de operación.

La entidad se rige por el tipo de cambio compra de referencia del Banco Central de Costa Rica, a continuación, se detallan las monedas y tipos de cambio de cada moneda con respecto al dólar estadounidense al 31 de diciembre de 2018 y 2017 por país:

Compañía	Moneda de Medición	2018	2017
Improsa Servicios Internacionales, S.A. - Costa Rica	Colón costarricense	604,39	566,42
Sucursal en Guatemala	Quetzal	7.70	7.34
Sucursal en El Salvador	Dólar estadounidense	1.00	1.00
Sucursal en Panamá	Dólar estadounidense	1.00	1.00
Sucursal en Nicaragua	Córdoba	32.33	30.79
Sucursal en Honduras	Lempira	24.33	23.59

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

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

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

- ii. **Operaciones de Fideicomisos** - Los activos administrados en carácter de fiduciario no se consideran parte del patrimonio del Grupo Improsa, y por consiguiente tales activos están incluidos en los presentes estados financieros en cuentas de orden. El ingreso por comisión, generado en el manejo de los fideicomisos es registrado según el método de devengado. Los fideicomisos se presentan como parte de las cuentas de orden.
  
- jj. **Deterioro de Activos** - El Grupo Improsa realiza una revisión del valor en libros de los activos con el propósito de determinar la existencia de algún indicador de deterioro. En caso de que exista indicio de deterioro se procede a determinar el valor razonable de los activos. La pérdida por deterioro se reconoce cuando el valor en libros de los activos excede el monto recuperable mediante las operaciones.
  
- kk. **Fianzas, Acales y Garantías** - Representan cuentas contingentes que se registran en cuentas de orden y se valúan según el acuerdo SUGEF 1-05 (aplicable para las empresas reguladas por la SUGEF).
  
- ll. **Acciones en Tesorería** - El valor nominal de las acciones en tesorería se registra como una disminución del capital social y cualquier exceso o descuento, se registra con cargo o crédito a los resultados acumulados de períodos anteriores.
  
- mm. **Pronunciamientos Contables** - 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, entra 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.  
  
El análisis de los efectos de la implementación de este Reglamento, en los estados financieros de la Compañía, se presenta en la Nota 7, de estos estados financieros.
  
- nn. **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.
  
- oo. **Instrumentos Financieros Derivados** - Si un instrumento derivado es clasificado para fines de cobertura contable, éste puede ser: (1) una cobertura del valor razonable de activos o pasivos existentes o compromisos en firme, o bien (2) una cobertura de flujos de efectivo relacionados a activos o pasivos existentes o transacciones

esperadas. Una relación de cobertura para propósitos de contabilidad de cobertura, debe cumplir todas las condiciones siguientes: (a) al momento de iniciar la relación de cobertura, se ha documentado formalmente la relación de cobertura; (b) se espera que la cobertura sea altamente efectiva; (c) la eficacia de la cobertura se puede medir de manera razonable y (d) la cobertura es altamente efectiva en relación con el riesgo cubierto, en forma continua a lo largo de toda la relación de cobertura. La Compañía mantiene contratos que involucran instrumentos financieros derivados, específicamente contratos de cobertura del valor razonable de corto plazo. Tal como lo establece la Norma Internacional de Información Financiera No.39, la Compañía tiene la potestad de elegir si adopta o no la contabilidad de coberturas, con base en ello, la Compañía decidió no adoptar dicha contabilidad. Consecuentemente, la Compañía reconoce en el resultado del período el efecto de la compensación de los cambios en los valores razonables por fluctuación del tipo de cambio de los instrumentos de cobertura y de las partidas cubiertas que posee.

La Compañía no ha suscrito contrato alguno que involucre otros instrumentos financieros derivados, tales como futuros, opciones y permutas financieras.

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

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

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

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

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

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

#### 3.1. DISPONIBILIDADES

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, las disponibilidades se detallan como sigue:

	<b>Nota</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
Dinero en cajas y bóvedas		¢ 903.966.970	¢ 803.360.905
Efectivo en tránsito		1.278.889	14.005.000
Cuenta corriente en el BCCR		161.522.679	218.162.208
Cuenta encaje legal en el BCCR	3.9	48.631.650.387	54.408.867.264
Cuentas corrientes y depósitos a la vista en bancos comerciales del estado y bancos creados por leyes especiales		549.774.848	400.160.692
Cuentas corrientes y otras cuentas a la vista en entidades financieras privadas		152.185.021	71.932.162
Cuentas corrientes en entidades financieras del exterior		1.256.587.302	1.640.129.808
Documentos para sistema integrado de pago electrónico		384.262.185	16.852.063
Garantías / llamadas a margen de instrumentos financieros derivados	3.9	519.775.400	736.346.000
Fondo de garantía de la Bolsa Nacional de Valores	3.9	<u>143.742.981</u>	<u>215.926.475</u>
Total		<u>¢ 52.704.746.662</u>	<u>¢ 58.525.742.577</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:

	<b>Nota</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
Disponibilidades		¢ 52.704.746.662	¢ 58.525.742.577
Inversiones disponibles para la venta	3.2	<u>64.156.820.615</u>	<u>57.486.113.759</u>
Total		<u>¢ 116.861.567.277</u>	<u>¢ 116.011.856.336</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:

	<b>2018</b>	<b>2017</b>
Costa Rica	¢ 100.175.405.680	¢ 121.194.296.812
Panamá	471.776.366	524.838.441
Nicaragua	3.707.329	24.899.257
El Salvador	167.416	193.716
Honduras	5.062.909	4.804.313
Guatemala	517.769.428	338.718.026
Estados Unidos	15.794.400.979	8.307.653.162
Europa	<u>8.906.200</u>	<u>1.077.109</u>
Total	<u>¢ 116.977.196.307</u>	<u>¢ 130.396.480.836</u>

### 3.2. INVERSIONES EN INSTRUMENTOS FINANCIEROS

La composición de inversiones en valores y depósitos al 31 de diciembre de 2018 y 2017 es como sigue:

	<b>Tasa de interés</b>	<b>2018</b>
<b>Emisores del país</b>		
<b>Denominados en colones:</b>		
Bonos en el Banco Central de Costa Rica	De 7.90% a 10%	¢2.977.393.404
Bonos del Gobierno de Costa Rica y Ministerio de Hacienda	De 7.87% a 12.50%	13.084.201.731
Inversión en recompras	De 7.05% a 7.23%	358.534.081
Bonos del Banco Central de Costa Rica	10.30%	513.970.000
Bonos del Gobierno y Ministerio de Hacienda de Costa Rica	10.00%	100.363.000
Inversiones en Bancos creados por leyes especiales	De 7% a 7.52%	81.192.000
Certificados de inversión en bancos privados	De 7% a 7.75%	100.000.000
Instrumentos financieros derivados		<u>51.000.000</u>
<b>Subtotal emisores del país denominados en colones</b>		<b><u>¢17.266.654.216</u></b>
<b>Denominados en dólares estadounidenses</b>		
Bonos del Gobierno de Costa Rica	De 4.38% a 10.86%	24.604.963.251
Bonos del Instituto Costarricense de Electricidad	5.50%	18.369.781
Certificados de inversión en bancos privados	2.88%	3.567.109.779
Fondo de inversión en entidades financieras privadas		43.317.741
Inversiones en Refinadora Costarricense de Petróleo (RECOPE)	De 5.5% a 5.85%	371.334.194
Inversiones en el sector público no financiero		60.273.893

(Continúa)

	<b>Tasa de interés</b>	<b>2018</b>
Valores en bancos creados por leyes especiales - restringidos		228.459.420
Inversiones en Banco Nacional	3.30%	6.043.900
Inversiones en RECOPE	5.50%	426.892.745
Inversión en recompras y reporto		218.614.674
Participaciones fiduciarias		378.436.121
Participaciones en el Fondo de Inversión Inmobiliario Los Crestones		1.274.344.228
Participaciones en el Fondo de Inversión Inmobiliario Gibraltar		10.063.094
Participaciones Fondo de Inversión Inmobiliario Multipark		145.053.600
Fideicomiso de garantía y administración Cala Luna		64.681.697
Fideicomiso de garantía y administración Costa Verde		<u>42.986.949</u>
<b>Subtotal emisores del país denominados en dólares</b>		<b><u>€31.460.945.067</u></b>
<b>Emisores del exterior</b>		
<b>Denominados en dólares estadounidenses</b>		
Bonos soberanos gobiernos exterior		15.091.557.862
Certificados de depósito de bancos del exterior	1.25%	<u>453.292.500</u>
<b>Subtotal emisores del exterior denominados en dólares</b>		<b><u>€15.544.850.362</u></b>
<b>Productos por cobrar sobre instrumentos financieros</b>		
Cuentas y productos por cobrar asociados a inversiones		<u>480.153.317</u>
<b>Subtotal productos por cobrar</b>		<b><u>€ 480.153.317</u></b>
<b>Total Inversiones</b>		<b><u>€64.752.602.962</u></b>
<b>Clasificación</b>		
Disponibles para la venta		64.156.820.615
Mantenidas al vencimiento		64.629.030
Instrumentos financieros derivados		51.000.000
Productos por cobrar		<u>480.153.317</u>
<b>Total</b>		<b><u>€64.752.602.962</u></b>



<b>Emisores del país</b>	<b>Tasa de interés</b>	<b>2017</b>
<b>Denominados en colones:</b>		
Bonos en el Banco Central de Costa Rica	De 8% a 10.3%	¢ 3.495.614.984
Bonos del Gobierno de Costa Rica y Ministerio de Hacienda	De 7.87% a 12.50%	12.975.886.680
Inversión en Recompras	De 5.75% a 5.91%	1.731.758.257
Bonos del Gobierno y Ministerio de Hacienda de Costa Rica	7.86%	181.638.861
Valores en bancos creados por leyes especiales	7.52%	11.065.000
Inversiones en bancos privados	6.03%	5.050.000
Instrumentos financieros derivados		<u>441.625.000</u>
<b>Subtotal emisores del país denominados en colones</b>		<b><u>¢ 18.842.638.782</u></b>
<b>Denominados en dólares estadounidenses</b>		
Bonos del Gobierno de Costa Rica disponibles para la venta	De 3.11% a 10.86%	14.507.896.119
Bonos del Instituto Costarricense de Electricidad	5.50%	18.296.000
Certificados de inversión en bancos privados	De 4.50% a 4.89%	612.539.847
Participaciones en el Fondo de Inversión Inmobiliario Los Crestones		1.827.085.133
Participaciones en el Fondo de Inversión Inmobiliario Gibraltar		4.581.934.509
Fondo de inversión en entidades financieras privadas		15.119.218.779
Fideicomiso de garantía y administración Costa Verde		40.186.351
Participaciones Fiduciarias		346.165.074
Fideicomiso de garantía y administración Cala Luna		60.618.155
Participaciones Fondo de Inversión Inmobiliario Multipark		135.940.800
Inversiones en Refinadora Costarricense de Petróleo (RECOPE)	De 5.5% a 5.85%	825.644.945
Inversión en recompras y reporto	De 2.18% a 2.60%	5.871.443.585
Bonos del Gobierno de Costa Rica -restringidos	5.00%	550.683.833
Inversiones en Banco Nacional de Costa Rica	De 3.25% a 3.55%	572.245.347
Inversiones MIL		<u>396.494.000</u>
<b>Subtotal emisores del país denominados en dólares</b>		<b><u>¢ 45.466.392.477</u></b>

(Continúa)

	<b>Tasa de interés</b>	<b>2017</b>
<b>Emisores del exterior</b>		
<b>Denominados en dólares estadounidenses</b>		
Certificados de depósito de bancos del exterior	De 1.25 a 3.00%	¢ 7.561.707.000
<b>Subtotal emisores del exterior denominados en dólares</b>		<b><u>¢ 7.561.707.000</u></b>
<b>Productos por cobrar sobre instrumentos financieros</b>		
Cuentas y productos por cobrar asociados a inversiones		¢ 395.819.905
<b>Subtotal productos por cobrar</b>		<b><u>¢ 395.819.905</u></b>
<b>Total Inversiones</b>		<b><u>¢ 72.266.558.164</u></b>

#### **Clasificación**

Mantenidas para negociar	13.910.120.156
Disponibles para la venta	57.486.113.759
Mantenidas al vencimiento	32.879.344
Instrumentos financieros derivados	441.625.000
Productos por cobrar	<u>395.819.905</u>
<b>Total</b>	<b><u>¢ 72.266.558.164</u></b>

Al 31 de diciembre de 2018, se presentan pérdidas por valuación de las inversiones disponibles para la venta, netas del impuesto diferido, debitadas en el patrimonio, por la suma de ¢ (486.637.732). Al 31 de diciembre de 2017, se presentan pérdidas por el mismo concepto debitadas del patrimonio por la suma de ¢ (318.527.011).

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, las inversiones restringidas sumaron ¢1.704.616.040 y ¢762.786.894; respectivamente (Nota 3.9)

### **3.3. CARTERA DE CRÉDITO**

La composición de la cartera de crédito al 31 de diciembre de 2018 y 2017, es la siguiente:

	<b>2018</b>	<b>2017</b>
Cartera de crédito generada	¢ 289.419.981.563	¢ 291.623.917.816
Productos por cobrar	<u>2.392.502.925</u>	<u>1.988.350.175</u>
	¢ 291.812.484.488	¢ 293.612.267.991
Menos: estimación para créditos dudosos	<u>(7.395.788.942)</u>	<u>(7.284.293.895)</u>
<b>Total</b>	<b><u>¢ 284.416.695.546</u></b>	<b><u>¢ 286.327.974.096</u></b>

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

	<b>2018</b>	<b>2017</b>
Saldo al inicio del período	¢ 7.284.293.895	¢ 5.841.920.085
Estimación cargada a Resultados	1.999.127.254	2.175.040.784
Diferencial cambiario	293.695.820	147.351.488
Estimación acreditada al ingreso	(309.718.947)	(490.513.370)
Cargos por créditos insolutos	<u>(1.871.609.080)</u>	<u>(389.505.092)</u>
Saldo al final del período	<u>¢ 7.395.788.942</u>	<u>¢ 7.284.293.895</u>

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

La concentración de la cartera por tipo de garantía al 31 de diciembre de 2018 y 2017 es la siguiente:

	<b>Nota</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
Hipotecaria	¢	15.686.154.077	¢ 17.554.001.361
Fideicomisos de Garantía		164.467.490.111	146.910.391.600
Fiduciaria		25.248.232.342	22.920.250.342
Cesión de pagarés		4.263.539.978	6.517.660.942
Avales		2.077.302.186	1.946.798.432
Documentos Comerciales		34.282.309.777	36.757.937.561
Prendaria		13.514.517.812	14.926.270.344
Hipotecas Vivienda		17.053.109.139	16.982.485.571
Préstamo de la Banca Estatal	3.9	18.796.158	5.271.842.383
Títulos Valores		10.749.311.218	19.747.446.058
Carta de Crédito Stand By		<u>2.059.218.765</u>	<u>2.088.833.222</u>
Total		<u>¢ 289.419.981.563</u>	<u>¢ 291.623.917.816</u>

### 3.3.2 MOROSIDAD DE LA CARTERA

La siguiente es el detalle de la morosidad de la cartera al 31 de diciembre de 2018 y 2017:

	<b>2018</b>		<b>2017</b>	
Al día	¢ 265.869.282.570	91.9%	¢278.216.469.891	95.4%
De 1 a 30 días	10.618.988.012	3.7%	4.916.175.979	1.7%
De 31 a 60 días	4.635.618.458	1.6%	896.627.235	0.3%
De 61 a 90 días	745.062.247	0.3%	165.541.214	0.1%
De 91 a 120 días	1.095.806.338	0.4%	230.482.638	0.1%
De 121 a 180 días	201.338.223	0.1%	16.687.464	0.0%
Más de 180 días	2.414.651.745	0.8%	1.814.478.327	0.6%
Operaciones en cobro judicial	<u>3.839.233.970</u>	1.3%	<u>5.367.455.068</u>	1.8%
Total	<u>¢ 289.419.981.563</u>	100.0%	<u>¢291.623.917.816</u>	100.0%

De acuerdo con lo establecido en las regulaciones emitidas por SUGEF, la morosidad se entiende desde el día 1 de atraso en el pago hasta más de 181 días; sin embargo, la condición de vencidos no presupone que los mismos se cataloguen como de dudoso cobro. Al 31 de diciembre de 2018 y 2017 los préstamos vencidos que no son cobro judicial suman un total de ¢19.711.465.023 y ¢8.039.992.857, respectivamente.

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

Adicionalmente al 31 de diciembre de 2018 y 2017 existen 89 y 113 préstamos en cobro judicial por un monto total de ¢3.839.233.970 y ¢5.367.455.068 respectivamente; los mismos representan un 1,33% y 1,84% de la cartera total de préstamos a esas fechas.

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, existen 2.014 y 2.022 préstamos con un saldo total de ¢6.253.885.715 y ¢7.181.933.395, que no acumulan intereses.

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

La concentración de la cartera por tipo de actividad al 31 de diciembre de 2018 y 2017 es el siguiente:

	<b>2018</b>	<b>2017</b>
Agricultura, ganadería, caza y actividades de servicios conexas	¢ 8.599.310.842	¢ 9.726.744.989
Explotación de minas y canteras	333.503.488	298.143.754
Industria manufacturera	15.946.234.156	13.696.362.500
Electricidad, telecomunicaciones, gas y agua	3.370.484.914	3.187.745.228
Construcción, compra y reparación de inmuebles	44.804.296.396	49.419.980.977
Comercio	50.446.327.576	47.475.458.768
Hotel y restaurante	7.353.894.249	6.474.761.951
Transporte	26.469.155.347	22.652.603.749
Actividad financiera y bursátil	6.191.060.264	15.643.789.366
Actividades inmobiliarias, empresariales y de alquiler	69.030.135.046	60.341.246.654
Enseñanza (el deudor ofrece este servicio)	2.234.486.715	2.339.317.171
Servicios (el deudor ofrece este servicio)	50.783.658.558	57.016.103.591
Consumo (el deudor consume el bien o servicio)	3.110.199.183	3.321.301.332
Administración pública	18.796.158	
Otras actividades del sector privado no financiero	728.438.671	30.357.786
<b>Total</b>	<u>¢289.419.981.563</u>	<u>¢291.623.917.816</u>

### 3.3.4 CONCENTRACIÓN DE LA CARTERA EN DEUDORES INDIVIDUALES

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

Rango de concentración de créditos a deudores individuales en relación al capital y reservas	No. Deudores			
	2018	2017	2018	2017
Del 15.01% al 20%				
Del 10.01% al 15%	4	5	¢13.128.665.221	¢17.002.968.917
Del 5.01% al 10%	28	27	55.980.808.747	52.771.137.068
Hasta el 5%	<u>4.329</u>	<u>4.244</u>	<u>220.291.711.437</u>	<u>216.577.969.448</u>
Sub total	4.361	4.276	289.401.185.405	286.352.075.433
Préstamos a entidades estatales	<u>2</u>	<u>2</u>	<u>18.796.158</u>	<u>5.271.842.383</u>
	<u>4.363</u>	<u>4.278</u>	<u>¢289.419.981.563</u>	<u>¢291.623.917.816</u>

### 3.3.5 CARTERA DE CRÉDITOS POR UBICACIÓN GEOGRÁFICA

La cartera de crédito por ubicación geográfica al 31 de diciembre de 2018 y 2017 es la siguiente:

	2018	2017
Costa Rica	¢ 287.378.242.893	¢ 288.596.823.439
Panamá	25.133.686	556.596.986
Nicaragua	44.418.071	70.477.865
El Salvador	344.502.222	146.561.543
Honduras	111.802.468	580.962.465
Guatemala	1.494.894.623	1.647.473.234
Venezuela	15.414.535	24.894.786
Europa	5.562.824	1.585
África	<u>10.241</u>	<u>125.913</u>
Total	<u>¢ 289.419.981.563</u>	<u>¢ 291.623.917.816</u>

### 3.4. CUENTAS Y COMISIONES POR COBRAR

El saldo de las cuentas y productos por cobrar al 31 de diciembre de 2018 y 2017 es el siguiente:

	Nota	2018	2017
Comisiones por cobrar por créditos contingentes		¢ 76.485.941	¢ 78.178.551
Comisiones por colocación de seguros		53.979.802	34.457.479
Otras comisiones por cobrar		307.735	1.685.732
Cuentas por cobrar por operaciones con partes relacionadas	3.26	9.131.049	11.611.722
Impuesto sobre la renta diferido	3.25	994.343.558	891.465.142
Impuesto sobre la renta por cobrar	3.25	187.802.435	184.396.876
Anticipos a proveedores		9.207.278	343.115.196
Otras cuentas por cobrar		2.812.124.316	2.461.748.398
Productos por cobrar asociados a las cuentas por cobrar		2.012.378	2.356.948
(Estimación de otras cuentas por cobrar)		<u>(507.150.517)</u>	<u>(258.030.137)</u>
Total		<u>¢ 3.638.243.975</u>	<u>¢ 3.750.985.907</u>

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

### 3.5. BIENES REALIZABLES - NETO

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, los saldos son los siguientes:

	2018	2017
Inmuebles adquiridos:	¢ <u>4.645.682.980</u>	¢ <u>2.045.894.364</u>
En remate judicial	2.359.027.655	1.159.032.871
En dación de pago	2.286.655.324	886.861.493
Otros bienes adquiridos	¢ <u>136.593.893</u>	¢ <u>162.567.142</u>
En dación de pago	136.593.893	162.567.142
Sub total	<u>4.782.276.872</u>	<u>2.208.461.506</u>
Menos: Estimación para bienes realizables	<u>(1.832.316.612)</u>	<u>(978.334.362)</u>
Total	<u>¢ 2.949.960.260</u>	<u>¢ 1.230.127.144</u>

  

	2018	2017
Saldo al inicio al 1 de Enero	¢ (978.334.362)	¢ (262.301.200)
Estimación cargada a resultados	(1.945.216.367)	(1.004.948.479)
Estimación acreditada al ingreso	762.402.895	246.188.366
Cargos por liquidación de bienes	<u>328.831.222</u>	<u>42.726.951</u>
Saldo al final	<u>¢ (1.832.316.612)</u>	<u>¢ (978.334.362)</u>

Al 31 de diciembre de 2018, se han recibido bienes realizables por la suma de ¢4.244.455.410 y se han realizado también liquidaciones de bienes, por su valor en libros, en la suma de ¢1.670.640.044, estas liquidaciones han generado ganancias netas, por recuperación de estimaciones, por la suma de ¢762.402.895, que son reconocidas en el resultado del período.

Al 31 de diciembre de 2017, se han adquirido bienes realizables por la suma de ¢2.513.221.259 y se han realizado también liquidaciones de bienes, por su valor en libros, en la suma de ¢1.279.231.563, estas liquidaciones han generado ganancias netas, por recuperación de estimaciones, por la suma de ¢246.726.951, que son reconocidas en el resultado del periodo.

### 3.6. INVERSIÓN EN PROPIEDADES

A continuación, se presenta el movimiento de las propiedades de inversión al 31 de diciembre de 2018 y 2017:

	<b>2018</b>	<b>2017</b>
Saldo al inicio del período	¢ 6.188.628.617	¢ 6.071.087.973
Diferencial cambiario	5.663.948	
Adiciones y retiros	157.396.474	356.481.041
Plusvalía		113.500
Minusvalía	<u>(52.554.422)</u>	<u>(239.053.897)</u>
Saldo al corte	<u>¢ 6.299.134.617</u>	<u>¢ 6.188.628.617</u>

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

### 3.7.INMUEBLES, MOBILIARIO Y EQUIPO EN USO - NETO

Al 31 de diciembre de 2018:

	<b>Terrenos y Edificios</b>	<b>Equipo y mobiliario</b>	<b>Vehículos y bienes para arrendamiento</b>	<b>Total</b>
Saldo neto al 31 de diciembre de 2017	¢ 6.161.324.582	¢ 825.753.273	¢ 25.170.516	¢ 7.012.248.371
Adiciones y retiros	1.524.000	78.119.775		79.643.775
Ajustes y reclasificaciones		8.783.194		8.783.194
Gasto por depreciación	<u>(105.949.507)</u>	<u>(154.667.572)</u>	<u>(3.203.329)</u>	<u>(263.820.408)</u>
Saldo neto al 31 de diciembre de 2018	<u>¢ 6.056.899.075</u>	<u>¢ 757.988.670</u>	<u>¢ 21.967.187</u>	<u>¢ 6.836.854.932</u>
Costo	6.847.396.843	3.503.870.673	32.033.286	10.383.300.802
Depreciación acumulada	<u>(790.497.768)</u>	<u>(2.745.882.003)</u>	<u>(10.066.099)</u>	<u>(3.546.445.870)</u>
Saldo neto al 31 de diciembre de 2018	<u>¢ 6.056.899.075</u>	<u>¢ 757.988.670</u>	<u>¢ 21.967.187</u>	<u>¢ 6.836.854.932</u>

Al 31 de diciembre de 2017:

	<b>Terrenos y Edificios</b>	<b>Equipo y mobiliario</b>	<b>Vehículos y bienes para arrendamiento</b>	<b>Total</b>
Saldo neto al 31 de diciembre de 2016	¢ 6.264.251.618	¢ 900.377.966	¢ 26.955.197	¢ 7.191.584.781
Adiciones y retiros	2.957.641	99.978.408	1.155.063	104.091.112
Gasto por depreciación	<u>(105.884.677)</u>	<u>(174.603.101)</u>	<u>(2.939.744)</u>	<u>(283.427.522)</u>
Saldo neto al 31 de diciembre de 2017	<u>¢ 6.161.324.582</u>	<u>¢ 825.753.273</u>	<u>¢ 25.170.516</u>	<u>¢ 7.012.248.371</u>
Costo	6.845.872.843	3.425.750.897	32.033.286	10.303.657.026
Depreciación acumulada	<u>(684.548.261)</u>	<u>(2.599.997.624)</u>	<u>(6.862.770)</u>	<u>(3.291.408.655)</u>
Saldo neto al 31 de diciembre de 2017	<u>¢ 6.161.324.582</u>	<u>¢ 825.753.273</u>	<u>¢ 25.170.516</u>	<u>¢ 7.012.248.371</u>

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, se han registrado gastos por depreciación de los activos por la suma de ¢263.820.408 y ¢283.427.522, respectivamente.



### 3.8. OTROS ACTIVOS

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, la composición de los saldos de otros activos es la siguiente:

	Nota	2018	2017
Mejoras a propiedades en arrendamiento operativo, neto (2)	¢	526.503.606	¢ 593.540.152
Costos directos diferidos asociados a créditos, neto (1)		984.110.105	961.530.542
Otros cargos diferidos, neto		<u>2.072.377</u>	<u>23.447.014</u>
Total Cargos diferidos		1.512.686.088	1.578.517.708
Plusvalía comprada (4)		840.600.312	840.600.312
Software, neto (2)		2.791.068.498	3.365.190.850
Otros bienes intangibles (5)		<u>4.678.461.963</u>	<u>4.678.461.963</u>
Total Activos intangibles		8.310.130.773	8.884.253.125
Intereses y comisiones pagadas por anticipado	¢	926.789.034	¢ 1.022.009.763
Impuestos pagados por anticipado		780.318.887	684.981.734
Póliza de seguros pagada por anticipado		120.189.515	100.866.606
Otros gastos pagados por anticipado		1.157.382.328	643.067.375
Papelería, útiles y otros materiales		74.021.382	87.237.043
Biblioteca y obras de arte		259.663.505	259.663.505
Aplicaciones automatizadas en desarrollo		779.475.934	724.065.755
Faltantes de caja		85.867	56.643
Operaciones por liquidar		513.643.961	123.823.377
Otras operaciones pendientes de imputación (3)		1.305.639.419	545.608.926
Depósitos en garantía	3.9	63.492.483	58.926.201
Depósitos judiciales y administrativos	3.9	<u>1.281.463.259</u>	<u>1.281.463.258</u>
Total Otros activos		<u>7.262.165.574</u>	<u>5.531.770.186</u>
Total	¢	<u>17.084.982.435</u>	¢ <u>15.994.541.019</u>

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

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, se registraron aumentos por capitalización de costos directos asociados a formalización de operaciones en la suma de ¢982.657.787 y ¢1.035.534.296; respectivamente, y se registraron amortizaciones por la suma de ¢960.078.224 y ¢872.567.556; respectivamente, que fueron cargados a los resultados del periodo.

El 11 de setiembre de 2015, mediante oficio SGF-2395-2015-201502881, la Superintendencia General de Entidades Financieras solicitó al Banco suspender el

registro de gastos en la subcuenta “Costos Directos Diferidos Asociados a los Créditos”, aduciendo que existen diferencias de criterio en la metodología para su determinación, así como reversar los registros efectuados en dicha subcuenta a partir de diciembre del 2014.

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

- (2) Las mejoras a la propiedad arrendada y software presentan el siguiente movimiento al 31 de diciembre de 2018 y 2017:

Descripción	Saldo al 2017	Adiciones y retiros	Ajustes	Saldo al 2018
Costo mejoras a la propiedad arrendada	¢1.326.086.238	¢ 27.860.647		¢1.353.946.885
(Amortización mejoras)	(732.546.086)	(120.252.893)	¢25.355.700	(827.443.279)
Valor adquisición del software	6.956.340.262	404.271.352		7.360.611.614
(Amortización del software)	<u>(3.591.149.412)</u>	<u>(985.741.997)</u>	<u>7.348.293</u>	<u>(4.569.543.116)</u>
Total	<u>¢3.958.731.002</u>	<u>¢ (673.862.891)</u>	<u>¢32.703.993</u>	<u>¢3.317.572.104</u>

Descripción	Saldo al 2016	Adiciones y retiros	Ajustes	Saldo al 2017
Costo mejoras a la propiedad arrendada	¢1.327.265.564	¢ (1.179.326)		¢1.326.086.238
(Amortización mejoras)	(664.662.456)	(104.929.928)	¢ 37.046.298	(732.546.086)
Valor adquisición del software	7.524.925.142	(568.584.880)		6.956.340.262
(Amortización del software)	<u>(3.744.815.578)</u>	<u>(507.607.402)</u>	<u>661.273.568</u>	<u>(3.591.149.412)</u>
Total	<u>¢4.442.712.672</u>	<u>¢(1.182.301.536)</u>	<u>¢698.319.866</u>	<u>¢3.958.731.002</u>

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, el gasto por amortización es por ¢1.105.994.890 y ¢612.537.330, respectivamente.

- (3) Otras operaciones pendientes de imputación corresponden a la cámara de compensación del Banco Improsa que ingresa el último día de diciembre y cuyos cheques fueron acreditados en las cuentas corrientes del Banco hasta en enero del 2019.
- (4) La Compañía 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.

- (5) Corresponde a la adquisición hecha por Inmobiliaria Improsa S.A. (Inmobiliaria Improsa e Improactiva se fusionaron y adicionalmente 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 establecido 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 adicionalmente 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.

Al 31 de diciembre de 2018 el saldo de la partida de activos intangibles es de 4.678.461.963:

	<b>2018</b>	<b>2017</b>
Saldo inicial		
Fusión por absorción	¢ 4.678.461.963	¢ 4.479.645.807
Ajustes y reclasificaciones		198.816.156
<b>Saldo final</b>	<b><u>¢ 4.678.461.963</u></b>	<b><u>¢ 4.678.461.963</u></b>

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.

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, la Compañía contrató un perito independiente para realizar una evaluación del deterioro de este derecho concluyendo que no había deterioro en el valor del citado activo. Para tal evaluación se aplicó el método de flujos de efectivo descontados (“Valor en Uso”) de conformidad con lo que establece la NIC 36 Deterioro del Valor de Activos, lo anterior ante la ausencia de referencias de mercado.

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

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

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

**Plazos de Proyección** - Considerando lo establecido por la *NIC 36, Deterioro del Valor de Activos* en su párrafo 33, “*Por lo general, no se suele disponer de presupuestos o pronósticos de tipo financiero, que sean detallados, explícitos y fiables, para períodos mayores de cinco años,*”; la administración de la Compañía, consideró adecuado el proyectar flujos de efectivo por un período de cinco años. En este caso los flujos de efectivo derivados de la operación de crédito mercantil corresponden al período comprendido entre 2019 y 2023.

**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 2019 y 2023.

	2019	2020	2021	2022	2023
Gastos administrativos	1.70%	1.70%	1.70%	1.70%	1.70%

**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 2019 y 2023.

	2019	2020	2021	2022	2023
Flujos de efectivo netos	-0.06%	-0.06%	-0.06%	-0.07%	-0.07%

#### 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 9.41%.

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

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017 el detalle es el siguiente:

Cuenta	Causa de la Restricción	2018	2017
Disponibilidades	Encaje mínimo legal en el Banco Central de Costa Rica	¢ 48.631.650.387	¢ 54.408.867.264
	Fondo de garantía de la Bolsa Nacional de Valores	143.742.981	215.926.475
	Garantías / llamadas a margen de instrumentos financieros derivados	519.775.400	736.346.000
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)	1.704.616.040	762.786.894

(Continúa)

Cuenta	Causa de la Restricción	2018	2017
Cartera de créditos	Cumplimiento del artículo 59 de la Ley Orgánica del Sistema Bancario Nacional (L.O.S.B.N.)	18.796.158	5.271.842.383
Otros activos	Depósitos en garantía (Nota 3.8)	<u>1.344.955.742</u>	<u>1.340.389.460</u>
	Total	<u>¢ 52.363.536.708</u>	<u>¢ 62.736.158.476</u>

Un detalle de los hechos y el estado de la partida referida al pago bajo protesta del impuesto sobre la renta, ubicada en el rubro de “Otros Activos”, 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, dicha erogación se contabilizó dentro del rubro de depósitos judiciales.

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

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

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

<b>Subsidiaria</b>	<b>Activo Restringido</b>	<b>Condición de la restricción</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
Banco Improsa	Títulos de Propiedad (Macro título) Gobierno de Costa Rica	Garantía para Operaciones del Sistema Integrado de Préstamos Sinpe	¢100.363.000	¢181.638.861
Banco Improsa	Bonos de Estabilización Monetaria BCCR	Garantía para Operaciones del Sistema Integrado de Préstamos Sinpe	513.970.000	
Banco Improsa	Inversiones en Instrumentos Financieros Bancos Locales	Garantía para pagos de servicios públicos	81.192.000	5.050.000
Banco Improsa	Inversiones en Instrumentos Financieros Bancos Privados	Garantía de uso de cajeros ATH	228.459.420	
Banco Improsa	Inversiones en Instrumentos Financieros Banco Nacional de Costa Rica	Garantía interconexión con pago servicios BNCR	6.043.900	5.664.200
Banco Improsa	Inversiones en Instrumentos Financieros de Entidades Autónomas del Gobierno de Costa Rica	Garantía para operaciones del sistema integrado de préstamos Sinpe	426.892.745	550.683.833
Improsa Valores	Títulos de Propiedad en \$ Macro título Gobierno de Costa Rica	Garantía de recompras pasivas	277.694.975	
Improsa Corredora de Seguros	Certificado de depósito	Garantía de operaciones con el INS	<u>70.000.000</u>	<u>19.750.000</u>
		<b>Total</b>	<b><u>¢1.704.616.040</u></b>	<b><u>¢ 762.786.894</u></b>

### 3.10. OBLIGACIONES CON EL PÚBLICO

La composición del rubro de obligaciones con el público al 31 de diciembre de 2018 y 2017 es la siguiente:

	No. Clientes		2018	2017
	2018	2017		
Depósitos del público	5.112	6.357	¢213.160.119.628	¢261.032.499.849
Depósitos restringidos e inactivos	42	47	718.125.131	973.164.247
Otras obligaciones con el público			2.336.950.486	208.894.697
Obligaciones por pactos de recompra de valores				
Cargos financieros por pagar			<u>2.184.914.733</u>	<u>2.642.418.291</u>
Total	<u>5.154</u>	<u>6.404</u>	<u>¢218.400.109.978</u>	<u>¢264.856.977.084</u>

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, las tasas de ventanilla de las obligaciones con el público en colones, se detallan como sigue:

Colones	Tasas 2018		Tasas 2017	
	Mínima	Máxima	Mínima	Máxima
Certificados de depósito a plazo	2,00%	7,50%	2,00%	7,50%
Cuentas de ahorro	0,25%	2,25%	0,25%	3,00%

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, las tasas de ventanilla de las obligaciones con el público en US dólares, se detallan como sigue:

Dólares	Tasas 2018		Tasas 2017	
	Mínima	Máxima	Mínima	Máxima
Certificados de depósito a plazo	0,20%	3,85%	0,20%	3,85%
Cuentas de ahorro	0,02%	0,75%	0,02%	0,85%

### 3.11. OBLIGACIONES CON ENTIDADES

Los saldos de las obligaciones con entidades al 31 de diciembre de 2018 y 2017 son los siguientes:



	<b>2018</b>	<b>2017</b>
Cuentas corrientes de entidades financieras del país	¢1.226.504.588	¢420.670.059
Depósitos de ahorro de entidades financieras del país	929.911.640	2.838.727.463
Captaciones a plazo vencidas		6.707.095
Captaciones a plazo de entidades financieras del país	1.622.000.861	2.526.170.978
Préstamos de entidades financieras del país	3.161.368.772	3.647.895.903
Préstamos de entidades financieras del exterior	21.356.688.099	13.674.370.103
Obligaciones por operaciones diferidas de liquidez		1.600.000.000
Otras obligaciones a plazo de entidades financieras	9.612.500.000	4.827.100.000
Financiamientos de entidades no financieras del país		937.048.601
Financiamientos de organismos internacionales	12.109.044.284	8.493.483.307
Financiamientos de instituciones externas de cooperación	97.034.173.460	78.004.587.497
Obligaciones por cartas de crédito confirmadas	59.647.237	1.574.760.261
Cargos por pagar por obligaciones con entidades financieras y no financieras	<u>1.502.891.064</u>	<u>1.040.864.520</u>
Total	<u>¢148.614.730.005</u>	<u>¢119.592.385.787</u>

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

Entidades Bancarias	2018		2017	
	Dólares	Dólares Expresados en colones	Dólares	Dólares Expresados en colones
Cuentas corrientes de entidades financieras del país	US\$ 2,010,242	¢ 1.214.970.313	US\$ 647,213	¢ 366.594.467
Depósitos de ahorro de entidades financieras del país	1,505,558	909.944.049	1,911,382	1.082.644.738
Captaciones a plazo de entidades financieras del país	400,000	241.756.000	769,071	435.617.468
Captaciones a plazo vencidas			10,782	6.107.095
Financiamientos de organismos internacionales	20,035,150	12.109.044.284	14,995,027	8.493.483.307
Financiamientos de instituciones externas de cooperación	160,548,939	97.034.173.460	137,715,101	78.004.587.497
Préstamos de entidades financieras del exterior	35,335,939	21.356.688.100	24,141,750	13.674.369.933
Préstamos de entidades financieras del país	3,606,865	2.179.952.896	4,383,373	2.482.830.283
Obligaciones por cartas de crédito confirmadas	98,690	59.647.237	2,780,199	1.574.760.261
Financiamientos de entidades no financieras del país			1,654,335	937.048.599
Intereses por pagar	2,425,986	1.466.241.560	1,731,657	980.844.991
Total	<u>US\$ 225,967,369</u>	<u>¢ 136.572.417.899</u>	<u>US\$ 190,739,890</u>	<u>¢ 108.038.888.639</u>

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

<b>Entidades Bancarias</b>	<b>2018</b>		<b>2017</b>	
Cuentas corrientes con entidades financieras	¢	11.534.274	¢	54.075.592
Depósitos de ahorro de entidades financieras		19.967.592		1.756.082.726
Depósitos a plazo de entidades financieras				600.000
Préstamos con entidades financieras del país		1.380.244.861		2.090.553.509
Préstamos de entidades financieras del país		981.415.876		1.165.065.790
Obligaciones por operaciones diferidas de liquidez				1.600.000.000
Otras obligaciones a plazo con entidades financieras		9.612.500.000		4.827.100.002
Intereses por pagar		<u>36.649.503</u>		<u>60.019.529</u>
Total		<u>¢ 12.042.312.106</u>		<u>¢ 11.553.497.148</u>

Los préstamos en U.S. dólares y en colones tienen plazos variables de vencimiento. Las tasas de dichos préstamos, al 31 de diciembre de 2018 y 2017, son los siguientes:

<b>Colones</b>	<b>2018</b>		<b>2017</b>		<b>Fechas de Pago</b>	
	<b>Mínima</b>	<b>Máxima</b>	<b>Mínima</b>	<b>Máxima</b>	<b>Mínima</b>	<b>Máxima</b>
Préstamos de entidades financieras del país	5,70%	12,30%	5,75%	12,15%	04/01/19	19/10/25

<b>Dólares</b>	<b>2018</b>		<b>2017</b>		<b>Fechas de Pago</b>	
	<b>Mínima</b>	<b>Máxima</b>	<b>Mínima</b>	<b>Máxima</b>	<b>Mínima</b>	<b>Máxima</b>
Préstamos de entidades financieras del país	8,67%	8,67%	8,00%	8,08%	01/11/22	01/11/23
Préstamos de entidades financieras del exterior	2,00%	6,61%	3,50%	5,49%	15/01/19	26/09/22
Financiamiento de organismos internacionales	5,00%	7,39%	3,90%	6,25%	12/01/19	14/11/21
Financiamiento de instituciones externas de cooperación	5,30%	8,57%	4,95%	7,46%	10/01/19	31/10/24

Las tasas de interés son las vigentes al 31 de diciembre de 2018 y 2017, respectivamente.

### **3.12. CUENTAS POR PAGAR Y PROVISIONES**

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017 el detalle es el siguiente:

	<b>2018</b>	<b>2017</b>
Venta a futuro de moneda extranjera (operación de cobertura) MN	¢ 47.700.000	
Honorarios por pagar	75.580.191	¢ 89.890.015
Impuestos por pagar por cuenta de la entidad	1.186.339.409	916.419.749
Aportaciones patronales por pagar	146.711.727	146.436.375
Retenciones por orden judicial		57.031
Impuestos retenidos por pagar	220.973.492	279.901.224
Aportaciones laborales retenidas por pagar	66.404.300	60.980.351
Otras retenciones a terceros por pagar		23.208
Dividendos por pagar	29.781.732	431.217.435
Participaciones sobre la utilidad o excedentes por pagar	247.146.950	213.576.401
Obligaciones por pagar sobre préstamos con partes relacionadas	317.020	
Vacaciones acumuladas por pagar	46.697.587	52.211.911
Aguinaldo acumulado por pagar	23.258.950	21.637.681
Aportes al presupuesto de las superintendencias por pagar	2.502.876	1.959.129
Comisiones por pagar por colocación de seguros	272.598	298.113
Otras cuentas y comisiones por pagar	2.111.459.530	2.664.030.975
Provisiones para obligaciones patronales	98.559.089	81.669.256
Otras provisiones	32.327.442	143.837.382
Cuentas por pagar por actividad de custodia autorizada de valores	137.125.015	183.535.643
Impuesto sobre la renta diferido (Nota 3.25)	701.172.487	720.980.101
Cargos por pagar por cuentas por pagar diversas		1.393.761
Total	<u>¢ 5.174.330.395</u>	<u>¢ 6.010.055.741</u>

### 3.13. OTROS PASIVOS

El siguiente es el detalle al 31 de diciembre de 2018 y 2017:

	<b>2018</b>	<b>2017</b>
Ingresos financieros diferidos	¢ 1.046.376.171	¢ 1.058.596.028
Otros ingresos diferidos	3.241.344	22.532.063
Estimación específica para créditos contingentes	22.758.662	4.341.097
Estimación genérica y contra cíclica para créditos contingentes	24.625.836	27.008.218
Sobrantes de caja	22.038	176.640
Operaciones por liquidar	629.100.563	373.778.423
Otras operaciones pendientes de imputación	720.284.978	73.224.318
Total	<u>¢ 2.446.409.592</u>	<u>¢ 1.559.656.787</u>

### 3.14. OBLIGACIONES SUBORDINADAS

El siguiente es el detalle al 31 de diciembre de 2018 y 2017,

	<b>2018</b>	<b>2017</b>
Préstamos subordinados: (1)		
Deutsche Investitions-und Entwicklungsgesellschaft mbH (DEG)	¢ 6.043.900.000	¢ 5.664.200.000
Préstamo con Netherlands Development Finance Company (FMO)		566.420.000
Bonos Subordinados (2)	5.702.419.650	5.344.172.700
Intereses por pagar	<u>184.670.857</u>	<u>169.250.952</u>
Total	<u>¢ 11.930.990.507</u>	<u>¢ 11.744.043.652</u>

- (1) Al 31 de diciembre del 2018 los préstamos subordinados tenían un saldo de US\$10 millones (US\$11 millones al 31 de diciembre de 2017) contraídos durante el período 2008 con entidades financieras del exterior y con una fecha de vencimiento máxima de marzo de 2025.

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

En noviembre del 2008, Banco Improsa, S.A. había suscrito otro préstamo subordinado con la Corporación Financiera Holandesa (FMO) con aval subsidiario de Grupo Financiero Improsa, S.A., el mismo había sido por un monto total de US\$5,000,000 y una tasa de interés consistente en la tasa libor a seis meses más un margen de cinco punto cincuenta puntos porcentuales, dicha facilidad crediticia se canceló el 15 de setiembre de 2018.

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

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

Al 31 de diciembre de 2018, el vencimiento de las deudas subordinadas es el siguiente:

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

### 3.15. PATRIMONIO

#### 3.15.1 CAPITAL SOCIAL

La composición del capital social al 31 de diciembre de 2018 y 2017 se resume a continuación:

	<b>2018</b>	<b>2017</b>
Capital Social Común	¢ 20,633,020,479	¢ 20,633,020,479
Acciones comunes en tesorería	(3,561,508,911)	( 3,561,508,911)
Capital pagado preferente	<u>14,129,639,654</u>	<u>10,244,255,281</u>
Total	<u>¢ 31,201,151,222</u>	<u>¢ 27,315,766,849</u>

#### 3.15.2 CAPITAL COMÚN

El capital social común al 31 de diciembre de 2018 y 2017, está representado por 20.633.020.479 acciones comunes y nominativas, con un valor nominal de ¢1 cada una.

En la Asamblea de Accionistas del 29 de marzo de 2017, se acordó capitalizar utilidades por la suma de ¢3,500,000,000 (ver Nota 3.15.6).

El 15 de diciembre de 2017 se recompraron 3.561.508.911 acciones comunes y nominativas que correspondían al socio estratégico International Finance Corporation (IFC) a un precio total de ¢6.301.584.556, conforme a los acuerdos tomados en la Asamblea General Ordinaria y Extraordinaria del 23 de octubre de 2017 (ver Nota 3.15.1).

#### 3.15.3 CAPITAL Y DIVIDENDO PREFERENTE

El capital preferente al 31 de diciembre de 2018 está representado como se detalla a continuación:

Serie	No. De acciones	Valor nominal	Valor en dólares	Tipo de cambio de la transacción	Equivalente en colones
E	200,000	100	US\$20,000,000	512.21	¢10,244,255,281
F	<u>68,103</u>	100	<u>US\$ 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 preferente al 31 de diciembre de 2017 está representado como se detalla a continuación:

Serie	No. De acciones	Valor nominal	Valor en dólares	Tipo de cambio de la transacción	Equivalente en colones
E	<u>200,000</u>	100	<u>US\$20,000,000</u>	512.21	<u>¢10,244,255,281</u>
	<u>200,000</u>		<u>US\$20,000,000</u>		<u>¢10,244,255,281</u>

El capital preferente al 31 de diciembre de 2018 y 2017 corresponde a una emisión con serie E por 200.000 acciones con un plazo igual al de la sociedad, las mismas nominativas y no acumulativas con un valor nominal de US\$100 cada una para un total de US\$20.000.000 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.





	<b>2018</b>	<b>2017</b>
Aportes pendientes de capitalización	¢ 1.780.754.456	¢ 5.666.138.829
Prima en la colocación de acciones	1.254.176.275	1.279.020.514
Capitalización de utilidades de períodos anteriores	<u>526.578.180</u>	<u>                    </u>
Total	<u>¢ 3.561.508.911</u>	<u>¢ 6.945.159.343</u>

De conformidad con los acuerdos de la Asamblea General Ordinaria y Extraordinaria de Accionistas celebrada el 19 de junio, 30 de agosto y 23 de octubre de 2017, se procedió a colocar en el año 2017 acciones comunes y preferentes.

#### **Acciones preferentes**

Las acciones preferentes serie F por 68,103 acciones con un valor nominal de US\$100 cada una, para un total de US\$6,810,300 (¢3.885.384.373) quedaron pendientes de capitalizar al 31 de diciembre 2017. Mediante el comunicado CNS-1442/07 del 12 de setiembre de 2018 el Consejo Nacional de Supervisión del Sistema Financiero (CONASSIF) se autorizó incrementar el Capital Social Preferente en ese monto.

#### **Acciones comunes**

Las acciones comunes pendientes de capitalizar al 31 de diciembre de 2018 y 2017, están representados por ¢1.780.754.456 acciones comunes y nominativas de ¢1,00 cada una. Asimismo, producto del precio en la colocación de las acciones comunes, se generó una prima neta de los costos de colocación por ¢1.254.176.275 al 31 de diciembre de 2018 (¢1.279.020.514 al 31 de diciembre de 2017).

Adicionalmente, en sesión de Junta Directiva del 18 de diciembre de 2017 se acordó capitalizar utilidades acumuladas de periodos anteriores por un monto de ¢409.513.524, estando debidamente facultada para tal efecto por la Asamblea de Accionistas y mediante acuerdo de la Asamblea de Accionistas del 30 de agosto de 2018 se acordó capitalizar utilidades acumuladas de periodos anteriores por un monto de ¢117.004.656, para un total de ¢526.57.8180.

### **3.15.6 DISTRIBUCIÓN DE UTILIDADES**

#### **Dividendos Comunes**

Durante el periodo 2018 se canceló un dividendo en efectivo para los accionistas comunes por la suma de ¢932.733.862, el cual se acordó en la Asamblea de Accionistas celebrada el 22 de marzo de 2018.

Durante el periodo 2017 se canceló un dividendo en acciones para los accionistas comunes por la suma de ¢3.500.000.000, el cual se acordó en la Asamblea de Accionistas celebrada el 29 de marzo de 2017.

### **Dividendos Preferentes**

En Asamblea de Accionistas, celebrada el 30 de agosto de 2017, se decretó un dividendo en efectivo por la suma de US\$153,231.75 para el primer pago del 2018 correspondiente a la serie F.

En la Asamblea de Accionistas, celebrada el 22 de marzo de 2018, se acordó distribuir un dividendo en efectivo por la suma de US\$153,231.75 y se instruyó a la Junta Directiva, para que decrete los dividendos preferentes conforme a las fechas de pago sobre los resultados del año 2017, por lo tanto:

- En la sesión de Junta Directiva No. 249 del 28 de mayo de 2018 se decretó un dividendo en efectivo por la suma de US\$700,000.00 para la serie E y US\$157,488 para la serie F.
- En la sesión de Junta Directiva No. 252 del 27 de agosto de 2018 se decretó un dividendo en efectivo por la suma de US\$157,488 para la serie F.
- En la sesión de Junta Directiva No. 256 del 10 de diciembre de 2018 se decretó un dividendo en efectivo por la suma de US\$700,000.00 para la serie E y US\$157,488 para la serie F.

El total de dividendos pagados en efectivo en el periodo 2018 y decretados en las fechas anteriormente indicadas, fue de ¢1.247.395.549 para los accionistas comunes y preferentes.

El total de dividendos pagados en efectivo en el periodo 2017 y decretados en la Asamblea de Accionistas celebrada el 29 de marzo de 2017, fue de ¢773.175.273 para los accionistas preferentes.

### **3.15.7 AJUSTES A PERÍODOS ANTERIORES**

Al 31 de diciembre de 2018, en Improsa Servicios Internacionales, en la sucursal de Guatemala, se realizó un ajuste a los resultados de períodos anteriores, por una suma total de ¢238.497.970 que corresponde al efecto de la conciliación entre las bases contables y fiscales.

### **3.15.8 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 2018 y 2017 el Grupo cuenta con un superávit global de ¢8.609.050.771 y ¢5.117.370.074, respectivamente.

Adicionalmente, el capital del Banco deberá cumplir siempre con el indicador de suficiencia patrimonial establecido por la normativa SUGEF 24-00, que exige mantener un coeficiente de suficiencia patrimonial de al menos un 10%. Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, el Banco se encuentra por encima del porcentaje de suficiencia patrimonial establecido por la regulación aplicable.

Al 31 de diciembre de 2018 la Suficiencia Patrimonial para el Grupo Financiero se detalla a continuación:

<b>Al 31 de Diciembre de 2018 (Miles de Colones)</b>					
<b>Empresas del Grupo Financiero o Conglomerado Financiero<sup>1/</sup></b>	<b>Capital Base</b>	<b>Requerimiento Individual Mínimo de Capital</b>	<b>Superávit o Déficit Individual (A - B)</b>	<b>Rubros no Transferibles</b>	<b>Superávit Transferible y Déficit Individual (C - D)</b>
<b>I. Grupo Financiero Improsa, S.A.</b>	<b><u>¢ 191.956</u></b>	<b><u>¢ 27.394</u></b>	<b><u>¢ 164.562</u></b>	—	<b><u>¢ 164.562</u></b>
<b>II. Entidades Reguladas</b>	<b><u>48.942.614</u></b>	<b><u>36.825.593</u></b>	<b><u>12.117.021</u></b>	<b><u>8.671.788</u></b>	<b><u>3.445.232</u></b>
Banco Improsa, S.A.	46.019.075	34.674.384	11.344.691	8.671.788	2.672.903
Improsa SAFI, S.A.	1.759.058	1.370.925	388.133		388.133
Improsa Valores, S.A.	896.018	728.287	167.731		167.731
Improsa Corredora de Seguros S.A.	<u>268.463</u>	<u>51.998</u>	<u>216.465</u>	—	<u>216.465</u>
<b>III. Entidades no Reguladas</b>	<b><u>8.473.863</u></b>	<b><u>3.447.139</u></b>	<b><u>5.026.725</u></b>	<b><u>27.468</u></b>	<b><u>4.999.257</u></b>
Improsa Servicios Internacionales, S.A.	2.549.645	818.858	1.730.787		1.730.787
Improsa Capital, S.A.	317.048	162.435	154.613		154.613
Improsa Centro de Servicios Compartidos, S.A.	5.530.122	2.443.733	3.086.389		3.086.389
Banprocesos, S.A.	<u>77.048</u>	<u>22.112</u>	<u>54.936</u>	<u>27.468</u>	<u>27.468</u>
<b>SUPERÁVIT O DÉFICIT GLOBAL DEL GRUPO FINANCIERO (I+II+III)</b>					<b><u>¢8.609.051</u></b>
<b>SUMATORIA DE SUPERÁVIT / VALOR ABSOLUTO SUMATORIA DE DÉFICIT</b>					<b>No aplica</b>

Al 31 de diciembre de 2017 la Suficiencia Patrimonial para el Grupo Financiero se detalla a continuación:

<b>Al 31 de Diciembre de 2017</b>					
<b>(Miles de Colones)</b>					
<b>Empresas del Grupo Financiero o Conglomerado Financiero<sup>1/</sup></b>	<b>Capital Base</b>	<b>Requerimiento Individual Mínimo de Capital</b>	<b>Superávit o Déficit Individual (A - B)</b>	<b>Rubros no Transferibles</b>	<b>Superávit Transferible y Déficit Individual (C - D)</b>
<b>I. Grupo Financiero Improsa, S.A.</b>	<b><u>¢ 251.450</u></b>	<b><u>¢ 79.337</u></b>	<b><u>¢ 172.113</u></b>		<b><u>¢ 172.113</u></b>
<b>II. Entidades Reguladas</b>	<b><u>47.225.034</u></b>	<b><u>37.982.284</u></b>	<b><u>9.242.750</u></b>	<b><u>¢9.959.568</u></b>	<b><u>1.367.035</u></b>
Banco Improsa, S.A.	44.075.355	36.199.640	7.875.715	9.959.568	
Improsa SAFI, S.A.	1.720.283	1.124.106	596.177		596.177
Improsa Valores, S.A.	<u>1.429.396</u>	<u>658.538</u>	<u>770.858</u>		<u>770.858</u>
<b>III. Entidades no Reguladas</b>	<b><u>7.259.954</u></b>	<b><u>3.663.413</u></b>	<b><u>3.596.541</u></b>	<b><u>18.319</u></b>	<b><u>3.578.222</u></b>
Improsa Servicios Internacionales, S.A.	2.352.690	1.111.287	1.241.403		1.241.403
Improsa Capital, S.A.	317.048	123.865	193.184		193.184
Improsa Centro de Servicios Compartidos, S.A.	4.537.544	2.412.228	2.125.316		2.125.316
Banprocesos, S.A.	<u>52.672</u>	<u>16.033</u>	<u>36.638</u>	<u>18.319</u>	<u>18.319</u>
<b>SUPERÁVIT O DÉFICIT GLOBAL DEL GRUPO FINANCIERO (I+II+III)</b>					<b><u>¢5.117.370</u></b>
<b>SUMATORIA DE SUPERÁVIT / VALOR ABSOLUTO SUMATORIA DE DÉFICIT</b>					<b>No aplica</b>

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

### 3.16. INGRESOS FINANCIEROS POR CARTERA DE CRÉDITOS

Al 31 de diciembre el detalle es el siguiente:

	<b>2018</b>	<b>2017</b>
Productos por sobregiros en cuenta corriente	¢ 13.935.876	¢ 1.914.064
Productos por préstamos con otros recursos	26.233.832.082	24.525.534.452
Productos por tarjetas de crédito	252.886.345	277.517.388
Productos por factoraje	372.594.734	522.972.419
Productos por ventas de bienes a plazo	469.802.952	351.928.638
Productos por préstamos a la banca estatal	27.381.716	65.860.781
Productos por préstamos para programas específicos	248.321.022	78.563.645
Productos por préstamos a partes relacionadas		1.388.238
Productos por otros créditos	<u>1.038.891</u>	
Total	<u>¢ 27.619.793.618</u>	<u>¢ 25.825.679.625</u>

### 3.17. GANANCIA EN INSTRUMENTOS FINANCIEROS DERIVADOS

El Banco Improsa al 31 de diciembre de 2018 mantiene operaciones con derivados en divisas con una posición pasiva neta de US\$12,5 millones, con vencimientos entre junio del 2019 y junio del 2020 (US\$20 millones en el 2017), conocidos como Non Delivery Forward con el objeto de cubrir la exposición de riesgo cambiario generado por la posición propia en moneda extranjera.

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

La valoración del instrumento financiero derivado se realiza en forma mensual, mediante el cálculo del valor presente de los flujos futuros del derivado, usando las tasas de descuento de mercado para el plazo remanente de cada operación. Al 31 de diciembre de 2018 se han registrado en resultados ganancias por ¢766.806.162 y pérdidas por ¢1.296.851.764. (Al 31 de diciembre de 2017 se han registrado en resultados ganancias por ¢659.571.349 y pérdidas por ¢836.187.229). El detalle es el siguiente:

	<b>2018</b>	<b>2017</b>
Ingreso por venta a futuro de moneda extranjera (Operaciones de cobertura)	¢ 766.806.162	¢ 658.581.349
Ingreso por compra a futuro de moneda extranjera (Operación de cobertura)		990.000
Gasto por compra a futuro de moneda extranjera (Operación de cobertura)		(135.569.936)
Gasto por venta a futuro de moneda extranjera (Operaciones de cobertura)	<u>(1.296.851.764)</u>	<u>(700.617.293)</u>
Total	<u>¢ (530.045.602)</u>	<u>¢ (176.615.880)</u>

### 3.18. GASTOS POR OBLIGACIONES CON EL PÚBLICO

Al 31 de diciembre el detalle es el siguiente:

	<b>2018</b>	<b>2017</b>
Gastos por captaciones a la vista	¢ 426.124.259	¢ 885.433.096
Gastos por captaciones a plazo	10.132.929.504	9.711.743.040
Gastos por obligaciones por reporte, reporte tripartito y préstamos de valores	1.649.392	121.189.199
Gastos por otras obligaciones a plazo con el público	<u>710.713.420</u>	<u>1.002.842.395</u>
Total	<u>¢ 11.271.416.575</u>	<u>¢ 11.721.207.730</u>

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

Al 31 de diciembre el detalle es el siguiente:

	<b>2018</b>	<b>2017</b>
Gastos por obligaciones a la vista con entidades financieras		¢ 16.931.380
Gastos por obligaciones a plazo con entidades financieras	¢ 1.547.603.860	1.132.487.649
Gastos por obligaciones con entidades no financieras	<u>6.045.656.861</u>	<u>4.876.017.111</u>
Total	<u>¢ 7.593.260.721</u>	<u>¢ 6.025.436.140</u>

### 3.20. INGRESOS POR COMISIONES POR SERVICIOS

Al 31 de diciembre el detalle es el siguiente:

	<b>2018</b>	<b>2017</b>
Comisiones por giros y transferencias	¢ 256.165.571	¢ 214.351.905
Comisiones por certificación de cheques	25.352	45.923
Comisiones por administración de fideicomisos	2.792.277.439	2.982.926.812
Comisiones por custodias diversas	4.562.053	26.085.674
Comisiones por cobranzas	2.640.393	6.443.279
Comisiones por tarjetas de crédito	259.504.000	245.056.036
Comisiones por administración de fondos de inversión	5.404.027.436	4.288.158.527
Comisiones por colocación de seguros	665.728.006	365.547.848
Comisiones por operaciones bursátiles (Terceros en mercado local)	967.460.112	1.366.464.525
Otras comisiones	<u>1.840.732.341</u>	<u>1.546.422.047</u>
Total	<u>¢ 12.193.122.703</u>	<u>¢ 11.041.502.577</u>

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

Al 31 de diciembre el detalle es el siguiente:

	<b>2018</b>	<b>2017</b>
Ingresos por diferencias de cambio:		
Por obligaciones con el público	¢ 5.474.568.899	¢ 3.586.662.567
Por otras obligaciones financieras	4.222.460.199	1.866.480.828
Por otras cuentas por pagar y provisiones	218.776.931	137.906.499
Por obligaciones subordinadas	381.898.254	198.939.101
Por disponibilidades	4.308.068.259	2.471.423.414
Por depósitos a plazo e inversión en valores	4.387.708.494	2.161.479.424
Por créditos vigentes	22.769.811.834	12.505.145.346
Por créditos vencidos y en cobro judicial	2.890.001.212	881.487.792
Por otras cuentas por cobrar	211.731.187	157.889.513
Total ingresos	<u>¢ 44.865.025.269</u>	<u>¢ 23.967.414.484</u>
Gastos por diferencias de cambio:		
Por obligaciones con el público	¢ 16.574.795.825	¢ 10.292.372.515
Por otras obligaciones financieras	11.500.047.432	5.461.999.306
Por otras cuentas por pagar y provisiones.	629.355.669	235.084.089
Por obligaciones subordinadas	1.130.867.363	596.616.224
Por obligaciones convertibles en capital	810	4.016
Por disponibilidades	1.427.897.581	1.045.913.541
Por depósitos a plazo e inversión en valores	1.590.859.494	1.051.980.560
Por créditos vigentes	7.787.122.022	4.256.193.217
Por créditos vencidos y en cobro judicial	1.263.364.143	459.107.140
Por otras cuentas por cobrar	80.140.802	73.598.884
Total gastos	<u>¢ 41.984.451.141</u>	<u>¢ 23.472.869.492</u>
Resultado diferencias de cambio neto	<u>¢ 2.880.574.128</u>	<u>¢ 494.544.992</u>

Al 31 de diciembre de 2018, el tipo de cambio presentó un incremento de ¢37,97 con respecto al cierre de diciembre del 2017. (Al 31 de diciembre de 2017, el tipo de cambio presentó un incremento de ¢18,24 con respecto al cierre de diciembre del 2016).

### 3.22. OTROS INGRESOS OPERATIVOS

Al 31 de diciembre el detalle es el siguiente:

	<b>2018</b>	<b>2017</b>
Ingresos por alquiler de bienes	¢ 1.152.944.265	¢ 1.093.216.695
Ingresos por recuperación de gastos	53.140.078	9.296.235
Diferencias de cambio por otros pasivos	1.266.019.128	1.452.198.279
Diferencias de cambio por otros activos	671.637.078	573.114.272
Ingresos operativos varios	3.398.703.332	3.313.846.419
Disminución de provisiones	22.303.281	39.874.427
Total	<u>¢ 6.564.747.162</u>	<u>¢ 6.481.546.327</u>



### 3.23. GASTOS ADMINISTRATIVOS

Al 31 de diciembre el detalle es el siguiente:

	<b>2018</b>	<b>2017</b>
Gastos de personal:	<u>¢ 9.567.905.204</u>	<u>¢ 9.040.499.509</u>
Sueldos y bonificaciones de personal permanente	6.296.868.544	5.969.926.841
Remuneraciones a directores y fiscales	379.873.051	353.779.050
Viáticos	13.562.408	13.722.123
Decimotercer sueldo	576.072.771	558.913.676
Vacaciones	104.441.437	102.509.699
Incentivos	5.224.096	4.460.306
Gasto por aporte al auxilio de cesantía	731.448	22.843.359
Cargas sociales patronales	1.613.773.875	1.558.962.752
Refrigerios	14.814.435	9.384.326
Vestimenta	13.431.813	14.222.081
Capacitación	28.165.543	29.973.777
Seguros para el personal	39.662.031	43.780.626
Mantenimiento de bienes asignados para uso del personal	508.508	
Fondo de capitalización laboral	100.515.169	94.060.338
Otros gastos de personal	380.260.075	263.960.555
Gasto por servicios externos :	<u>¢ 1.593.244.796</u>	<u>¢ 1.527.632.101</u>
Servicios de computación	112.784.904	77.984.098
Servicios de seguridad	114.439.338	95.606.362
Servicios de información	23.091.148	26.225.618
Servicios de limpieza	7.271.161	7.687.929
Asesoría jurídica	217.013.799	170.910.885
Auditoría externa	91.590.839	91.842.325
Consultoría externa	32.379.021	23.986.538
Servicios médicos	10.290.983	10.798.751
Servicios de Mensajería	11.815.716	7.819.401
Calificación de riesgo	7.030.924	7.596.005
Servicios de gestión de riesgos		10.204.654
Otros servicios contratados	965.536.963	996.969.535
Gastos de movilidad y comunicación :	<u>¢ 402.274.553</u>	<u>¢ 410.166.718</u>
Pasajes y fletes	79.145.649	80.435.059
Seguros sobre vehículos	800.774	316.904
Mantenimiento, reparación y materiales para vehículos	3.290.738	4.944.245
Alquiler de vehículos	148.370.794	165.839.444

(Continúa)

	<b>2018</b>	<b>2017</b>
Depreciación de vehículos	3.203.329	2.939.744
Teléfonos, télex, fax	121.422.920	104.881.493
Otros gastos de movilidad y comunicaciones	46.040.349	50.809.829
Gastos de infraestructura:	<u>¢ 1.677.230.003</u>	<u>¢ 1.676.312.674</u>
Seguros sobre bienes de uso excepto vehículos	13.370.537	13.970.211
Mantenimiento y reparación de inmuebles mobiliario y equipo, excepto vehículos	302.394.631	322.931.582
Agua y energía eléctrica	173.159.742	169.560.090
Alquiler de inmuebles	745.338.315	654.781.086
Alquiler de muebles y equipos	58.081.926	124.420.114
Depreciación de inmuebles mobiliario y equipo excepto vehículos	260.617.079	280.487.778
Amortización de Mejoras a propiedades tomadas en alquiler	120.252.893	104.929.928
Otros gastos de infraestructura	4.014.880	5.231.885
Gastos generales:	<u>¢ 1.477.523.006</u>	<u>¢ 1.051.539.192</u>
Otros seguros	24.911.111	33.703.799
Amortización de otros cargos diferidos	8.898.739	10.241.347
Papelería, útiles y otros materiales	41.929.958	42.508.455
Gastos legales	34.594.039	126.823.005
Suscripciones y afiliaciones	57.102.452	50.495.970
Promoción y publicidad	74.958.811	69.267.775
Gastos de representación	38.857.818	43.963.757
Amortización de software	985.741.997	507.607.402
Gastos por otros servicios públicos	2.522.050	7.269.872
Gastos por materiales y suministros	600.556	442.239
Aportes al presupuesto de las superintendencias	84.459.159	61.197.596
Gastos generales diversos	<u>122.946.316</u>	<u>98.017.975</u>
Total	<u>¢ 14.718.177.562</u>	<u>¢ 13.706.150.194</u>

### **3.24. PARTICIPACIÓN SOBRE LA UTILIDAD**

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

	<b>2018</b>	<b>2017</b>
Utilidad antes de participaciones e impuestos del Banco	¢4.942.938.989	¢4.271.528.021
CONAPE	<u>5%</u>	<u>5%</u>
Total	<u>¢ 247.146.950</u>	<u>¢ 213.576.401</u>

### 3.25. IMPUESTO SOBRE LA RENTA DIFERIDO E IMPUESTO SOBRE LA RENTA POR COBRAR

Al 31 de diciembre el detalle es el siguiente:

	<b>Nota</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
Impuesto sobre la renta diferido	3.4	¢ 994.343.558	¢ 891.465.142
Impuesto sobre la renta por cobrar	3.4	<u>187.802.435</u>	<u>184.396.876</u>
Total		<u>¢1.182.145.993</u>	<u>¢1.075.862.018</u>

El impuesto sobre la renta por el período de los doce meses al 31 de diciembre de 2018 y 2017, fue determinado por cada entidad legal que conforma el Grupo Financiero Improsa, S.A., de acuerdo con las regulaciones y disposiciones de tipo tributario vigentes en cada uno de los territorios fiscales donde la Compañía, sus subsidiarias y sucursales tienen operaciones.

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

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

El impuesto sobre la renta por el período de doce meses al 31 de diciembre de 2018 y 2017 es el siguiente:

	<b>2018</b>	<b>2017</b>
Resultado operacional neto	¢ 9.374.243.726	¢ 7.413.442.795
Menos participaciones sobre la utilidad	<u>(247.146.950)</u>	<u>(213.576.401)</u>
Resultado operacional neto menos participaciones	<u>9.127.096.776</u>	<u>7.199.866.394</u>
Impuesto sobre la renta a la tasa de 30%	2.738.129.033	2.159.959.918
Menos: Efecto fiscal de ingresos no gravables	(1.426.496.435)	(1.285.501.768)
Efecto fiscal de gastos fuera de balance	(180.475.802)	(96.185.585)
Efecto fiscal de gastos no deducibles	(980.570)	(27.188.357)
Efecto fiscal producto de la consolidación	(80.485.767)	49.880.354
Más: Efecto fiscal de gastos no deducibles	<u>626.584.585</u>	<u>448.365.515</u>
Impuesto sobre la renta corriente	¢ 1.676.275.044	¢ 1.249.330.077
Impuesto sobre la renta diferido	2.949.767	
Disminución del impuesto	(32.177.901)	(57.233.529)

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 la fecha de los estados financieros, se encuentra en proceso el estudio de precios de transferencia, sin embargo, la Administración de la Compañía no espera ser objeto de posibles ajustes por precios de transferencia, por parte de la Administración Tributaria. Como cualquier otra entidad en Costa Rica en caso que las autoridades tributarias realizaran una auditoría, como consecuencia de la legislación establecida a través del decreto No.37898-H, si la entidad no lograra demostrar a satisfacción de la Administración Tributaria que los precios pactados se encontraban a precios de mercado y el método de determinación no fuera el idóneo, la entidad, tendría que enfrentar un ajuste en su base imponible, el cual lógicamente tendría que cumplir con los procedimientos establecidos en el marco tributario y la Compañía contaría con los mecanismos de defensa existentes.

2018					
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 disponibles para la venta	¢ 181.183.653	¢ 15.766.327	¢193.131.233		¢390.081.213
Valuación a valor razonable de las cuentas por cobrar	461.557.682			¢(106.019.144)	355.538.538
Valuación a valor razonable de las propiedades de inversión	<u>248.723.807</u>				<u>248.723.807</u>
Total	<u>891.465.142</u>	<u>15.766.327</u>	<u>193.131.233</u>	<u>(106.019.144)</u>	<u>994.343.558</u>
Pasivo:					
Valuación a valor razonable de las inversiones disponibles para la venta	(20.322.088)		3.639.626		(16.682.462)
Valuación a valor razonable de las propiedades de inversión	8.695.543				8.695.543
Efecto de la revaluación de inmuebles	<u>(709.353.556)</u>	<u>16.167.988</u>			<u>(693.185.568)</u>
Total	<u>(720.980.101)</u>	<u>16.167.988</u>	<u>3.639.626</u>		<u>(701.172.487)</u>
Neto	<u>¢ 170.485.041</u>	<u>¢ 31.934.315</u>	<u>¢196.770.859</u>	<u>¢(106.019.144)</u>	<u>¢293.171.071</u>

2017					
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 disponibles para la venta	¢ 10.438.670	¢41.022.590	¢129.722.393		¢ 181.183.653
Valuación a valor razonable de las cuentas por cobrar	461.557.682				461.557.682
Valuación a valor razonable de las propiedades de inversión	<u>248.723.807</u>				<u>248.723.807</u>
Total	<u>720.720.159</u>	<u>41.022.590</u>	<u>129.722.393</u>		<u>891.465.142</u>
Pasivo:					
Valuación a valor razonable de las inversiones disponibles para la venta	(22.488.837)		2.166.749		(20.322.088)
Valuación a valor razonable de las propiedades de inversión	8.695.543				8.695.543
Efecto de la revaluación de inmuebles	<u>(725.521.545)</u>	<u>16.167.989</u>			<u>(709.353.556)</u>
Total	<u>(739.314.839)</u>	<u>16.167.989</u>	<u>2.166.749</u>		<u>(720.980.101)</u>
Neto	<u>¢(18.594.680)</u>	<u>¢57.190.579</u>	<u>¢131.889.142</u>		<u>¢ 170.485.041</u>

### 3.26. TRANSACCIONES CON PARTES RELACIONADAS

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

2018	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	¢ 6.978.236	
Total vinculación por artículo 6	¢ 6.978.236	
<u>Artículo 9 Vinculación por gestión:</u>		
GRUPO A: Directores, ejecutivos y apoderados generalísimos de la entidad	532.385.469	
GRUPO B: Persona física con relación de parentesco con personas del grupo A	241.969.565	
GRUPO C: Persona jurídica en la que alguna persona física del grupo A es gerente o presidente	2.117.066	
GRUPO E: Persona que ha recibido garantías de miembros del grupo A	203.346.121	
GRUPO G: Persona jurídica en que las personas del grupo A controlen un 15% ó más de ésta	85.290.562	
Total vinculación por artículo 9	¢1.065.108.783	
Total de vinculación	¢1.072.087.019	

2017	Saldo Directo	Saldo Contingente
<u>Artículo 6 Vinculación por propiedad:</u>		
GRUPO F: Persona jurídica en las que miembros del grupo C y A controlen un 15% o más de esta persona jurídica		¢59.000.000
GRUPO I: Persona física que tiene relación de parentesco con las personas del grupo A	¢ 7.305.398	
Total vinculación por artículo 6	¢ 7.305.398	¢59.000.000
<u>Artículo 9 Vinculación por gestión:</u>		
GRUPO A: Directores, ejecutivos y apoderados generalísimos de la entidad	¢591.418.418	
GRUPO B: Persona física con relación de parentesco con personas del grupo A	288.131.703	
GRUPO C: Persona jurídica en la que alguna persona física del grupo A es gerente o presidente	2.507.100	
GRUPO E: Persona que ha recibido garantías de miembros del grupo A	197.887.238	
GRUPO G: Persona jurídica en que las personas del grupo A controlen un 15% ó más de ésta	82.854.485	
Total vinculación por artículo 9	¢1.162.798.944	
Total de vinculación	¢1.170.104.342	¢59.000.000

*Obligaciones con el Público –*

2018				
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	¢ 5.852.682		
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		¢ 30.271.462	¢ 1.437.789.700
Grupo_6C	Persona jurídica con una participación mayor o igual al 10% del capital social de la entidad	34.352.792	46.183.902	
Grupo_6F	Persona jurídica en las que miembros del grupo C y A controlen un 15% o más de esta persona jurídica	14.717.166	161.159.969	244.995.333
Grupo_6I	Persona física que tiene relación de parentesco con las personas del grupo A	<u>6.956.716</u>	<u>65.198.592</u>	<u>140.000.000</u>
	Sub total	<u>¢ 61.879.356</u>	<u>¢ 302.813.925</u>	<u>¢ 1.822.785.033</u>
<u>Artículo 9 Vinculación por gestión:</u>				
Grupo_9A	Directores, ejecutivos y apoderados generalísimos de la entidad	73.564.471	126.464.953	171.976.520
Grupo_9B	Persona física con relación de parentesco con personas del grupo A	32.511.672	334.468.783	340.289.578
Grupo_9C	Persona jurídica en la que alguna persona física del grupo A es gerente o presidente	148.764.917	12.231.763	30.219.500
Grupo_9G	Persona jurídica en que las personas del grupo A controlen un 15% ó más de ésta	7.988.203	27.131.007	
Grupo_9I	Grupo I: Persona vinculada por parte de la SUGEF, según artículo 10 del reglamento sobre grupo vinculado a la entidad	<u>48.662.555</u>	<u>1.770.674.941</u>	
	Sub total	<u>¢ 311.491.818</u>	<u>¢ 2.270.971.447</u>	<u>¢ 542.485.598</u>
	Total	<u>¢ 373.371.174</u>	<u>¢ 2.573.785.372</u>	<u>¢ 2.365.270.631</u>

2017				
Grupo	Detalle	Cuentas Corrientes	Cuentas a la Vista	Captación
<u>Artículo 6 Vinculación por propiedad:</u>				
Grupo_6A	Persona física que controle el 10% o más del capital social	¢ 3.438.862		
Grupo_6B	Personas jurídicas que forman parte de la estructura de propiedad de la entidad a través de las cuales se determinó la persona física del grupo A		¢ 49.580.748	¢ 769.704.000
Grupo_6C	Persona jurídica con una participación mayor o igual al 10% del capital social de la entidad	5.426.966	16.094.421	
Grupo_6F	Persona jurídica en las que miembros del grupo C y A controlen un 15% o más de esta persona jurídica	148.303.173	71.975.731	242.482.679
Grupo_6I	Persona física que tiene relación de parentesco con las personas del grupo A	4.363.767	83.270.950	100.000.000
	Sub Total	<u>¢ 161.532.768</u>	<u>¢ 220.921.850</u>	<u>¢ 1.112.186.679</u>
<u>Artículo 9 Vinculación por gestión:</u>				
Grupo_9A	Directores, ejecutivos y apoderados generalísimos de la entidad	38.009.506	71.593.253	251.213.683
Grupo_9B	Persona física con relación de parentesco con personas del grupo A	37.143.601	249.782.766	232.272.823
Grupo_9C	Persona jurídica en la que alguna persona física del grupo A es gerente o presidente	92.996.548	79.271.520	188.357.261
Grupo_9G	Persona jurídica en que las personas del grupo A controlen un 15% ó más de ésta	6.835.541	6.436.081	
Grupo_9I	Grupo I: Persona vinculada por parte de la SUGEF, según artículo 10 del reglamento sobre grupo vinculado a la entidad	127.732.054	460.949.917	
	Sub total	<u>¢ 302.717.250</u>	<u>¢ 868.033.537</u>	<u>¢ 671.843.766</u>
	Total general	<u>¢ 464.250.018</u>	<u>¢ 2.364.482.864</u>	<u>¢ 1.712.428.862</u>



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

	<b>2018</b>	<b>2017</b>
Activos		
Cuentas y productos por cobrar	<u>¢ 9.131.049</u>	<u>¢ 11.611.722</u>
Total activos	<u>¢ 9.131.049</u>	<u>¢ 2.686.473</u>
Pasivos		
Otras cuentas por pagar y provisiones	<u>317.020</u>	<u>                    </u>
Total pasivos	<u>¢ 317.020</u>	<u>¢                      </u>
Ingresos		
Ingresos financieros		1.388.238
Ingresos operativos	<u>5.617.097</u>	<u>7.171.577</u>
Total ingresos	<u>¢ 5.617.097</u>	<u>¢ 8.559.815</u>
Gastos		
Gastos financieros		313.291.810
Gastos operativos	<u>12.542.019</u>	<u>10.762.289</u>
Total gastos	<u>¢ 12.542.019</u>	<u>¢ 324.054.099</u>

**Términos y Condiciones de las Transacciones con Partes Relacionadas** - Las cuentas por cobrar y por pagar no tienen garantías y son recuperables o pagaderas en efectivo. Los plazos de vencimiento de las cuentas por cobrar y por pagar se extienden hasta 30 días contados a partir de la fecha de emisión de los respectivos documentos o facturas, no están sujetas a ningún descuento por pronto pago y son recuperables o pagaderas en la moneda funcional de los estados financieros. Durante el período que terminaron el 31 de diciembre de 2018 y 2017, la Compañía no ha registrado ninguna pérdida relacionada con la recuperación de las cuentas por cobrar a partes relacionadas.

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

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:

	<b>2018</b>		<b>2017</b>	
	<b>Número Participaciones</b>	<b>Monto</b>	<b>Número Participaciones</b>	<b>Monto</b>
Fondo Inmobiliario Multipark	8	¢ 145.053.600	8	¢ 135.940.800
Fondo Inmobiliario Gibraltar	3	10.063.094	1.444	4.581.934.509
Fondo Inmobiliario Los Crestones	<u>440</u>	<u>1.274.344.228</u>	<u>639</u>	<u>1.827.085.133</u>
Total Inversiones con participaciones	<u>451</u>	<u>¢1.429.460.922</u>	<u>2.091</u>	<u>¢6.544.960.442</u>

Adicionalmente, el Grupo posee inversiones al 31 de diciembre de 2018 en el Fideicomiso de garantía y administración Costa Verde por ¢42.986.949 (¢40.186.351 al 31 de diciembre de 2017) y en el Fideicomiso de garantía y administración Cala Luna por ¢64.681.697 (¢60.618.155 al 31 de diciembre de 2017), los cuales también son administrados por una compañía del Grupo Financiero (Nota 3.2).

### 3.27. OTRAS CONCENTRACIONES DE PASIVOS

#### 3.27.1 TOTAL DE PASIVOS POR ÁREA GEOGRÁFICA

	<b>2018</b>	<b>2017</b>
Costa Rica	¢251.043.881.944	¢298.222.999.758
Panamá	3.627.377.536	3.684.940.626
Nicaragua	4.531.112	4.782.850
El Salvador	634.609	14.265.854
Honduras	6.128.387.181	8.560.486.016
Guatemala	154.763.731	539.268.092
Resto Zona del Caribe	3.871.648.975	4.534.812.500
Estados Unidos	9.377.650.767	14.183.060.322
Venezuela	6.212.519.574	
Resto Sur América	9.147.428.789	
Europa	<u>97.420.746.259</u>	<u>74.503.503.033</u>
<b>Total</b>	<b><u>¢386.989.570.477</u></b>	<b><u>¢404.248.119.051</u></b>

### 3.28. POSICIÓN MONETARIA EN MONEDA EXTRANJERA

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

	<b>2018</b>	<b>2017</b>
Activos en dólares		
Disponibilidades	US\$ 68,983,099	US\$ 80,297,727
Inversiones en valores y depósitos	78,057,352	93,580,419
Cartera de créditos	432,119,445	454,868,695
Cuentas y productos por cobrar	2,488,211	3,875,899
Otros activos	<u>6,905,532</u>	<u>4,654,475</u>
Total activos dólares	<u>US\$ 588,553,639</u>	<u>US\$ 637,277,215</u>
Pasivos en dólares		
Obligaciones con el público	252,771,507	348,453,571
Otras obligaciones financieras	225,967,369	190,739,890
Otras cuentas por pagar y provisiones	2,880,156	4,802,102
Otros pasivos	3,565,982	2,417,471
Obligaciones subordinadas	<u>19,740,549</u>	<u>20,733,808</u>
Total pasivos dólares	<u>US\$ 504,925,563</u>	<u>US\$ 567,152,842</u>
Posición Neta	<u>US\$ 83,628,076</u>	<u>US\$ 70,124,373</u>

### 3.29. VENCIMIENTOS DE ACTIVOS Y PASIVOS

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

	2018 (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
<b>ACTIVOS:</b>									
Disponibilidades	¢ 3.136.973								¢ 3.136.973
Cuentas de encaje del BCCR	8.566.359	¢ 3.938.811	¢ 3.471.826	¢ 2.183.797	¢ 8.461.992	¢ 10.164.788	¢ 12.780.199		49.567.773
Inversiones y productos por cobrar	917.469	19.263.997	76.719	2.687.938	561.832	8.960.535	32.284.112		64.752.603
Créditos y productos por cobrar	18.796	9.973.152	11.240.616	7.279.574	19.776.971	26.505.356	210.563.667	¢ 6.454.353	291.812.484
<b>Total</b>	<b>¢ 12.639.597</b>	<b>¢ 33.175.961</b>	<b>¢ 14.789.161</b>	<b>¢ 12.151.309</b>	<b>¢ 28.800.795</b>	<b>¢ 45.630.679</b>	<b>¢ 255.627.978</b>	<b>¢ 6.454.353</b>	<b>¢ 409.269.834</b>
<b>PASIVOS:</b>									
<b>Obligaciones:</b>									
Con el público	¢ 57.773.722	¢ 16.211.817	¢ 15.532.582	¢ 11.093.181	¢ 37.967.841	¢ 66.198.884	¢ 11.437.169		¢ 216.215.195
Obligaciones con el BCCR	423.000								423.000
Con entidades financieras	2.156.425	6.511.493	965.047	2.970.586	17.144.990	39.637.081	77.726.217		147.111.839
Cargos por pagar	14.376	1.257.531	431.101	265.343	764.091	888.520	66.843		3.687.806
<b>Total</b>	<b>¢ 60.367.523</b>	<b>¢ 23.980.841</b>	<b>¢ 16.928.730</b>	<b>¢ 14.329.110</b>	<b>¢ 55.876.922</b>	<b>¢ 106.724.485</b>	<b>¢ 89.230.228</b>		<b>¢ 367.437.840</b>
<b>Neto</b>	<b>¢ (47.727.925)</b>	<b>¢ 9.195.120</b>	<b>¢ (2.139.569)</b>	<b>¢ (2.177.801)</b>	<b>¢ (27.076.127)</b>	<b>¢ (61.093.806)</b>	<b>¢ 166.397.750</b>	<b>¢ 6.454.353</b>	<b>¢ 41.831.994</b>
<b>Acumulado</b>	<b>¢ (47.727.925)</b>	<b>¢ (38.532.806)</b>	<b>¢ (40.672.374)</b>	<b>¢ (42.850.176)</b>	<b>¢ (69.926.303)</b>	<b>¢ (131.020.109)</b>	<b>¢ 35.377.641</b>	<b>¢ 41.831.994</b>	

La información que se presenta se refiere al vencimiento de activos y pasivos, distribuidos entre los plazos de acuerdo a las fechas de vencimiento estipuladas en los instrumentos financieros, para efectos del rubro de encaje legal la distribución responde a la liberación de los fondos en función del vencimiento de las obligaciones que le dieron origen. El Grupo calcula su riesgo de liquidez, a través de los calces de plazos por monedas a uno y a tres meses, según lo normado en el Acuerdo SUGEF 24-00 “Reglamento para juzgar la situación económica-financiera de las entidades fiscalizadas” y que se encuentran en cumplimiento al cierre de diciembre del 2018 y 2017.

2017 (información en miles de colones)								
A la vista	De 1 a 30 días	De 31 a 60 días	De 61 a 90 días	De 91 a 180 días	De 181 a 360 días	Más de 361 días	vencidas + 30 días	Total
<b>ACTIVOS:</b>								
Disponibilidades	¢ 3.844.743							¢ 3.844.743
Cuentas de encaje del BCCR	13.903.000	¢ 3.004.000	¢ 4.120.000	¢ 3.359.000	¢ 9.890.000	¢ 11.855.000	¢ 8.550.000	54.681.000
Inversiones y productos por cobrar	20.905.301	15.653.842	685.695	1.043.681	1.935.121	2.200.708	29.842.210	72.266.558
Créditos y productos por cobrar	<u>5.271.842</u>	<u>11.979.161</u>	<u>12.889.443</u>	<u>7.941.837</u>	<u>23.052.548</u>	<u>25.746.007</u>	<u>201.334.843</u>	<u>293.612.268</u>
Total	¢ 43.924.886	¢ 30.637.003	¢ 17.695.139	¢ 12.344.518	¢ 34.877.670	¢ 39.801.715	¢ 239.727.053	¢ 424.404.569
<b>PASIVOS:</b>								
<b>Obligaciones:</b>								
Con el público	¢ 62.311.337	¢ 25.383.372	¢ 22.387.445	¢ 22.346.937	¢ 53.583.019	¢ 65.056.170	¢ 11.146.279	¢ 262.214.559
Obligaciones con el BCCR	485.000							485.000
Con entidades financieras	3.270.122	2.486.572	7.299.889	1.262.909	11.884.390	17.439.857	74.907.782	118.551.521
Cargos por pagar	<u>2.667.887</u>	<u>321.273</u>	<u>83.371</u>	<u>109.331</u>	<u>155.286</u>	<u>341.226</u>	<u>4.909</u>	<u>3.683.283</u>
Total	¢ 68.734.346	¢ 28.191.217	¢ 29.770.705	¢ 23.719.177	¢ 65.622.696	¢ 82.837.253	¢ 86.058.970	¢ 384.934.363
Neto	<u>¢(24.809.460)</u>	<u>¢ 2.445.786</u>	<u>¢(12.075.566)</u>	<u>¢(11.374.659)</u>	<u>¢(30.745.026)</u>	<u>¢ (43.035.537)</u>	<u>¢ 5.396.587</u>	<u>¢ 39.470.206</u>
Acumulado	<u>¢(24.809.460)</u>	<u>¢(22.363.674)</u>	<u>¢(34.439.240)</u>	<u>¢(45.813.900)</u>	<u>¢(76.558.926)</u>	<u>¢(119.594.464)</u>	<u>¢ 34.073.619</u>	<u>¢ 39.470.206</u>

La información que se presenta se refiere al vencimiento de activos y pasivos, distribuidos entre los plazos de acuerdo a las fechas de vencimiento estipuladas en los instrumentos financieros, para efectos del rubro de encaje legal la distribución responde a la liberación de los fondos en función del vencimiento de las obligaciones que le dieron origen. El Grupo calcula su riesgo de liquidez, a través de los calces de plazos por monedas a uno y a tres meses, según lo normado en el Acuerdo SUGEF 24-00 "Reglamento para juzgar la situación económica-financiera de las entidades fiscalizadas" y que se encuentran en cumplimiento al cierre de diciembre del 2018 y 2017.

### 3.30. RIESGO DE LIQUIDEZ Y DE MERCADO

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

	2018 (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	
<b>Saldos en moneda nacional:</b>							
Inversiones	¢ 879	¢ 2.176	¢ 3.427	¢ 4.079	¢ 4.360	¢ 4.157	¢ 19.078
Cartera de créditos	<u>10.722</u>	<u>15.271</u>	<u>1.343</u>	<u>486</u>	<u>297</u>	<u>1.399</u>	<u>29.518</u>
<b>Total recuperación de activos (sensibles a tasas)</b>	<b><u>¢ 11.601</u></b>	<b><u>¢17.447</u></b>	<b><u>¢ 4.770</u></b>	<b><u>¢ 4.565</u></b>	<b><u>¢ 4.657</u></b>	<b><u>¢ 5.556</u></b>	<b><u>¢ 48.596</u></b>
Obligaciones con el público	9.584	10.124	5.432	30.696	1.096	26	56.958
Obligaciones con entidades financieras	<u>9.675</u>	<u>898</u>	<u>53</u>	<u>295</u>	<u>196</u>	<u>914</u>	<u>12.031</u>
<b>Total vencimiento de pasivos (sensibles a tasas)</b>	<b><u>¢ 19.259</u></b>	<b><u>¢11.022</u></b>	<b><u>¢ 5.485</u></b>	<b><u>¢ 30.991</u></b>	<b><u>¢ 1.292</u></b>	<b><u>¢ 940</u></b>	<b><u>¢ 68.989</u></b>
<b>Diferencia recuperación de activos menos vencimiento de pasivos</b>	<b><u>¢ (7.658)</u></b>	<b><u>¢ 6.425</u></b>	<b><u>¢ (715)</u></b>	<b><u>¢ (26.426)</u></b>	<b><u>¢ 3.365</u></b>	<b><u>¢ 4.616</u></b>	<b><u>¢ (20.393)</u></b>
<b>Saldos en moneda extranjera:</b>							
Inversiones		780	1.075	6.133	4.891	20.416	33.295
Cartera de créditos	<u>176.290</u>	<u>47.995</u>	<u>6.640</u>	<u>4.614</u>	<u>5.112</u>	<u>19.814</u>	<u>260.465</u>
<b>Total recuperación de activos (sensibles a tasas)</b>	<b><u>¢ 176.290</u></b>	<b><u>¢48.775</u></b>	<b><u>¢ 7.715</u></b>	<b><u>¢ 10.747</u></b>	<b><u>¢ 10.003</u></b>	<b><u>¢ 40.230</u></b>	<b><u>¢ 293.760</u></b>
Obligaciones con el público	7.120	16.966	33.214	34.706	10.071	1.696	103.773
Obligaciones con entidades financieras	<u>47.675</u>	<u>22.211</u>	<u>46.435</u>	<u>10.946</u>	<u>2.880</u>	<u>7.462</u>	<u>137.609</u>
<b>Total vencimiento de pasivos (sensibles a tasas)</b>	<b><u>¢ 54.795</u></b>	<b><u>¢39.177</u></b>	<b><u>¢ 79.649</u></b>	<b><u>¢ 45.652</u></b>	<b><u>¢ 12.951</u></b>	<b><u>¢ 9.158</u></b>	<b><u>¢ 241.382</u></b>
<b>Diferencia recuperación de activos menos vencimiento de pasivos</b>	<b><u>¢ 121.495</u></b>	<b><u>¢ 9.598</u></b>	<b><u>¢(71.934)</u></b>	<b><u>¢ (34.905)</u></b>	<b><u>¢ (2.948)</u></b>	<b><u>¢ 31.072</u></b>	<b><u>¢ 52.378</u></b>
Saldos totales moneda nacional y moneda extranjera							
Total recuperación de activos (sensibles a tasas)	187.891	66.222	12.485	15.312	14.660	45.786	342.356
Total vencimiento de pasivos (sensibles a tasas)	<u>74.054</u>	<u>50.199</u>	<u>85.134</u>	<u>76.643</u>	<u>14.243</u>	<u>10.098</u>	<u>310.371</u>
<b>Diferencia recuperación de activos menos vencimiento de pasivos</b>	<b><u>¢ 113.837</u></b>	<b><u>¢16.023</u></b>	<b><u>¢(72.649)</u></b>	<b><u>¢ (61.331)</u></b>	<b><u>¢ 417</u></b>	<b><u>¢ 35.688</u></b>	<b><u>¢ 31.985</u></b>

	2017 (en millones de colones)						Total
	Hasta 30 días	De 31 a 90 días	De 91 a 180 días	De 181 a 360 días	De 361 a 2 años	Más de 2 años	
<b>Saldos en moneda nacional:</b>							
Inversiones	¢ 2.789	¢ 309	¢ 3.345	¢ 603	¢ 6.343	¢ 8.466	¢ 21.855
Cartera de créditos	<u>12.641</u>	<u>16.137</u>	<u>3.336</u>	<u>2.016</u>	<u>301</u>	<u>369</u>	<u>34.800</u>
<b>Total recuperación de activos (sensibles a tasas)</b>	<b><u>¢ 15.430</u></b>	<b><u>¢ 16.446</u></b>	<b><u>¢ 6.681</u></b>	<b><u>¢ 2.619</u></b>	<b><u>¢ 6.644</u></b>	<b><u>¢ 8.835</u></b>	<b><u>¢ 56.655</u></b>
Obligaciones con el público	9.198	10.367	11.297	24.665	1.101		56.628
Obligaciones con el BCCR	485						485
Obligaciones con entidades financieras	<u>4.864</u>	<u>1.053</u>	<u>944</u>	<u>277</u>	<u>155</u>	<u>855</u>	<u>8.148</u>
<b>Total vencimiento de pasivos (sensibles a tasas)</b>	<b><u>¢ 14.547</u></b>	<b><u>¢ 11.420</u></b>	<b><u>¢ 12.241</u></b>	<b><u>¢ 24.942</u></b>	<b><u>¢ 1.256</u></b>	<b><u>¢ 855</u></b>	<b><u>¢ 65.261</u></b>
<b>Diferencia recuperación de activos menos vencimiento de pasivos</b>	<b><u>¢ 883</u></b>	<b><u>¢ 5.026</u></b>	<b><u>¢ (5.560)</u></b>	<b><u>¢ (22.323)</u></b>	<b><u>¢ 5.388</u></b>	<b><u>¢ 7.980</u></b>	<b><u>¢ (8.606)</u></b>
<b>Saldos en moneda extranjera:</b>							
Inversiones	445	1.364	2.042	2.207	5.573	7.836	19.467
Cartera de créditos	<u>172.337</u>	<u>49.935</u>	<u>7.775</u>	<u>5.226</u>	<u>6.079</u>	<u>18.493</u>	<u>259.845</u>
<b>Total recuperación de activos (sensibles a tasas)</b>	<b><u>¢ 172.782</u></b>	<b><u>¢ 51.299</u></b>	<b><u>¢ 9.817</u></b>	<b><u>¢ 7.433</u></b>	<b><u>¢ 11.652</u></b>	<b><u>¢ 26.329</u></b>	<b><u>¢ 279.312</u></b>
Obligaciones con el público	16.664	35.084	42.827	40.943	7.201	3.070	145.789
Obligaciones con entidades financieras	<u>12.238</u>	<u>32.877</u>	<u>56.797</u>	<u>498</u>	<u>1.575</u>	<u>4.113</u>	<u>108.098</u>
<b>Total vencimiento de pasivos (sensibles a tasas)</b>	<b><u>¢ 28.902</u></b>	<b><u>¢ 67.961</u></b>	<b><u>¢ 99.624</u></b>	<b><u>¢ 41.441</u></b>	<b><u>¢ 8.776</u></b>	<b><u>¢ 7.183</u></b>	<b><u>¢ 253.887</u></b>
<b>Diferencia recuperación de activos menos vencimiento de pasivos</b>	<b><u>¢ 143.880</u></b>	<b><u>¢ (16.662)</u></b>	<b><u>¢ (89.807)</u></b>	<b><u>¢ (34.008)</u></b>	<b><u>¢ 2.876</u></b>	<b><u>¢ 19.146</u></b>	<b><u>¢ 25.425</u></b>
Saldos totales moneda nacional y moneda extranjera							
Total recuperación de activos (sensibles a tasas)	188.212	67.745	16.498	10.052	18.296	35.164	335.967
Total vencimiento de pasivos (sensibles a tasas)	<u>43.449</u>	<u>79.381</u>	<u>111.865</u>	<u>66.383</u>	<u>10.032</u>	<u>8.038</u>	<u>319.148</u>
<b>Diferencia recuperación de activos menos vencimiento de pasivos</b>	<b><u>¢ 144.763</u></b>	<b><u>¢ (11.636)</u></b>	<b><u>¢ (95.367)</u></b>	<b><u>¢ (56.331)</u></b>	<b><u>¢ 8.264</u></b>	<b><u>¢ 27.126</u></b>	<b><u>¢ 16.819</u></b>



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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

A continuación se presenta el calce de plazos en moneda extranjera, obtenido para el cierre de diciembre del 2018 y 2017:

Al 31 de Diciembre de 2018 -

2018 (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\$ 4,851							US\$4,851	
Cuentas de encaje del BCCR	11,827	US\$ 3,024	US\$ 2,730	US\$ 1,739	US\$ 11,184	US\$ 16,937	US\$16,691	64,132	
Inversiones y productos por cobrar	1,461	30,442	489	760	936	8,836	35,133	78,057	
Créditos y productos por cobrar	<u>25</u>	<u>14,373</u>	<u>14,811</u>	<u>11,121</u>	<u>30,130</u>	<u>39,065</u>	<u>314,226</u>	<u>US\$ 8,368</u>	<u>432,119</u>
Total	US\$ 18,164	US\$47,839	US\$ 18,030	US\$ 13,620	US\$ 42,250	US\$ 64,838	US\$366,050	US\$ 8,368	US\$579,159
Pasivos:									
Obligaciones:									
Con el público	80,096	11,936	19,765	7,833	54,434	59,327	16,833	250,224	
Con entidades financieras	3,436	10,782	281	5,026	27,884	65,128	111,555	224,092	
Cargos por pagar	<u>22</u>	<u>1,403</u>	<u>651</u>	<u>335</u>	<u>1,150</u>	<u>764</u>	<u>98</u>	<u>4,423</u>	
Total	<u>US\$ 83,554</u>	<u>US\$ 24,121</u>	<u>US\$ 20,697</u>	<u>US\$ 13,194</u>	<u>US\$ 83,468</u>	<u>US\$ 125,219</u>	<u>US\$128,486</u>	<u>US\$478,739</u>	
Neto	<u>(65,390)</u>	<u>23,718</u>	<u>(2,667)</u>	<u>426</u>	<u>(41,218)</u>	<u>(60,381)</u>	<u>237,564</u>	<u>8,368</u>	<u>US\$100,420</u>
Acumulado	<u>US\$(65,390)</u>	<u>US\$(41,672)</u>	<u>US\$(44,340)</u>	<u>US\$(43,913)</u>	<u>US\$(85,131)</u>	<u>US\$(145,512)</u>	<u>US\$ 92,052</u>	<u>US\$100,420</u>	

Al 31 de Diciembre de 2017 -

		2017 (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\$	5,777								US\$ 5,777	
Cuentas de encaje del BCCR		13,571	US\$ 4,216	US\$ 5,908	US\$ 4,633	US\$ 13,345	US\$ 14,331	US\$ 18,517		74,521	
Inversiones y productos por cobrar		36,923	23,631	2,038	1,448	4,711	2,168	22,661		93,580	
Créditos y productos por cobrar		<u>7,835</u>	<u>16,756</u>	<u>18,719</u>	<u>11,045</u>	<u>32,977</u>	<u>37,596</u>	<u>321,418</u>	US\$ 8,523	<u>454,869</u>	
Total	US\$	64,106	US\$ 44,603	US\$ 26,665	US\$ 17,126	US\$ 51,033	US\$ 54,095	US\$362,596	US\$ 8,523	US\$628,747	
Pasivos:											
Obligaciones:											
Con el público		91,055	29,051	30,519	30,449	74,912	71,781	17,867		345,634	
Con entidades financieras		2,569	1,662	11,132	2,239	19,261	29,336	122,699		188,898	
Cargos por pagar		<u>24</u>	<u>947</u>	<u>1,058</u>	<u>524</u>	<u>1,339</u>	<u>657</u>	<u>112</u>		<u>4,661</u>	
Total	US\$	<u>93,648</u>	US\$ 31,660	US\$ 42,709	US\$ 33,212	US\$ 95,512	US\$ 101,774	US\$140,678		US\$539,193	
Neto		<u>(29,543)</u>	<u>12,943</u>	<u>(16,044)</u>	<u>(16,086)</u>	<u>(44,479)</u>	<u>(47,679)</u>	<u>221,918</u>	<u>8,523</u>	<u>89,553</u>	
Acumulado	US\$(	<u>29,543)</u>	US\$ (16,600)	US\$ (32,644)	US\$(48,730)	US\$ (93,209)	US\$(140,888)	US\$ 81,030	US\$ 89,553		

### 3.31. INSTRUMENTOS FINANCIEROS

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

- a. **Categorías de Instrumentos Financieros** - Al 31 de diciembre de 2018 y 2017 los instrumentos financieros del Grupo se componían de:

	Nota	2018	2017
Activos financieros (valuados al costo amortizado):			
Disponibilidades	3.1	¢ 52.704.746.662	¢ 58.525.742.577
Valuados a valor razonable:			
Mantenidas para negociar			13.910.120.156
Disponibles para la venta	3.2	64.156.820.615	57.486.113.759
Valuados al costo amortizado:			
Mantenidas al vencimiento y productos por cobrar		595.782.347	870.324.249
Créditos y productos por cobrar	3.3	<u>291.812.484.488</u>	<u>293.612.267.991</u>
Total		<u>¢409.269.834.112</u>	<u>¢424.404.568.732</u>
Pasivos financieros (valuados al costo amortizado):			
Obligaciones con el público	3.10	216.215.195.245	262.214.558.792
Obligaciones con el BCCR		423.000.000	485.000.000
Otras obligaciones financieras	3.11	147.111.838.941	118.551.521.267
Cargos financieros por pagar		<u>3.687.805.797</u>	<u>3.683.282.812</u>
Total		<u>¢367.437.839.983</u>	<u>¢384.934.362.871</u>

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

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

En relación con los ingresos y gastos generados por activos financieros y las obligaciones financieras, el Grupo prepara calces de plazos y monitorea las tasas de interés al 31 de diciembre de 2018 y 2017, las cuales se detallan en la Nota 3.30.

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

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

Sensibilidad a un Aumento en el Tipo de Cambio -

	<b>Nota</b>		
Posición neta	3.28	US\$	83,628,074
Tipo de cambio de cierre al 31/12/2018		¢	604,39
Aumento en el tipo de cambio de un 10%		¢	<u>60</u>
Ganancia		¢	<u>5.054.397.188</u>

Sensibilidad a una Disminución en el Tipo Cambio -

	<b>Nota</b>		
Posición neta	3.28	US\$	83,628,074
Tipo de cambio de cierre al 31/12/2018		¢	604,39
Disminución en el tipo de cambio de un 10%		¢	<u>(60)</u>
Pérdida		¢	<u>(5.054.397.188)</u>

*Análisis de Sensibilidad de Tasas de Interés* - Al 31 de diciembre de 2018, se presenta el siguiente análisis de sensibilidad de tasas de interés para los instrumentos de inversión y de deuda:

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

	<b>Nota</b>		
Inversiones en Instrumentos financieros	3.2	¢	<u>64.272.449.645</u>
Aumento en las tasas de un 1%		¢	<u>642.724.496</u>
Aumento en las tasas de un 2%		¢	<u>1.285.448.993</u>

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

	<b>Nota</b>		
Inversiones en Instrumentos financieros	3.2	¢	<u>64.272.449.645</u>
Disminución en las tasas de un 1%		¢	<u>(642.724.496)</u>
Disminución en las tasas de un 2%		¢	<u>(1.285.448.993)</u>

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

	<b>Nota</b>	
Obligaciones con el público	3.10	<u>¢ 216.215.195.245</u>
Aumento en las tasas de un 1%		<u>¢ 2.162.151.952</u>
Aumento en las tasas de un 2%		<u>¢ 4.324.303.905</u>

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

	<b>Nota</b>	
Obligaciones con el público	3.10	<u>¢ 216.215.195.245</u>
Disminución en las tasas de un 1%		<u>¢ (2.162.151.952)</u>
Disminución en las tasas de un 2%		<u>¢ (4.324.303.905)</u>

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

	<b>Nota</b>	
Obligaciones con el BCCR		<u>¢ 423.000.000</u>
Aumento en las tasas de un 1%		<u>¢ 4.230.000</u>
Aumento en las tasas de un 2%		<u>¢ 8.460.000</u>

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

	<b>Nota</b>	
Obligaciones con el BCCR		<u>¢ 423.000.000</u>
Disminución en las tasas de un 1%		<u>¢ (4.230.000)</u>
Disminución en las tasas de un 2%		<u>¢ (8.460.000)</u>

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

	<b>Nota</b>	
Obligaciones financieras	311	<u>¢ 147.111.838.941</u>
Aumento en las tasas de un 1%		<u>¢ 1.471.118.389</u>
Aumento en las tasas de un 2%		<u>¢ 2.942.236.779</u>

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

	<b>Nota</b>	
Obligaciones financieras	311	<u>¢ 147.111.838.941</u>
Disminución en las tasas de un 1%		<u>¢ (1.471.118.389)</u>
Disminución en las tasas de un 2%		<u>¢ (2.942.236.779)</u>



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

	<b>Nota</b>	
Cartera de crédito	3.3	<u>¢ 285.580.747.593</u>
Aumento en las tasas de un 1%		<u>¢ 2.855.807.476</u>
Aumento en las tasas de un 2%		<u>¢ 5.711.614.952</u>

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

	<b>Nota</b>	
Cartera de crédito	3.3	<u>¢ 285.580.747.593</u>
Disminución en las tasas de un 1%		<u>¢ (2.855.807.476)</u>
Disminución en las tasas de un 2%		<u>¢ (5.711.614.952)</u>

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

##### 4.1. CUENTAS CONTINGENTES DEUDORAS

Los saldos al 31 de diciembre de 2018 y 2017 son los siguientes:

	<b>2018</b>	<b>2017</b>
Garantías de cumplimiento	¢ 10.320.569.074	¢ 10.872.639.245
Garantías de participación	381.598.809	444.382.702
Cartas de crédito a la vista saldo sin depósito previo	2.232.476.895	2.266.999.317
Cartas de crédito diferidas saldo sin depósito previo	299.293.571	365.754.075
Líneas de crédito para sobregiros en cuenta corriente	67.556.516	167.334.232
Líneas de crédito para tarjetas de crédito	3.473.338.563	3.223.148.942
Deudores por venta a futuro de moneda extranjera (operación de cobertura)	<u>7.554.875.000</u>	<u>11.328.400.000</u>
<b>TOTAL</b>	<u>¢ 24.329.708.428</u>	<u>¢ 28.668.658.513</u>

##### 4.2. OTRAS CUENTAS DE ORDEN DEUDORAS

Los saldos al 31 de diciembre de 2018 y 2017 son los siguientes:

	<b>2018</b>	<b>2017</b>
Otras cuentas de orden por cuenta propias deudoras:		
Garantías prendarias	¢ 1.428.462.954.183	¢ 1.094.510.124.558
Otras garantías recibidas en poder de la entidad	237.873.810	143.725.444

(Continúa)

	<b>2018</b>	<b>2017</b>
Líneas de crédito otorgadas pendientes de utilización	156.119.965.185	131.259.153.667
Créditos liquidados	6.031.659.527	4.138.542.281
Productos por cobrar liquidados	5.695.771	5.599.628
Productos en suspenso de cartera de crédito	109.171.106	132.575.807
Otras cuentas de registro	69.491.898.933	78.828.828.671
Cuenta de orden por cuenta de terceros deudoras:		
Administración de comisiones de confianza	390.937.667.617	368.288.426.065
Bienes en custodia por cuenta de terceros	43.384.660.047	57.841.722.041
Fondos de inversión	323.570.087.248	264.246.785.131
Cuentas de orden deudoras por cuenta propia por actividad de custodia:		
Custodia a valor facial - disponibles	325.161.820	992.111.500
Custodia valor de compra de participaciones - disponibles	357.611.519	343.114.579
Recibidos en garantía a valor facial	362.662	
Dados en garantía a valor facial	287.085.250	
Cuentas de orden deudoras por cuenta de terceros por actividad de custodia:		
Efectivo por actividad de custodia	10.645.308.562	10.278.169.636
Cuentas por cobrar a clientes	8.857.088	
Custodia a valor facial - disponibles	34.241.328.660	31.650.780.359
Custodia valor de compra de acciones - disponibles	51.861.428.363	52.569.105.485
Custodia valor de compra de participaciones - disponibles	137.850.062.001	120.766.745.127
Custodia a valor facial - pignorados	145.053.600	
Custodia valor de compra de acciones - pignorados	1.865.765.490	2.866.173.335
Custodia valor de compra de participaciones - pignorados	3.845.691.263	3.187.256.668
Pendientes de entregar valor de compra de participaciones	3.354.365	
Recibidos en garantía a valor facial	3.614.228.254	10.591.832.221
Recibidos en garantía valor de compra de participaciones	3.276.026.635	519.090.540
Dados en garantía a valor facial	2.147.619.720	2.180.018.460

(Continúa)

	<b>2018</b>	<b>2017</b>
Dados en garantía valor de compra de acciones		136.290.000
Dados en garantía valor de compra de participaciones	5.700.860.242	6.222.940.761
Compras a futuro	4.751.237.135	5.656.579.294
Ventas a futuro	4.763.141.140	11.631.733.325
<b>TOTAL</b>	<u>¢ 2.684.041.817.196</u>	<u>¢ 2.258.987.424.583</u>

#### **4.3. FIDEICOMISOS Y COMISIONES DE CONFIANZA**

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

	<b>2018</b>	<b>2017</b>
<b>ACTIVOS</b>		
Disponibilidades	¢ 8.278.304.757	¢ 3.399.629.405
Inversiones en instrumentos financieros	19.136.897.472	14.291.080.492
Cartera de crédito	358.399.632	740.080.792
Cuentas y comisiones por cobrar	29.017.206.307	37.194.984.085
Subtotal	¢ 56.790.808.168	¢ 55.625.774.774
Terrenos	¢ 1.682.892.137.071	¢ 1.445.523.603.189
Edificios e instalaciones	1.981.972.704.414	1.331.147.934.721
Equipo y mobiliario	390.411.439.155	373.782.568.496
Equipo y mobiliario	56.260.731	-
Bienes de uso	¢ 4.055.332.541.371	¢ 3.150.454.106.406
Otros activos	919.306.796.788	859.443.655.807
Total activos de los fideicomisos	<u>¢ 5.031.430.146.327</u>	<u>¢ 4.065.523.536.987</u>
<b>PASIVOS</b>		
Obligaciones con el público	¢ 283.519	¢ 393.992.950
Otras cuentas por pagar y provisiones	18.571.660	27.611.004
Otros Pasivos	80.704	155.635
Total de pasivos de los fideicomisos	<u>¢ 18.935.883</u>	<u>¢ 421.759.589</u>
<b>PATRIMONIO</b>		
Aportes en efectivo	¢ 27.287.455.011	¢ 17.569.589.364
Aportes en especie	5.003.649.620.562	4.047.084.590.138
Resultados acumulados	485.971.082	441.664.052
Resultado del período	(11.836.211)	5.933.844
Total patrimonio	<u>¢ 5.031.411.210.444</u>	<u>¢ 4.065.101.777.398</u>
Total pasivos y patrimonio de los fideicomisos	<u>¢ 5.031.430.146.327</u>	<u>¢ 4.065.523.536.987</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).

2018	Comprador a plazo		Vendedor a plazo	
	Colones	Dólares	Colones	Dólares
Por cuenta propia:				
De 1 a 30 días		¢ 219.189.038		
Sub-total		<u>¢ 219.189.038</u>		
Por cuenta de terceros:				
De 1 a 30 días		¢4.660.647.161		¢6.356.022.795
De 31 a 60 días		319.466.278		440.591.679
De 61 a 90 días		75.192.079		93.640.415
Sub-total		<u>5.055.305.518</u>		<u>6.890.254.889</u>
Total		<u>¢5.274.497.556</u>		<u>¢6.890.254.889</u>

2017	Comprador a plazo		Vendedor a plazo	
	Colones	Dólares	Colones	Dólares
Por cuenta propia:				
De 1 a 30 días				
De 31 a 60 días				
Sub-total				
Por cuenta de terceros:				
De 1 a 30 días	¢352.460.406	¢3.446.505.601	¢1.304.716.753	¢ 9.391.658.752
De 31 a 60 días		1.520.362.309		762.410.785
De 61 a 90 días		<u>337.250.977</u>		<u>172.947.035</u>
Sub-total	<u>¢352.460.406</u>	<u>¢5.304.118.887</u>	<u>¢1.304.716.753</u>	<u>¢10.327.016.572</u>
Total	<u>¢352.460.406</u>	<u>¢5.304.118.887</u>	<u>¢1.304.716.753</u>	<u>¢10.327.016.572</u>

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017 la Compañía no mantiene llamadas a margen.

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

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

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

- a. **Fondo de Inversión Inmobiliaria Gibraltar** - Es un fondo cerrado no financiero, de carácter inmobiliario y en menor medida en valores inscritos. Es un fondo denominado en dólares estadounidenses, cuyo patrimonio está autorizado a 80.000 participaciones de un valor nominal de US\$5,000 cada una, para un total de US\$400 millones de las cuales 59.851 participaciones se encuentran en circulación al cierre del período finalizado el 31 de diciembre de 2018.

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 2018 y 2017, el fondo cuenta con activos netos por un monto total de US\$309,392,718 y US\$255,924,386; respectivamente, y mantenía colocado un total de 59.851 y 48.251 participaciones al cierre de cada período, respectivamente.

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

- b. **Fondo de Inversión de Desarrollo de Proyectos Multipark** - Es un fondo cerrado no financiero, de carácter de desarrollo inmobiliario y en menor medida en valores inscritos. Es un fondo denominado en dólares estadounidenses, cuyo patrimonio está autorizado a 332 participaciones de un valor nominal de US\$50,000 cada una, para un total de US\$16.6 millones.

El Fondo tendrá un plazo de duración de 30 años a partir de su fecha de aprobación (8 de marzo de 2007), y podrá renovarse o acortarse si los inversionistas así lo acordaren. Este Fondo inició operaciones el 30 de mayo de 2007 y al 31 de diciembre de 2018 y 2017 cuenta con activos netos por un monto total de US\$13,507,002 y US\$15,285,640; respectivamente, y mantenía colocado un total de 332 participaciones para el cierre de cada período.

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

- c. **Fondo de Inversión Inmobiliario Los Crestones** - Es un fondo cerrado no financiero, de carácter inmobiliario y en menor medida en valores inscritos. Es un fondo denominado en dólares estadounidenses, cuyo patrimonio está autorizado a 60.000 títulos de participación de un valor nominal de US\$5,000 cada uno, para un total de US\$300 millones, de las cuales 27.150 participaciones se encuentran en circulación al cierre del período finalizado el 31 de diciembre de 2018.

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 2018 y 2017 cuenta con activos netos por un monto total de US\$139,111,638 y US\$122,039,891; respectivamente, y mantenía colocado un total de 27.150 y 24.279 participaciones para el cierre de cada período.

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

- d. **Improsa Fondo de Inversión Inmobiliario No Diversificado Dólares 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 2018. El Fondo fue aprobado por la Superintendencia General de Valores a partir del 23 de abril de 2004 y al 31 de diciembre de 2018 y 2017 cuenta con activos netos por un monto total de US\$45,010,888 y US\$45,240,883; respectivamente, y mantenía colocado un total de 8.820 participaciones respectivamente para cada período.

La Sociedad Administradora devenga por sus servicios una comisión del 2,25% anual que se encuentra dentro de los límites establecidos en el prospecto, la cual se calcula diariamente y se paga en forma mensual. Mensualmente, los activos del Fondo menos los pasivos valuados al tipo de cambio de compra, son registrados dentro del balance de la Compañía en cuentas de orden.

- 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 el 31 de diciembre de 2017. El Fondo fue aprobado por la Superintendencia General de Valores a partir del 21 de junio de 1999 y al 31 de diciembre de 2018 y 2017 cuenta con activos netos por un monto total de US\$28,344,134 y US\$28,030,131; respectivamente, y mantenía colocado un total de 6.547 participaciones respectivamente para cada período.

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

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

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

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

No aplica.

#### 4.7. INDICADORES DE RIESGO

*Al 31 de Diciembre de 2018 -*

ROA	$\frac{\text{Utilidad Neta}}{\text{Activo Total promedio}} = \frac{7.480.049.866}{436.361.841.737} = 1,71\%$
ROE	$\frac{\text{Utilidad Neta}}{\text{Patrimonio promedio}} = \frac{7.480.049.866}{49.277.148.666} = 15,18\%$
Relación Endeudamiento recursos propios	$\frac{\text{Pasivo Total}}{\text{Patrimonio}} = \frac{386.989.570.477}{51.868.631.594} = 7,46$
Margen financiero	$\frac{\text{Ing. Financieros - Gtos. Financieros}}{\text{Activo productivo interm. promedio}} = \frac{13.490.222.455}{346.846.081.583} = 3,89\%$
Activos Promedio generadores de interés en relación con el total de activos promedio	$\frac{\text{Activo productivo interm. promedio}}{\text{Activo Total promedio}} = \frac{346.846.081.583}{436.361.841.737} = 0,79$

*Al 31 de Diciembre de 2017 -*

ROA	$\frac{\text{Utilidad Neta}}{\text{Activo Total promedio}} = \frac{6.007.769.846}{445.417.913.483} = 1,35\%$
ROE	$\frac{\text{Utilidad Neta}}{\text{Patrimonio promedio}} = \frac{6.007.769.846}{44.637.544.074} = 13,46\%$
Relación Endeudamiento recursos propios	$\frac{\text{Pasivo Total}}{\text{Patrimonio}} = \frac{404.248.119.051}{47.207.366.467} = 8,56$



$$\text{Margen financiero} = \frac{\text{Ing. Financieros - Gtos. Financieros}}{\text{Activo productivo interm. promedio}} = \frac{10.574.036.823}{353.055.465.078} = 3,00\%$$

$$\text{Activos Promedio generadores de interés en relación con el total de activos promedio} = \frac{\text{Activo productivo interm. promedio}}{\text{Activo Total promedio}} = \frac{353.055.465.078}{445.417.913.483} = 0,79$$

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

*Al 31 de Diciembre de 2018 -*

Obligaciones con el público a la vista	Total cuentas	Total en colones
De 0.00 a ¢3.02 millones	8.542	¢ 2.224.991.633
Más de ¢3.02 a ¢30.22 millones	1.030	10.183.778.331
Más de ¢30.22 a ¢60.44 millones	142	5.979.817.780
Más de ¢60.44 millones	153	39.654.854.700
Total	9.867	¢ <u>58.043.442.445</u>

Obligaciones con el público a plazo	Total cuentas	Total en colones
De 0.00 a ¢3.02 millones	250	¢ 393.131.609
Más de ¢3.02 a ¢30.22 millones	456	6.689.221.077
Más de ¢30.22 a ¢60.44 millones	242	11.205.361.586
Más de ¢60.44 millones	368	139.665.892.854
Total	1.316	¢ <u>157.953.607.126</u>

*Al 31 de Diciembre de 2017 -*

Obligaciones con el público a la vista	Total cuentas	Total en colones
De 0.00 a ¢2.84 millones	9.338	¢ 2.144.917.304
Más de ¢2.84 a ¢28.35 millones	1.129	10.549.948.891
Más de ¢28.35 a ¢56.71 millones	141	5.643.485.845
Más de ¢56.71 millones	183	44.242.521.424
Total	10.791	¢ <u>62.580.873.465</u>

Obligaciones con el público a plazo	Total cuentas	Total en colones
De 0.00 a ¢2.84 millones	152	¢ 187.300.940
Más de ¢2.84 a ¢28.35 millones	416	4.975.861.455
Más de ¢28.35 a ¢56.71 millones	264	9.523.659.940
Más de ¢56.71 millones	534	184.901.392.771
Total	1.366	¢ <u>199.588.215.106</u>

#### 4.8. PASIVOS CONTINGENTES

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

A continuación se presenta un detalle de los traslados de cargos que han sido notificados al Banco Improsa:

- **Fiscalización período 2010:** En octubre de 2018, el Banco amplió los argumentos ante el Tribunal Fiscal Administrativo (TFA), en apelación al traslado de cargo del período 2010, por lo que actualmente se encuentra en espera del fallo por parte de este tribunal (TFA).

En febrero de 2017, el Banco fue notificado de un traslado de cargos sobre la actuación fiscalizadora llevada a cabo por la Tributación Directa para el período 2010. Actualmente se encuentra pendiente de fallo por parte del Tribunal Fiscal Administrativo (TFA).

- **Fiscalización período 2016:** En diciembre de 2018, el Banco fue notificado de un traslado de cargos 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 de 2019 un documento de impugnación sobre dicho traslado.
- **Amnistía Tributaria:** En diciembre del 2018, se publicó la Ley No. 9635 de Fortalecimiento de las Finanzas Públicas, en la cual se establece en su transitorio XXIV la declaración de una amnistía tributaria por tres meses para los períodos fiscales del 2010 al 2017, con una condonación de intereses del 100% y una reducción de la multa por sanción a razón de un 80% primer mes, un 70% segundo mes y un 60% tercer mes, además permitir diferir el pago que corresponda en sesenta meses o realizar un ajuste único contra utilidades de periodos anteriores. Por consiguiente, el Banco está analizando si se acoge al proceso de amnistía tributaria.

A continuación se presenta un detalle de los traslados de cargos que han sido notificados al Improsa SAFI:

- **Fiscalización período 2008, 2009 y 2010:** La Administración Tributaria de grandes contribuyentes comunicó en marzo de 2012 traslados de cargos de impuesto sobre la renta para los períodos fiscales 2008, 2009 y 2010, Improsa SAFI presentó en tiempo los respectivos documentos con la fundamentación jurídica para su impugnación ante la Administración Tributaria y ante el Tribunal Fiscal Administrativo. Dicho Tribunal el 28 de noviembre de 2013, comunicó el fallo 528-2013 cuya cuantía no es ni líquida ni exigible hasta tanto la Administración emita una Resolución de cuantificación,

evento que no ha ocurrido aún y la cuantificación sea aceptada por la empresa. Por otra parte, con fecha 20 de diciembre de 2013 Improsa SAFI presentó medida cautelar ante el Tribunal Contencioso Administrativo, órgano que otorgó suspensión de liquidación y cobro a favor de Improsa SAFI. En consecuencia, al 31 de diciembre de 2018, según lo establecido en la NIC 37, Pasivos Contingentes, no se cumplen las condiciones para el reconocimiento de provisiones.

- **Amnistía Tributaria:** Improsa SAFI decidió acogerse a la amnistía tributaria, por lo que en el mes de enero de 2019, procederá a comunicar a la Administración Tributaria la decisión de acogerse a lo estipulado en dicho Transitorio, realizando el pago de los cargos determinados por dicha entidad y solicitando al Tribunal Contencioso Administrativo, el retiro y finalización del proceso legal que se sigue en contra Improsa Sociedad Administradora de Fondos de Inversión S.A.

El monto determinado asciende a ¢251.565.022 y se reconocerá en los estados financieros de La Compañía con cargo a las utilidades de ejercicios anteriores, según se encuentra previsto en el Reglamento de Información Financiera y Ley de Fortalecimiento de las Finanzas Públicas.

### *Litigios y Procesos Administrativos*

- **Acto Administrativo Interpuesto por la SUGEF sobre el Registro de los Costos Directos Diferido Asociados a los Créditos** - El 11 de setiembre de 2015, mediante oficio SGF-2395-2015-201502881, la Superintendencia General de Entidades Financieras solicitó al Banco 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 reversar los registros efectuados en dicha subcuenta a partir de diciembre del 2014.

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

El 17 de julio de 2017, mediante resolución N° 1620-2017, 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.

- **Juicio Contencioso Administrativo** - En setiembre del 2010, la subsidiaria de Improsa Servicios Internacionales, ubicada en Guatemala, inicio un proceso Contencioso Administrativo en contra de la resolución 426-2010, con fecha 6 de agosto de 2010, emitida por la Superintendencia de Administración Tributaria (SAT), referente a la negativa de aceptación, por parte de dicha Entidad Gubernamental, de la revocatoria solicitada por la Empresa, de la resolución GCEM-DR-R-2008-22-01-000598 del 27 de Junio de 2008, proveniente de la Auditoría Fiscal realizada por la SAT, del período fiscal 2005. Este proceso se encuentra aún en trámite y es incierta, en este momento, la fecha en que podría finalizar. La subsidiaria interpuso un recurso de revocatoria en contra de la Resolución GCEG-DR-R-2010-21-01-001032 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. El monto en disputa asciende a ¢19.587.759.
- **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, en donde el resultado desfavorable se considera remoto. El monto en disputa asciende a ¢48.338.042
- **Proceso administrativo** – La subsidiaria Improsa Servicios Internacionales, ubicada en Guatemala, interpuso un recurso de revocatoria en contra de la Resolución GRC-R-2018-02-01-000211, 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. Al 31 de diciembre de 2018 no se ha notificado resolución alguna, sin embargo, el resultado desfavorable se considera remoto. El monto en disputa asciende a ¢138.991.662.
- **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 previsiones 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.

**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.

**Impuesto de Patente Municipal** - Las declaraciones de éste impuesto están a disposición de las respectivas municipalidades 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 según su ubicación geográfica:

	<b>2018</b>	<b>2017</b>
Costa Rica	¢ 7,267,419,055	¢ 6,069,192,884
Panamá	(94,452,038)	(115,303,397)
Nicaragua	(31,209,451)	(31,831,065)
El Salvador	(43,777,322)	(51,671,609)
Honduras	(15,358,307)	(73,692,247)
Guatemala	<u>397,427,929</u>	<u>211,075,280</u>
Total	<u>¢ 7,480,049,866</u>	<u>¢ 6,007,769,846</u>

#### 5. HECHOS RELEVANTES Y SUBSECUENTOS

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

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

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

#### 7. 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.

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 4.4)
- 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.