

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

**INFORME SOBRE LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS  
AL 30 DE SETIEMBRE DE 2020**

# GRUPO FINANCIERO IMPROSA, S.A. Y SUBSIDIARIAS

(Compañía Costarricense)

## ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA CONSOLIDADO AL 30 DE SETIEMBRE DE 2020

(Expresados en Colones Costarricenses sin Céntimos)

	Notas	30/09/2020
<b><u>ACTIVOS</u></b>		
<b>DISPONIBILIDADES</b>	<b>2.2.d, 3.1</b>	<b>₡ 45,420,613,070</b>
Efectivo		937,359,617
Banco Central de Costa Rica		42,039,386,382
Entidades financieras del país		428,586,581
Entidades financieras del exterior		1,177,353,663
Documentos de cobro inmediato		28,148,059
Disponibilidades restringidas		<u>809,778,768</u>
<b>INVERSIONES EN INSTRUMENTOS FINANCIEROS</b>	<b>3.2</b>	<b>74,436,635,602</b>
Al valor razonable con cambios en resultados	2.2f	2,703,594,102
Al valor razonable con cambios en otro resultado integral	2.2g	66,055,519,427
Al costo amortizado	2.2h	3,872,601,108
Instrumentos financieros derivados	2.2nn	1,000,990,000
Productos por cobrar		<u>803,930,965</u>
<b>CARTERA DE CRÉDITOS</b>	<b>2.2k, 3.3</b>	<b>259,996,063,576</b>
Créditos vigentes		234,231,112,181
Créditos vencidos		21,521,936,755
Créditos en cobro judicial		5,051,251,835
(Ingresos diferidos cartera de crédito)		(1,382,703,888)
Productos por cobrar		8,723,263,529
(Estimación por deterioro)	2.2l	<u>(8,148,796,836)</u>
<b>CUENTAS Y COMISIONES POR COBRAR</b>	<b>2.2k, 3.4</b>	<b>3,257,331,369</b>
Comisiones por cobrar		64,769,090
Cuentas por cobrar por operaciones con partes relacionadas	3.26	10,578,635
Impuesto diferido e impuesto por cobrar	3.25	640,813,181
Otras cuentas por cobrar		3,493,414,731
Productos por cobrar		3,750,205
(Estimación por deterioro)	2.2l	<u>(955,994,473)</u>
<b>BIENES MANTENIDOS PARA LA VENTA</b>	<b>2.2n, 3.5</b>	<b>₡ 5,088,924,757</b>
Bienes y valores adquiridos en recuperación de créditos		9,273,242,756
(Estimación por deterioro y por disposición legal o prudencial)		<u>(4,184,317,999)</u>

(Continúa)

# GRUPO FINANCIERO IMPROSA, S.A. Y SUBSIDIARIAS

(Compañía Costarricense)

## ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA CONSOLIDADO AL 30 DE SETIEMBRE DE 2020

(Expresados en Colones Costarricenses sin Céntimos)

	Notas	30/09/2020
<b>PARTICIPACIONES EN CAPITAL DE OTRAS EMPRESAS (NETO)</b>	<b>2.2t</b>	<b><u>188,649,023</u></b>
<b>PROPIEDADES, MOBILIARIO Y EQUIPO (NETO)</b>	<b>2.2n, 3.7</b>	<b><u>10,152,640,204</u></b>
<b>PROPIEDADES DE INVERSIÓN</b>	<b>3.6</b>	<b><u>6,218,151,387</u></b>
<b>OTROS ACTIVOS</b>	<b>3.8</b>	<b><u>13,584,509,494</u></b>
Cargos diferidos		773,796,561
Activos intangibles	2.2t	7,876,135,518
Otros activos	2.2s	4,934,577,415
<b><u>TOTAL DE ACTIVO</u></b>		<b><u>€ 418,343,518,482</u></b>
<b><u>PASIVO Y PATRIMONIO</u></b>		
<b><u>PASIVO</u></b>		
<b>OBLIGACIONES CON EL PÚBLICO</b>	<b>3.10</b>	<b><u>€ 201,732,593,407</u></b>
A la vista	4.7.1	45,253,832,885
A Plazo	4.7.1	152,988,657,406
Otras obligaciones con el público		1,595,603,473
Cargos financieros por pagar		<u>1,894,499,643</u>
<b>OBLIGACIONES CON ENTIDADES</b>	<b>3.11</b>	<b><u>141,448,002,439</u></b>
A la vista		1,505,116,367
A plazo		40,435,768,913
Otras obligaciones con entidades		98,002,364,356
Cargos financieros por pagar		<u>1,504,752,803</u>
<b>CUENTAS POR PAGAR Y PROVISIONES</b>	<b>3.12</b>	<b><u>6,574,207,424</u></b>
Provisiones		868,549,713
Cuentas por pagar por servicios bursátiles		25,155,491
Impuesto sobre la renta diferido	<b>3.25</b>	1,024,283,461
Otras cuentas por pagar		<u>4,656,218,759</u>
<b>OTROS PASIVOS</b>	<b>3.13</b>	<b><u>100,051,358</u></b>
Ingresos diferidos		1,760,985
Otros pasivos		<u>98,290,373</u>
<b>OBLIGACIONES SUBORDINADAS</b>	<b>3.14</b>	<b><u>8,769,619,158</u></b>
Obligaciones subordinadas		5,724,025,800
Préstamos subordinados		3,033,400,000
Cargos financieros por pagar		<u>12,193,358</u>
<b><u>TOTAL DE PASIVOS</u></b>		<b><u>358,624,473,786</u></b>

(Continúa)

# GRUPO FINANCIERO IMPROSA, S.A. Y SUBSIDIARIAS

(Compañía Costarricense)

## ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA CONSOLIDADO AL 30 DE SETIEMBRE DE 2020

(Expresados en Colones Costarricenses sin Céntimos)

	Notas	30/09/2020
<b><u>PATRIMONIO</u></b>		
<b>CAPITAL SOCIAL</b>		<b>₡ 34,762,660,133</b>
Capital pagado	3.15.1	34,762,660,133
<b>AJUSTES AL PATRIMONIO - OTROS RESULTADOS INTEGRALES</b>		<b>2,860,443,467</b>
<b>RESERVAS</b>		<b>4,808,855,470</b>
<b>RESULTADOS ACUMULADOS DE EJERCICIOS ANTERIORES</b>		<b>11,916,882,913</b>
<b>RESULTADO DEL PERÍODO</b>		<b>5,287,479,393</b>
<b>PARTICIPACIONES NO CONTROLADORAS</b>		<b>82,723,320</b>
<b><u>TOTAL PATRIMONIO</u></b>		<b><u>59,719,044,696</u></b>
<b><u>TOTAL PASIVOS Y PATRIMONIO</u></b>		<b><u>₡ 418,343,518,482</u></b>
<b><u>CUENTAS CONTINGENTES DEUDORAS</u></b>	4.1	<b><u>₡ 29,645,194,087</u></b>
<b><u>ACTIVOS DE LOS FIDEICOMISOS</u></b>	2.2ii, 4.3	<b>₡ 5,435,691,485,631</b>
<b><u>PASIVOS DE LOS FIDEICOMISOS</u></b>	4.3	<b><u>₡ 19,007,630</u></b>
<b><u>PATRIMONIO DE LOS FIDEICOMISOS</u></b>	4.3	<b><u>₡ 5,435,672,478,001</u></b>
<b><u>OTRAS CUENTAS DE ORDEN DEUDORAS</u></b>	4.2	<b><u>₡ 1,706,523,557,699</u></b>
Cuenta de orden por cuenta propia deudoras		1,031,912,294,393
Cuenta de orden por cuenta terceros deudoras		368,339,046,979
Cuenta de orden por cuenta propia por actividad de custodia		25,215,972,990
Cuentas de orden por cuenta de terceros por actividad custodia		281,056,243,337

(Concluye)

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

Marianela Ortuño Pinto  
Representante Legal

Jimmy Vega Madriz  
Contador General

Sarita Trigueros Muñoz  
Auditora Interna

# GRUPO FINANCIERO IMPROSA, S.A. Y SUBSIDIARIAS

(Compañía Costarricense)

## ESTADO DE RESULTADOS INTEGRAL CONSOLIDADO POR LOS NUEVE MESES TERMINADOS EL 30 DE SETIEMBRE DE 2020

(Expresados en Colones Costarricenses sin Céntimos)

	Notas	30/09/2020
<b>INGRESOS FINANCIEROS</b>	<b>2.2cc</b>	
Por disponibilidades		¢ 38,407,315
Por inversiones en instrumentos financieros		2,225,048,463
Por cartera de créditos	3.16	16,734,262,903
Por arrendamientos financieros	3.16	1,664,209,026
Por ganancia por diferencias de cambios y UD, netas	3.21	2,510,725,034
Por ganancia instrumentos financieros al valor razonable con cambios en resultados		7,480,123
Por ganancia instrumentos financieros al valor razonable con cambios en otro resultado integral		706,644,634
Por otros ingresos financieros		<u>245,449,181</u>
<b>TOTAL DE INGRESOS FINANCIEROS</b>		<b><u>24,132,226,679</u></b>
<b>GASTOS FINANCIEROS</b>	<b>2.2cc</b>	
Por obligaciones con el público	3.18	6,717,367,536
Por obligaciones con entidades financieras y no financieras	3.19	4,851,923,391
Por otras cuentas por pagar diversas		1,607,186
Por obligaciones subordinadas, convertibles y preferentes		483,188,939
Por pérdidas por instrumentos financieros al valor razonable con cambios en resultados		5,571,255
Por pérdidas por instrumentos financieros al valor razonable con cambios en otro resultado integral		216,296,533
Por pérdidas en propiedades de inversión	3.17	4,341,923
Por pérdidas en instrumentos derivados		522,082,244
Por otros gastos financieros		<u>181,972,159</u>
<b>TOTAL DE GASTOS FINANCIEROS</b>		<b><u>12,984,351,166</u></b>
Por estimación de deterioro de activos		1,977,240,123
Por recuperación de activos y disminución de estimaciones		<u>814,458,156</u>
<b>RESULTADO FINANCIERO</b>		<b><u>9,985,093,546</u></b>
<b>OTROS INGRESOS DE OPERACIÓN</b>		
Por comisiones por servicios	3.20	9,042,894,688
Por bienes mantenidos para la venta	3.5	86,941,495
Por ganancia por participaciones en el capital de otras empresas	2.2.a	8,371,087
Por cambios y arbitraje de divisas		¢ 1,190,947,603
Por otros ingresos con partes relacionadas	3.26	149,238,851
Por otros ingresos operativos	3.22	<u>4,090,279,246</u>
<b>TOTAL OTROS INGRESOS DE OPERACIÓN</b>		<b><u>14,568,672,970</u></b>

(Continúa)

# GRUPO FINANCIERO IMPROSA, S.A. Y SUBSIDIARIAS

(Compañía Costarricense)

## ESTADO DE RESULTADOS INTEGRAL CONSOLIDADO POR LOS NUEVE MESES TERMINADOS EL 30 DE SETIEMBRE DE 2020

(Expresados en Colones Costarricenses sin Céntimos)

	Notas	30/09/2020
<b>OTROS GASTOS DE OPERACIÓN</b>	<b>2.2cc</b>	
Por comisiones por servicios		755,525,008
Por bienes mantenidos para la venta	3.5	1,959,715,132
Por cambios y arbitraje de divisas		614,684,229
Por otros gastos con partes relacionadas		8,742,706
Por otros gastos operativos	3.23	2,761,812,338
<b>TOTAL OTROS GASTOS DE OPERACIÓN</b>		<b><u>6,100,479,413</u></b>
<b>RESULTADO OPERACIONAL BRUTO</b>		<b><u>18,453,287,103</u></b>
<b>GASTOS ADMINISTRATIVOS</b>	<b>2.2cc</b>	
Por gastos de personal		7,709,597,685
Por otros gastos de administración		<u>3,600,623,299</u>
<b>TOTAL GASTOS ADMINISTRATIVOS</b>	<b>3.24</b>	<b><u>11,310,220,984</u></b>
<b>RESULTADO OPERACIONAL ANTES DE IMPUESTOS Y PARTICIPACIONES SOBRE LA UTILIDAD</b>		<b><u>7,143,066,119</u></b>
Impuesto sobre la renta	2.2y, 3.26	1,680,628,729
Impuesto sobre la renta diferido		1,684,799
Disminución del impuesto sobre la renta		19,078,493
Participaciones sobre la utilidad	3.25	<u>192,351,691</u>
<b>RESULTADO DEL PERIODO</b>		<b><u>5,287,479,393</u></b>
Atribuidos a los intereses minoritarios		40,167,361
Atribuidos a la controladora		5,247,312,032
<b>OTROS RESULTADOS INTEGRALES, NETO DE IMPUESTO</b>		
Ajuste por valuación inversiones al valor razonable con cambios en otro resultado integral		(254,305,234)
Otros ajustes		<u>48,896,333</u>
<b>OTROS RESULTADOS INTEGRALES DEL PERIODO, NETO DE IMPUESTO</b>		<b><u>€ (205,408,901)</u></b>
<b>RESULTADOS INTEGRALES TOTALES DEL PERIODO</b>		<b><u>€ 5,082,070,492</u></b>
Atribuidos a participaciones no controladoras		41,710,890
Atribuidos a la controladora		5,040,359,602
		(Concluye)

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

Marianela Ortuño Pinto  
Representante Legal

Jimmy Vega Madriz  
Contador General

Sarita Trigueros Muñoz  
Auditora Interna



# GRUPO FINANCIERO IMPROSA, S.A. Y SUBSIDIARIAS

(Compañía Costarricense)

## ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO CONSOLIDADO POR LOS NUEVE MESES TERMINADOS EL 30 DE SETIEMBRE DE 2020 (Expresados en Colones Costarricenses sin Céntimos)

	Notas	30/09/2020
<b>FLUJO DE EFECTIVO DE ACTIVIDADES DE OPERACIÓN:</b>		
Resultado del período		¢ 5,287,479,393
<b>Partidas aplicadas a resultados que no requieren el uso de fondos:</b>		<b><u>1,620,530,714</u></b>
Pérdida (recuperación) por estimación de deterioro de activos		1,162,781,967
Diferencial cambiario no realizado		(2,990,611,514)
Participación minoritaria		(27,923,177)
Variación neta en la estimación para bienes realizables y cuentas y productos por cobrar		1,839,470,040
Depreciaciones y amortizaciones	3.7, 3.8	<u>1,636,813,398</u>
<b>Variación en los activos (aumento), o disminución</b>		<b><u>(11,342,153,253)</u></b>
Instrumentos Financieros - Al valor Razonable con cambios en Resultados		(2,684,214,284)
Participaciones en el capital de otras empresas		(32,580)
Cartera de Crédito		391,666,999
Bienes disponibles para la venta		(3,849,698,319)
Cuentas por cobrar		(152,098,528)
Productos por cobrar		(6,153,496,429)
Otros activos		1,105,719,888
<b>Variación en los pasivos aumento, o (disminución)</b>		<b><u>9,907,672,182</u></b>
Obligaciones a la vista y a plazo		10,319,129,102
Otras cuentas por pagar y provisiones		838,099,343
Cargos por pagar		72,792,841
Otros pasivos		<u>(1,322,349,104)</u>
<b>Efectivo provisto por (usado en) las actividades de operación</b>		<b><u>5,473,529,036</u></b>
Cambio en políticas contables		(1,134,853,574)
<b>Efectivo neto provisto por (usado en) las actividades de operación</b>		<b><u>4,338,675,462</u></b>
<b>FLUJOS DE EFECTIVO EN LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN:</b>		
Instrumentos financieros al costo amortizado		¢ (2,281,992,895)
Propiedades de inversión	3.6	(69,063,364)
Retiro (adquisición) de inmuebles, mobiliario y equipo	3.7	<u>(2,990,268,448)</u>
<b>Flujos netos de efectivo provisto por (usados en) actividades de inversión</b>		<b><u>(5,341,324,707)</u></b>

(Continúa)

# GRUPO FINANCIERO IMPROSA, S.A. Y SUBSIDIARIAS

(Compañía Costarricense)

## ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO CONSOLIDADO POR LOS NUEVE MESES TERMINADOS EL 30 DE SETIEMBRE DE 2020

(Expresados en Colones Costarricenses sin Céntimos)

	Notas	30/09/2020
<b>FLUJOS DE EFECTIVO EN LAS ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO:</b>		
Variación en otras obligaciones financieras		15,696,853,234
Variación en obligaciones subordinadas		528,176,650
Pago de dividendos	3.15.6	<u>(659,836,838)</u>
<b>Flujos netos de efectivo provisto por (usados en) actividades de financiamiento</b>		<b><u>15,565,193,046</u></b>
<b>AJUSTE POR VARIACIÓN EN TIPOS DE CAMBIO PARA CONVERTIR LOS ACTIVOS Y PASIVOS DE LAS SUCURSALES</b>		
Aumento (disminución) neto en efectivo y equivalente de efectivo		<u>48,896,333</u> 14,611,440,133
<b>EFFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO AL INICIO DEL AÑO</b>		<b><u>96,864,692,364</u></b>
<b>EFFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO AL FINAL DEL PERIODO</b>	<b>3.1.1</b>	<b><u>¢ 111,476,132,497</u></b>

(Concluye)

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

\_\_\_\_\_  
Marianela Ortuño Pinto  
Representante Legal

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

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

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

(Compañía Costarricense)

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

**AL 30 DE SETIEMBRE DE 2020**

(Expresados en Colones Costarricenses sin Céntimos)

---

### **1. INFORMACIÓN GENERAL CORPORATIVA**

Grupo Financiero Improsa, S.A., en adelante “la Compañía o el Grupo Improsa”, fue constituido el 27 de julio de 1998, de acuerdo con las leyes de la República de Costa Rica por un plazo de 99 años. El 25 de mayo de 2000, el Consejo Nacional de Supervisión del Sistema Financiero autorizó a la Compañía para actuar como grupo financiero. El domicilio legal de la Compañía es la ciudad de San José, Barrio Tournon, Goicoechea, San Francisco, San José, República de Costa Rica, costado sur del Periódico La República. La actividad principal del Grupo Improsa y sus subsidiarias es la intermediación financiera, administración de fondos de inversión inmobiliaria, administración de inmuebles y de proyectos, “property and proyect management”, arrendamientos, comercialización de seguros, correduría bursátil y asesoría financiera. Al 30 de setiembre de 2020, la Compañía cuenta con una fuerza laboral de 482 funcionarios. Su dirección electrónica es [www.grupoimprosa.com](http://www.grupoimprosa.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.

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

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

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

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

Las políticas contables significativas observadas por el Banco están de conformidad con la legislación bancaria vigente, con las disposiciones del Consejo Nacional de Supervisión del Sistema Financiero (CONASSIF), de la Superintendencia General de Entidades Financieras (SUGEF), del Banco Central de Costa Rica (B.C.C.R.), y las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) que serán aplicadas en su totalidad, excepto por los tratamientos prudenciales o regulatorios señalados en el Reglamento de Información Financiera (RIF).

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

- a. **Registro de Estimaciones, Provisiones y Reservas** - Estas partidas son determinadas siguiendo fórmulas preestablecidas, legislación pertinente o por solicitud de parte de las entidades reguladoras. Las estimaciones contables son las mejores aproximaciones de valores o partidas que se incluyen en los estados financieros para medir los efectos de sucesos o transacciones económicas ya ocurridas, o bien una situación actual que es propia de un activo o pasivo de la entidad, incluidos los ajustes que se producen tras la evaluación de un elemento como resultado de nueva información o nuevos acontecimientos. Todo cambio en las estimaciones contables es prospectivo y se registra en los resultados del período. El resultado de estas estimaciones, provisiones y reservas no necesariamente cumple con las NIIF.
- b. **Instrumentos Financieros** - Se conoce como instrumentos financieros a cualquier contrato que origine un activo financiero en una compañía y a la vez un pasivo financiero o instrumento patrimonial en otra compañía. Los instrumentos financieros incluyen lo que se denominan instrumentos primarios: inversiones en valores, cartera de créditos, cuentas por cobrar y obligaciones financieras por pagar. Los activos financieros se dividen en los que se miden al costo amortizado y los que se miden al valor razonable.
- **Clasificación** - Estos instrumentos se clasifican en las categorías que se indican, de acuerdo al modelo de negocio:
    - *Costo Amortizado (CA)*: son aquellos activos financieros que se conservan con el objetivo de obtener los flujos de efectivo contractuales, las condiciones contractuales de éstos dan lugar, en fechas específicas, a flujos de efectivo que son únicamente pagos del principal e intereses sobre el importe del principal pendiente. A entender los siguientes activos:
      - Instrumentos de renta fija en garantía.
      - Recompras activas.
      - Instrumentos de renta fija con vencimientos menores a doce meses.
    - *Valor Razonable con cambios en otro resultado integral (VRCORI)*: son aquellos activos financieros que se conservan con el objetivo de obtener los flujos de efectivo contractuales, las condiciones contractuales de éstos dan lugar, en fechas específicas, a flujos de efectivo que son únicamente pagos del principal e intereses sobre el importe del principal pendiente. A entender los siguientes activos:
      - Instrumentos de renta fija, donde esperamos los flujos contractuales y no se descarta la posibilidad de vender el instrumento.
    - *Valor Razonable con cambios resultados (VRCR)*: son aquellos activos medidos a valor razonable con cambios en resultados a menos que se midan al costo amortizado o al valor razonable con cambios en otro resultado integral. A entender, los siguientes activos:
      - Todos los activos financieros que no se midan a costo amortizado o a valor razonable con cambios en otro resultado integral. En esta categoría se deben registrar las participaciones en fondos de inversión abiertos.
  - **Reconocimiento Instrumentos Financieros** - Durante el reconocimiento inicial de inversiones en instrumentos de patrimonio no mantenidas para negociar, el Banco puede elegir irrevocablemente registrar los cambios subsecuentes en valor razonable

como parte de otras utilidades integrales. Esta elección se realiza sobre una base de instrumento por instrumento. Todos los activos financieros no clasificados como medidos a CA o a VRCORI como se describe anteriormente, son medidos a VRCR. Adicionalmente, en el reconocimiento inicial, el Banco puede designar de manera irrevocable un activo financiero que cumple con los requerimientos de medición a CA o VRCORI a ser medido a VRCR si al hacerlo se elimina o se reduce significativamente una asimetría contable que pudiese ocurrir de no hacerlo. El Banco por ahora no hace uso de esta opción.

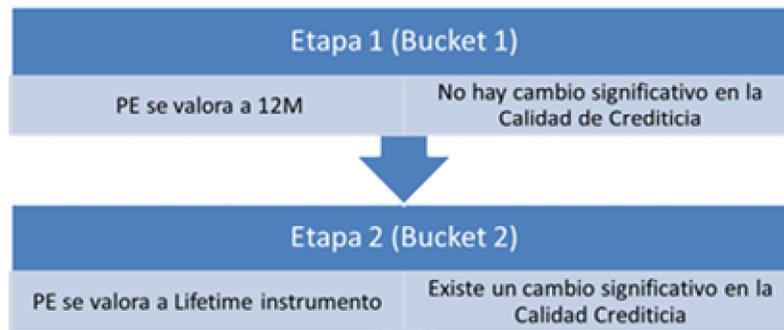
Los préstamos y cuentas por cobrar originados por el Banco, se reconocen a la fecha de negociación.

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

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

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

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



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

– Lifetime:

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

– PE 12 meses:

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

Ci: Cupón del bono en cada periodo

F: Valor facial del bono.

n: Periodo según periodicidad instrumento

r: rendimiento al vencimiento original anualizado

p: periodicidad del instrumento

PD: probabilidad de default en cada periodo.

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

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

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

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

- c. ***Evaluación del modelo de negocio*** - El Banco realiza una evaluación de los objetivos de los modelos de negocio en los cuales se mantienen los diferentes activos financieros a nivel de portafolio para reflejar, de la mejor manera, la forma en que gestiona el negocio en cada subsidiaria y cómo se proporciona la información a la gerencia. La Información considerada incluye:
- Las políticas y los objetivos señalados para cada portafolio de activos financieros y la operación de esas políticas en la práctica. Éstas incluyen si la estrategia de la gerencia se enfoca en cobrar ingresos por intereses contractuales, mantener un perfil de rendimiento de interés concreto o coordinar la duración de los activos financieros con la de los pasivos que los están financiando o las salidas de efectivo esperadas o realizar flujos de efectivo mediante la venta de los activos;
  - Cómo se evalúan e informa al respecto al personal clave de la gerencia del Banco sobre el rendimiento en portafolios;
  - Los riesgos que afectan el rendimiento de los portafolios (y los activos financieros mantenidos en el modelo de negocio) y la forma en que se administran dichos riesgos;
  - La frecuencia, el valor y el calendario de las ventas en años anteriores, las razones de esas ventas y las expectativas sobre la actividad de ventas futuras. Sin embargo, la información sobre la actividad de ventas no es considerada de forma aislada sino como parte de una evaluación de cómo los objetivos del Banco establecidos para manejar los activos financieros son logrados y cómo los flujos de efectivo son realizados.
  - Los activos financieros que son mantenidos o gestionados para negociar y cuyo rendimiento es evaluado sobre una base de valor razonable, son medidos a VRCCR debido a que estos no son mantenidos para cobrar flujos de efectivo contractuales ni para obtener flujos de efectivo contractuales y vender.
- d. ***Clasificación de Partidas*** - Las partidas de los estados financieros son clasificadas de acuerdo con los modelos y contenidos establecidos por el CONASSIF.
- e. ***Créditos Vencidos*** - Los créditos vencidos se determinan con base en el criterio de mora legal.
- f. ***Estimación por Deterioro e Incobrabilidad para Cartera de Créditos*** - Dicha estimación se calcula según lo establecido en el Acuerdo SUGEF 1-05 “Calificación de Deudores” siguiendo los criterios de mora, capacidad de pago y comportamiento de pago histórico.
- Las variaciones en dicha estimación se registran en el mes que se determinan.
- g. ***Mejoras a la Propiedad Arrendada*** - Las mejoras a la propiedad arrendada se registran como “Otros activos” y no como “Bienes en uso”.
- h. ***Provisión para Prestaciones Legales*** - Es obligación de las entidades financieras establecer una provisión para responder ante obligaciones patronales por concepto de cesantía.
- i. ***Moneda Funcional*** - Por definición del CONASSIF, se define al colón costarricense como moneda funcional para los entes regulados, para lo cual los entes supervisados deberán utilizar

el tipo de cambio de venta de referencia del Banco Central de Costa Rica para el registro contable de la conversión de moneda extranjera a la moneda funcional, y se debe usar el tipo de cambio de referencia del Banco Central de Costa Rica al final del mes para el reconocimiento del ajuste por diferencial cambiario.

- j. **Presentación de Estados Financieros** - Los estados financieros son preparados con el formato establecido por el CONASSIF.
- k. **Otras Disposiciones** - La SUGEF emite disposiciones específicas sobre transacciones particulares las cuales pueden diferir de las Normas Internacionales de Información Financiera.
- l. **Materialidad y errores contables (NIC 8)** - La entidad, sobre la base de su modelo de negocio, naturaleza, tamaño, complejidad, perfil de riesgo y otras circunstancias propias de su actividad operativa, debe implementar políticas y procedimientos para definir el umbral representativo para determinar si la información es material o no, lo cual involucra consideraciones de factores cuantitativos y cualitativos. La entidad debe revelar en los estados financieros las omisiones o inexactitudes materiales, y las políticas contables relacionadas.
- m. **Impuesto a las ganancias (NIC 12) y CINIF 23 / La Incertidumbre frente a los Tratamientos del Impuesto a las Ganancias**- Se aplica la NIC 12 para el registro y presentación de los activos y pasivos por impuestos diferidos y corrientes. De igual forma a partir del 01 de enero del 2020, se aplica la reforma fiscal de acuerdo a la Ley de Fortalecimiento a las Finanzas Públicas, Ley No. 9635.

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

- Se registra contra resultados del periodo en el caso de que de acuerdo con la valoración por parte de la alta gerencia, se concluya que el Banco tiene una obligación de exigibilidad inmediata con la Administración Tributaria.
  - Se registra una provisión, para aquellos tratamientos no considerados en el punto anterior, y cuyo monto debe reflejar la incertidumbre para cada uno de los tratamientos impositivos en disputa, de acuerdo con el método que mejor prediga su resolución según lo señalado por el CINIFF 23.
- n. **Propiedades, Planta y Equipo (NIC 16) y NIC 36 / Deterioro del Valor de Uso de los Activos**- Con posterioridad al reconocimiento inicial, los bienes inmuebles deben de ser contabilizados de acuerdo con el modelo de revaluación. La revaluación se debe respaldar con un avalúo hecho por un profesional independiente, autorizado por el colegio respectivo. Cuando se revalúe un activo, la depreciación acumulada en la fecha de la revaluación de los bienes inmuebles debe ser reexpresada proporcionalmente al cambio en el importe en libros bruto del activo, de manera que el importe en libros neto del mismo sea igual a su importe revaluado. La depreciación de los inmuebles mobiliario y equipo se calcula y contabiliza mensualmente sobre el costo histórico y los valores revaluados siguiendo lo dispuesto en este sentido por la Administración Tributaria.
  - o. **Activos por Derecho de Uso y Obligaciones por Derecho de Uso y NIF 16 Arrendamientos**- El Banco ha aplicado la NIIF 16 a partir del 01 de enero del 2020, por lo que al inicio de un contrato, el Banco evalúa si un contrato es, o contiene, un arrendamiento. Un contrato es, o contiene, un arrendamiento si transmite el derecho a controlar el uso de un activo identificado

por un período de tiempo a cambio de una contraprestación. Para evaluar si un contrato transmite el derecho de controlar el uso de un activo identificado, el Banco evalúa si:

- el contrato implica el uso de un activo identificado: esto puede especificarse explícita o implícitamente, y debe ser físicamente distinto o representar sustancialmente toda la capacidad de un activo físicamente distinto. Si el proveedor tiene un derecho de sustitución sustancial, entonces el activo no se identifica;
- el Banco tiene el derecho de obtener sustancialmente todos los beneficios económicos del uso del activo durante el período de uso; y
- el Banco tiene el derecho de dirigir el uso del activo. El Banco tiene este derecho cuando tiene los derechos de tomar decisiones que son más relevantes para cambiar cómo y para qué propósito se utiliza el activo. En raras ocasiones, cuando la decisión sobre cómo y para qué propósito se utiliza el activo está predeterminada, el Banco tiene el derecho de decidir el uso del activo si:
  - el Banco tiene el derecho de operar el activo; o
  - el Banco diseñó el activo de forma que predetermina cómo y para qué propósito se utilizará.

Como arrendatario, el Banco reconoce un activo por derecho de uso y un pasivo por arrendamiento en la fecha de inicio del arrendamiento. El activo por derecho de uso se mide inicialmente al costo, que comprende el monto inicial del pasivo por arrendamiento ajustado por cualquier pago de arrendamiento realizado en la fecha de inicio.

El activo por derecho de uso se deprecia posteriormente utilizando el método de línea recta desde la fecha de inicio hasta el final del período de vida útil del activo por derecho de uso o el final del plazo de arrendamiento. Además, el activo por derecho de uso se reduce periódicamente por pérdidas por deterioro del valor, si las hubiera, y se ajusta para ciertas nuevas mediciones del pasivo por arrendamiento.

El pasivo por arrendamiento se mide inicialmente al valor presente de los pagos por arrendamiento que no han sido pagados en la fecha de inicio, descontados utilizando la tasa de interés implícita en el arrendamiento o, si esa tasa no se puede determinar fácilmente, la tasa incremental de endeudamiento del Banco. El Banco utiliza su tasa incremental de endeudamiento como la tasa de descuento.

El pasivo por arrendamiento se mide al costo amortizado utilizando el método de interés efectivo. Se realiza una remediación cuando hay un cambio en los pagos de arrendamiento futuros que surgen de un cambio en un índice o tasa, si hay un cambio en la estimación del Banco del monto que se espera pagar bajo una garantía de valor residual, o si el Banco cambia su evaluación de si ejercerá una opción de compra, extensión o terminación.

Cuando el pasivo por arrendamiento se vuelve a medir de esta manera, se realiza un ajuste correspondiente al valor en libros del activo por derecho de uso, o se registra en utilidad o pérdida si el valor en libros del activo por derecho de uso se ha reducido a cero.

- *Arrendamientos a corto plazo y arrendamientos de activos de bajo valor* - El Banco ha optado por no reconocer los activos por derecho de uso y los pasivos por arrendamiento

para arrendamientos que tienen un plazo de arrendamiento de doce meses o menos y arrendamientos de activos de bajo valor. El Banco reconoce los pagos por arrendamiento asociados con estos arrendamientos como un gasto en línea recta durante el plazo del arrendamiento.

- p. **Otras disposiciones prudenciales con cartera de crédito (NIIF 9) / Ingresos Ordinarios** – Se deberán contar con políticas y procedimientos para determinar el momento de la suspensión del registro del devengo de las comisiones y los intereses de operaciones de préstamos. Sin embargo, el plazo de la suspensión del devengo no debe ser mayor a ciento ochenta días.
- q. **Valor razonable / Activos financieros y pasivos financieros relacionados con riesgos de mercado o riesgo de crédito de la contraparte (NIIF13)** – La valoración a valor razonable de las carteras de activos financieros y pasivos financieros expuestos a riesgo de mercado y riesgo de crédito se hará en forma individual, no es admisible la medición sobre la base de la exposición de riesgo neta de la entidad.
- r. **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.
- s. **Estados Financieros separados (NIC 27) e Inversiones en asociadas y negocios conjuntos (NIC 28)** – La entidad con potestad legal de participar en el patrimonio de otras empresas o entidad de cometido especial, como por ejemplo subsidiarias, negocios conjuntos y asociadas, que presenten estados financieros separados utilizarán el método de participación. Las entidades reguladas deberán presentar sus estados financieros separados.
- t. **Información Financiera Intermedia (NIC 34)** - Los estados financieros deben cumplir con lo exigido por la NIC 1 *Presentación de Estados Financieros* y acompañado de las notas explicativas que exige la NIC 34 *Información Financiera Intermedia*, excepto por lo indicado en lo que disponga la reglamentación del CONASSIF con respecto a la presentación y revelación de los estados financieros.
- u. **Activos Intangibles (NIC 38)** – Tras su reconocimiento inicial, los activos intangibles con vida útil definida deben contabilizarse por su costo de adquisición menos la amortización acumulada y las pérdidas acumuladas por deterioro del valor que les haya podido afectar. Las aplicaciones automatizadas en uso deben ser amortizadas sistemáticamente por el método de línea recta, en el transcurso del período en que se espera que produzca los beneficios económicos para la entidad lo cual debe fundamentarse en su política contable. Los gastos de organización e instalación pueden ser presentados en el balance como un activo, pero deben quedar amortizados totalmente por el método de línea recta dentro de un período máximo de cinco años.
- v. **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.
- w. **Propiedades de Inversión (NIC 40)** - Las propiedades de inversión son valuadas al valor razonable, excepto cuando no haya evidencia de poder determinarlo. El valor residual de la propiedad de inversión debe considerarse como cero.

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

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

- x. **Combinaciones de Negocio** – La combinación que involucre a entidades o negocios bajo control común o que la adquirida sea una subsidiaria de una entidad de inversión, debe efectuarse mediante la integración de sus activos y pasivos medidos al valor en libros utilizando políticas contables uniformes, por lo que previamente se realizarán ajustes de los estados financieros de la adquirida a fin de conseguir que las políticas contables se correspondan con las empleadas por la entidad adquiriente.
- y. **Activos no Corrientes Mantenidos para la Venta y Operaciones Discontinuas (NIF 5)** - En el caso de las entidades supervisadas por SUGEF, los bienes propiedad de la entidad cuyo destino es su realización o venta: bienes mantenidos para la venta, deben ser valorados al menor valor entre su importe en libros y su valor razonable menos los costos de venta. La entidad debe implementar un plan de venta y un programa para negociar los activos a un precio razonable que permita completar dicho plan en el menor plazo posible. Para determinar el valor en libros, la entidad debe realizar el registro de una estimación a razón de un veinticuatroavo mensual hasta completar el ciento por ciento del valor contable del bien. Este registro contable iniciará a partir del cierre del mes en que el bien fue i) adquirido, ii) producido para su venta o arrendamiento o iii) dejado de utilizar.
- z. **Reservas** - Las reservas patrimoniales que por ley o voluntariamente creen las entidades reguladas no pueden aplicarse para registrar directamente, contra ellas, gastos ni pérdidas sin que previamente hayan pasado por los resultados del período.

## 2.2. PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES UTILIZADAS

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

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

Compañía	Participación Accionaria	País	Moneda
Banco Improsa, S.A.	99,95%	Costa Rica	Colón
Improsa SAFI, S.A.	100,00%	Costa Rica	Colón
Improsa Corredora de Seguros, S.A.	100,00%	Costa Rica	Colón
Improsa Capital, S.A.	100,00%	Costa Rica	Colón
Improsa Centro de Servicios Compartidos ICSC, S.A.	100,00%	Costa Rica	Colón
Improsa Valores Puesto de Bolsa, S.A.	100,00%	Costa Rica	Colón

Compañía	Participación Accionaria	País	Moneda
Banprocesos, S.A.	50,00%	Costa Rica	Colón
Improsa Servicios Internacionales, S.A. y sucursales en el extranjero:	100,00%	Costa Rica	Colón
Improsa Servicios Internacionales, Guatemala	100,00%	Guatemala	Quetzal
Improsa Servicios Internacionales, El Salvador	100,00%	El Salvador	US dólar
Improsa Servicios Internacionales, Panamá	100,00%	Panamá	US dólar
Improsa Servicios Internacionales, Nicaragua	100,00%	Nicaragua	Córdoba
Improsa Servicios Internacionales, Honduras	100,00%	Honduras	Lempira

Los criterios de consolidación están de conformidad a las disposiciones de la SUGEF para la presentación, remisión y publicación de los estados financieros consolidados e individuales de las empresas que integran los grupos financieros. Los saldos, las transacciones, ingresos y gastos, dividendos y las ganancias o pérdidas resultantes de transacciones entre las subsidiarias de la Compañía, han sido eliminados en el proceso de consolidación y se reconoce en consolidación los intereses minoritarios cuando existen. Las transacciones de compra de cartera entre las compañías del mismo grupo económico, se registran al valor de costo reconocido por la compañía adquiriente. Las inversiones que representan una participación accionaria menor al 25% se registran y mantienen al costo.

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

El Grupo utiliza la siguiente metodología para traducir la información identificada de las Subsidiarias en el extranjero, de la moneda local a colones costarricenses: a) Activos y pasivos al tipo de cambio de cierre vigente al 30 de setiembre de 2020, b) las cuentas de patrimonio al tipo de cambio histórico, c) los resultados al tipo de cambio promedio del mes en que ocurrieron y d) el efecto por conversión se reconoce como una partida en el patrimonio.

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

f. **Valores Razonable con cambios resultados (VRCCR)** - Son aquellos activos medidos a valor razonable con cambios en resultados a menos que se midan al costo amortizado o al valor razonable con cambios en otro resultado integral. A entender los siguientes activos:

- Todos los activos financieros que no se midan a costo amortizado o a valor razonable con cambios en otro resultado integral. En esta categoría se deben registrar las participaciones en fondos de inversión abiertos.

Las fluctuaciones en el valor razonable de estos valores se reconocen en el estado de resultados.

g. **Valores Razonable con cambios en otro resultado integral (VRCORI)** - Son aquellos activos financieros que se conservan con el objetivo de obtener los flujos de efectivo contractuales, las condiciones contractuales de éstos dan lugar, en fechas específicas, a flujos de efectivo que son únicamente pagos del principal e intereses sobre el importe del principal pendiente. A entender los siguientes activos:

- Instrumentos de renta fija, donde esperamos los flujos contractuales y no se descarta la posibilidad de vender el instrumento.

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

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

h. **Costo Amortizado (CA)** - Son aquellos activos financieros que se conservan con el objetivo de obtener los flujos de efectivo contractuales, las condiciones contractuales de éstos dan lugar, en fechas específicas, a flujos de efectivo que son únicamente pagos del principal e intereses sobre el importe del principal pendiente. A entender los siguientes activos:

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

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

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

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

j. **Estimación por Deterioro e Incobrabilidad de la Cartera de Crédito** - Se calcula con base en las disposiciones en vigencia denominadas “Reglamento para la calificación de deudores”

emitido por la SUGEF. La normativa vigente se fundamenta, entre otros factores, en el análisis de la capacidad de pago, en el análisis del valor ajustado de las garantías como mitigadores para efectos del cálculo de la estimación y en el comportamiento de pago histórico. Dicho acuerdo establece que todos los créditos deben ser clasificados en ocho categorías y dos criterios, de acuerdo a su riesgo de cobro y condiciones del crédito, y establece una estimación mínima por cada clasificación.

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

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

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

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

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

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

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

- m. **Otros Activos** - 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 (Nota 3.9).

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 propiedades, planta y equipo.

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

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

- o. **Reserva Legal** - De acuerdo con la Ley, las entidades bancarias deben realizar una reserva que se calcula con base en las utilidades del período, la cual está determinada con base en un 10% de la utilidad neta después de impuestos y participaciones.

- p. **Utilidad Neta por Acción** - Se calcula dividiendo la utilidad neta disponible para los accionistas comunes entre la cantidad promedio de acciones comunes en circulación durante el período.

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

El impuesto sobre la renta diferido es calculado 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 3.34).

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

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

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

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

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

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

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

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

- Fondo de Inversión Inmobiliario Gibraltar.

- Fondo de Inversión Inmobiliaria Los Crestones.
  - Improsa Fondo de Inversión No Diversificado Inmobiliario Dólares Dos.
  - Improsa Fondo de Inversión No Diversificado Inmobiliario Cuatro.
  - Fondo de Inversión de Desarrollo Inmobiliario Multipark.
- **Servicios Bursátiles y Asesorías** - Los ingresos por comisiones percibidos por servicios financieros de correduría bursátil, administración de efectivo, asesoría en inversiones y planificación financiera, banca de inversión, transacciones financieras estructuradas y servicios de administración de activos, se registran como un ingreso en el momento en que se devengan y cuando no existe incertidumbre importante sobre su recuperación. Las comisiones de corretaje son fijadas libremente por los puestos, y el ingreso se reconoce cuando se cierra la transacción.
  - **Banca de Inversión y Finanzas Corporativas** - El ingreso por comisiones por el desarrollo de negocios en el área de banca de inversión y finanzas corporativas se reconocen conforme se presta el servicio bajo el método devengado.
  - **Servicios Bancarios** - Las comisiones sobre préstamos se diferieren en un 100% en el plazo de la operación según normativa emitida por la SUGEF aplicable para el año 2005 en adelante. Para las operaciones constituidas antes del año 2005, las comisiones se reconocían en un 50% como ingreso cuando se prestaba el servicio y el 50% remanente se difería en el plazo de la operación.
- u. **Reconocimiento de Gastos Administrativos y Operativos** - Son reconocidos en el momento en que se recibe el servicio.
- v. **Beneficios a Empleados** - El Banco no tiene planes de aportes o planes de beneficios definidos excepto los requeridos por las leyes laborales.
- w. **Prestaciones Legales** - Un 3,50% de los salarios pagados se traspasa a la Asociación Solidarista de Empleados y un 3% al fondo de capitalización laboral como anticipo al pago de cesantía.
- De acuerdo con las leyes laborales, se establece el pago de auxilio de cesantía equivalente a 20 días por cada año de trabajo hasta un máximo de ocho períodos, efectivos a la muerte, retiro por pensión o separación del empleado sin causa justa. El auxilio de cesantía no es operante cuando el empleado renuncia voluntariamente o es despedido con causa justificada.
- x. **Vacaciones** - Se reconoce el pasivo en función del derecho laboral acumulado y no disfrutado a la fecha de los estados financieros.
- y. **Unidad Monetaria** - 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.

Para las subsidiarias domiciliadas en Costa Rica 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 30 de setiembre de 2020 por país:

PAÍS	Moneda de Medición	30/09/2020
Costa Rica	Colón costarricense	606.68
Guatemala	Quetzal	7.79
El Salvador	Dólar estadounidense	1.00
Panamá	Dólar estadounidense	1.00
Nicaragua	Córdoba	34.60
Honduras	Lempira	24.62

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

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

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

- aa. **Operaciones de Fideicomisos** - Los activos administrados en carácter de fiduciario no se consideran parte del patrimonio del Banco, y por consiguiente tales activos, así como los demás rubros del balance de los fideicomisos, se presentan como parte de las cuentas de orden de los estados financieros del Banco. El ingreso por comisión, generado en el manejo de los fideicomisos es registrado según el método de devengado.
- bb. **Deterioro de Activos** - El Banco realiza una revisión del valor en libros de los activos con el propósito de determinar la existencia de algún indicador de deterioro. En caso de que exista indicio de deterioro se procede a determinar el valor razonable de los activos. La pérdida por deterioro se reconoce cuando el valor en libros de los activos excede el monto recuperable mediante las operaciones.
- cc. **Fianzas, Avals y Garantías** - Representan cuentas contingentes que se registran en cuentas de orden y se valúan según el acuerdo SUGEF 1-05.
- dd. **Participación Accionaria en el Capital de Otras Empresas** - Al 30 de setiembre de 2020, el Grupo posee las siguientes participaciones en el capital de otras empresas:
- Banco Improsa S.A. tiene una participación en el capital de la empresa denominada InterClear Central de Valores, S.A., por la suma de ¢18.352.242, representado por 15.000.000 acciones comunes y nominativas, siendo así un porcentaje de participación del 2,61% sobre el capital. Esta participación es registrada al costo.

- Improsa Valores Puesto de Bolsa, S.A. tiene una participación en el capital social de la Bolsa Nacional de Valores, S.A. La participación en esta empresa esta originada por el compromiso formal con la Bolsa Nacional de Valores, S.A, para que los puestos de bolsa costarricenses sean accionistas y tengan una participación igualitaria en su capital.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

#### 3.1. DISPONIBILIDADES

Al 30 de setiembre de 2020, las disponibilidades se detallan como sigue:

	<b>Nota</b>	<b>30/09/2020</b>
Dinero en Cajas y Bóvedas	¢	937,359,617
Cuenta Corriente en el BCCR		6,167
Cuenta Encaje Legal en el BCCR	3.9	42,033,961,893
Cuenta liquidación de operaciones por actividad de Custodia en el BCCR		5,418,322
Cuentas Corrientes y Depósitos a la vista en Bancos Comerciales del Estado y bancos creados por leyes especiales		379,853,022
Cuentas corrientes y otras cuentas a la vista en Entidades Financieras privadas		48,733,559
Cuentas corrientes en entidades financieras del exterior		1,177,353,663
Documentos para Sistema Integrado de Pago Electrónico		28,148,059
Garantías / Llamadas a margen de instrumentos financieros derivados	3.9	624,880,400
Fondo de Garantía de la Bolsa Nacional de Valores	3.9	129,083,808
Otras disponibilidades restringidas		55,814,560
<b>Total</b>		<b><u>¢ 45,420,613,070</u></b>

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

### 3.1.1 EQUIVALENTES DE EFECTIVO

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

	<b>Nota</b>	<b>30/09/2020</b>
Disponibilidades		¢ 45,420,613,070
Inversiones disponibles para la venta	3.2	<u>66,055,519,427</u>
<b>Total</b>		<b><u>¢ 111,476,132,497</u></b>

### 3.1.2 DISPONIBILIDADES E INVERSIONES POR ÁREA GEOGRÁFICA

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

	<b>30/09/2020</b>
Costa Rica	¢ 91,803,874,057
Panamá	17,814,903
Nicaragua	3,684,367
Honduras	3,853,565
Guatemala	476,123,071
Estados Unidos	26,732,322,425
Europa	<u>15,645,319</u>
<b>Total</b>	<b><u>¢ 119,053,317,707</u></b>

## 3.2. INVERSIONES EN INSTRUMENTOS FINANCIEROS

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

<b>Tasa de interés</b>	<b>30/09/2020</b>
------------------------	-------------------

#### **Emisores del país**

##### **Denominados en colones:**

Bonos en el Banco Central de Costa Rica	De 5.70%	¢ 450,050,000
Bonos del Gobierno de Costa Rica y Ministerio de Hacienda	De 5.75% a 12.50%	20,641,165,192
Inversiones en Banco Popular y Desarrollo Comunal		3,130,000
Inversiones MIL		878,000,000
Instrumentos financieros en otras Entidades Financieras del país	De 4.94% a 8.82%	923,839,667
Instrumentos financieros derivados		<u>1,000,990,000</u>
<b>Subtotal emisores del país denominados en colones</b>		<b><u>¢ 23,897,174,859</u></b>

	<b>Tasa de interés</b>	<b>30/09/2020</b>
<b>Denominados en dólares estadounidenses</b>		
Bonos del Gobierno de Costa Rica	De 4.37% a 10.86%	¢ 18,161,991,691
Bonos del Instituto Costarricense de Electricidad	5.50%	19,436,862
Certificados de inversión en bancos privados	De 0.50% a 3.82%	1,410,288,329
Inversiones en Refinadora Costarricense de Petróleo (RECOPE)	De 5.50% a 5.85%	877,896,294
Inversiones en Banco Nacional de Costa Rica	3.30%	6,066,800
Operaciones de reporto	De 0.55% a 0.73%	264,201,108
Participaciones en el Fondo de Inversión Inmobiliario Multipark		163,830,980
Participaciones en el Fondo de Inversión Inmobiliario Gibraltar		9,007,378
Participaciones en el Fondo de Inversión Inmobiliario Los Crestones		1,063,229,451
Fondos de inversión		1,209,168,624
Participaciones fiduciarias		367,918,397
Fideicomiso de garantía y administración Cala Luna		68,978,129
Fideicomiso de garantía y administración Costa Verde		41,776,409
<b>Subtotal emisores del país denominados en dólares</b>		<b><u>¢ 23,663,790,452</u></b>
<b>Emisores del exterior</b>		
<b>Denominados en dólares estadounidenses</b>		
Bonos soberanos gobiernos exterior disponibles para la venta		24,251,699,326
Certificados de depósito de bancos del exterior	3.25%	1,820,040,000
<b>Subtotal emisores del exterior denominados en dólares</b>		<b><u>¢ 26,071,739,326</u></b>
<b>Productos por cobrar sobre instrumentos financieros</b>		
Cuentas y productos por cobrar asociados a inversiones		¢ 803,930,965
<b>Subtotal productos por cobrar</b>		<b><u>¢ 803,930,965</u></b>
<b>Total Inversiones</b>		<b><u>¢ 74,436,635,602</u></b>

Al 30 de setiembre de 2020 se presentan pérdidas por valuación de las inversiones disponibles para la venta, netas del impuesto diferido, debitadas en el patrimonio, por la suma de ¢254,305,233 y las inversiones restringidas sumaron ¢2,589,161,348. (Nota 3.9).

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

	<b>30/09/2020</b>
Productos por cobrar por inversiones al valor razonable con cambios en otro resultado integral	¢ 717,137,890
Productos por cobrar por inversiones clasificadas al costo amortizado	22,968,620
Productos por cobrar por inversiones en instrumentos financieros vencidos y restringidos	12,241,078
Productos por cobrar por cuentas por cobrar asociadas a inversiones en instrumentos financieros	51,583,377
<b>Total</b>	<b><u>¢ 803,930,965</u></b>

### 3.3. CARTERA DE CRÉDITOS

Los saldos de la cartera de crédito al 30 de setiembre de 2020, se componen como sigue:

	<b>30/09/2020</b>
Cartera de crédito generada	¢ 260,804,300,771
Productos por cobrar	<u>8,723,263,529</u>
<b>Sub total</b>	<b>¢ 269,527,564,300</b>
Menos: estimación para créditos dudosos	<u>(8,148,796,836)</u>
<b>Total</b>	<b><u>¢ 261,378,767,464</u></b>

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

	<b>30/09/2020</b>
Saldo al inicio del período	¢ 7,586,257,653
Traslado del saldo de la estimación específica para créditos contingentes	17,392,254
Traslado del saldo de la estimación genérica y contra cíclica para créditos contingentes	14,227,040
Estimación cargada a Resultados	1,631,105,934
Diferencial cambiario	301,737,469
Estimación contingente	2,398,175
Estimación acreditada al ingreso	(719,568,300)
Cargos por créditos insolutos	<u>(684,753,389)</u>
<b>Saldo al final del período</b>	<b><u>¢ 8,148,796,836</u></b>

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

	<b>30/09/2020</b>
Gastos por estimación específica para cartera de créditos	¢ 1,444,774,922
Gastos por estimación específica para créditos contingentes	1,355,770
Gastos por estimación genérica y contra cíclica para cartera de créditos	178,637,028
Gastos por estimación genérica y contra cíclica para créditos contingentes	<u>3,389,305</u>
<b>Total</b>	<b><u>¢ 1,628,157,025</u></b>

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

<b>DISMINUCIÓN DE ESTIMACIÓN DE CARTERA DE CRÉDITOS</b>	<b>30/09/2020</b>
Disminución de estimación específica de cartera de créditos	105,563,809
Disminución de estimaciones de otras cuentas por cobrar	55,653,953
Disminución de estimaciones para créditos contingentes	13,528,850
Disminución estimación genérica y contra cíclica para cartera de créditos	594,370,290
Disminución estimación genérica y contra cíclica para créditos contingentes	<u>6,105,351</u>
<b>Total</b>	<b><u>¢ 775,222,253</u></b>

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

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

	<b>30/09/2020</b>
Hipotecaria	¢ 7,975,447,060
Fideicomisos de Garantía	151,414,817,671
Fiduciaria	23,704,332,720
Cesión de pagarés	1,086,775,782
Avales	3,068,869,306
Documentos Comerciales	28,011,551,336
Prendaria	15,949,756,179
Hipotecas Vivienda	15,934,508,646
Préstamo de la Banca Estatal	2,016,876
Títulos Valores	11,804,343,530
Carta de Crédito Stand By	1,851,881,665
<b>Total</b>	<b><u>¢ 260,804,300,771</u></b>

### 3.3.2 MOROSIDAD DE LA CARTERA

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

	<b>30/09/2020</b>
Al día	¢ 234,231,112,181
De 1 a 30 días	9,982,754,157
De 31 a 60 días	4,874,604,296
De 61 a 90 días	3,927,493,782
De 91 a 120 días	80,111,144
De 121 a 180 días	343,589,631
Más de 180 días	2,313,383,745
Operaciones en cobro judicial	5,051,251,835
<b>Total</b>	<b><u>¢ 260,804,300,771</u></b>

De acuerdo con lo establecido en las regulaciones emitidas por SUGEF, el devengo de los intereses en mora se extiende desde el día 1 de atraso en el pago hasta los 180 días; sin embargo, la condición de vencidos no presupone que los mismos se cataloguen como de dudoso cobro. Al 30 de setiembre de 2020 los préstamos vencidos que no son cobro judicial suman un total de ¢21,521,936,755.

Cuando la morosidad supera los 180 días, los intereses relacionados con estos préstamos se registran temporalmente en cuentas de orden como productos en suspenso y se reconocen en el estado de resultados una vez que los pagos de las cuotas vencidas se normalizan. Adicionalmente, al 30 de setiembre de 2020 existen 68 préstamos en cobro judicial por un monto total de ¢5,051,251,835 los mismos representan un 1.94% de la cartera total de préstamos a esas fechas.

Al 30 de setiembre de 2020, existen 1,983 préstamos con un saldo total de ¢7,364,635,580 que no acumulan intereses.

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

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

	<b>30/09/2020</b>
Agricultura, ganadería, caza y actividades de servicios conexas	¢ 5,476,621,235
Explotación de minas y canteras	459,734,506
Industria manufacturera	13,741,198,575
Electricidad, telecomunicaciones, gas y agua	1,451,962,733
Construcción, compra y reparación de inmuebles	35,740,782,185
Comercio	40,356,873,496
Hotel y restaurante	4,047,290,785
Transporte	29,227,487,127
Actividad financiera y bursátil	2,719,533,974
Actividades inmobiliarias, empresariales y de alquiler	70,951,344,525
Enseñanza (El deudor ofrece este servicio)	2,547,346,265
Servicios (El deudor ofrece este servicio)	51,205,916,352
Consumo (el deudor consume el bien o servicio)	2,104,430,513
Administración pública	2,016,877
Otras actividades del sector privado no financiero	771,761,623
<b>Total</b>	<b><u>¢ 260,804,300,771</u></b>

### 3.3.4 CONCENTRACIÓN DE LA CARTERA EN DEUDORES INDIVIDUALES

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

Rango de concentración de créditos a deudores individuales en relación al capital y reservas	No. Deudores	
	Sept-20	30/09/2020
Del 10.01% al 15%	1	¢ 3,820,074,178
Del 5.01% al 10%	12	27,938,776,311
Hasta el 5%	<u>4,346</u>	<u>229,043,433,405</u>
Sub total	4,359	260,802,283,894
Préstamos a entidades estatales	<u>2</u>	<u>2,016,877</u>
Total	<u>4,361</u>	<u>¢ 260,804,300,771</u>

### 3.3.5 CARTERA DE CRÉDITOS POR UBICACIÓN GEOGRÁFICA

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

	<b>30/09/2020</b>
Costa Rica	¢ 260,065,441,177
Nicaragua	6,529,231
Honduras	112,226,081
Guatemala	597,960,795
Resto Zona del Caribe	516
Venezuela	16,344,428
Europa	5,798,543
<b>Total</b>	<b><u>¢ 260,804,300,771</u></b>

### 3.4. CUENTAS Y COMISIONES POR COBRAR

AL 30 de setiembre de 2020, los saldos de cuentas y comisiones por cobrar se detallan como sigue:

	<b>30/09/2020</b>
Comisiones por cobrar por créditos contingentes	¢ 14,828,843
Comisiones por colocación de seguros	49,705,461
Otras comisiones por cobrar	234,785
Cuentas por cobrar por operaciones con partes relacionadas	10,578,635
Impuesto sobre la renta diferido	440,200,896
Impuesto sobre la renta por cobrar	200,612,285
Anticipos a proveedores	6,666,285
Otros gastos por recuperar	73,968
Cuentas por cobrar por fideicomisos	2,807,921,390
Otras cuentas por cobrar	678,753,089
Productos por cobrar	3,750,205
(Estimación de otras cuentas por cobrar)	<u>(955,994,473)</u>
<b>Total</b>	<b><u>¢ 3,257,331,369</u></b>

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

### 3.5. BIENES MANTENIDOS PARA LA VENTA

Al 30 de setiembre de 2020, los saldos son los siguientes:

	<b>30/09/2020</b>
<b>Inmuebles adquiridos:</b>	<b><u>¢ 8,909,975,964</u></b>
En remate judicial	5,624,434,808
En dación de pago	3,285,541,156
<b>Otros bienes adquiridos</b>	<b><u>¢ 363,266,792</u></b>
En dación de pago	363,266,792
<b>Sub total</b>	<b><u>9,273,242,756</u></b>
Menos: Estimación para bienes realizables	<u>(4,184,317,999)</u>
<b>Total</b>	<b><u>¢ 5,088,924,757</u></b>

El movimiento de la estimación es el siguiente:

Al 30 de setiembre de 2020, se han recibido bienes realizables por la suma de ¢4,459,044,803 y se han realizado también liquidaciones de bienes, por su valor en libros, en la suma de ¢669,949,060, estas liquidaciones han generado ganancias netas, por recuperación de estimaciones, por la suma de ¢59,133,613, que son reconocidas en el resultado del período.

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

**30/09/2020**

**GASTOS POR BIENES MANTENIDOS PARA LA VENTA**

Gastos por mantenimiento de propiedades, mobiliario y equipo fuera de uso	¢ 202,292,872
Pérdida por estimación de deterioro y disposición regulatoria de bienes mantenidos para la venta	<u>1,757,422,260</u>
<b>Total</b>	<b><u>¢ 1,959,715,132</u></b>

**INGRESOS POR BIENES MANTENIDOS PARA LA VENTA**

Ganancia en venta de bienes recibidos en dación de pago	¢ 1,299,216
Disminución de la estimación por deterioro y por disposición legal de bienes mantenidos para la venta	<u>85,642,279</u>
<b>Total</b>	<b><u>¢ 86,941,495</u></b>

**3.6. PROPIEDADES DE INVERSIÓN**

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

	<b>30/09/2020</b>
Saldo al inicio del período	¢ 6,130,054,559
Diferencial cambiario	19,033,464
Plusvalía	<u>69,063,364</u>
<b>Saldo al corte</b>	<b><u>¢ 6,218,151,387</u></b>

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

### 3.7. PROPIEDADES, MOBILIARIO Y EQUIPO (NETO)

El detalle de los inmuebles, mobiliario y equipo en uso, neto al 30 de setiembre de 2020, es el siguiente:

	Terrenos	Edificio e instalaciones	Revaluación de edificio e instalaciones	Revaluación de terrenos	Equipo y mobiliario	Vehículos y bienes para arrendamiento	Activos por Derecho de Uso - Edificios e Instalaciones	Total
Saldo neto al 31 de diciembre de 2019	¢ 1,360,183,670	¢ 2,142,025,562	¢ 3,076,367,018	¢ 537,637,272	¢ 826,023,807	¢ 18,763,858	¢ 0	¢ 7,961,001,187
Adiciones y retiros					83,091,640		2,907,176,808	2,990,268,448
Depreciación derecho de uso – edificios e instalaciones							(560,513,920)	(560,513,920)
Gasto por depreciación		(57,559,331)	(36,987,033)		(141,166,651)	(2,402,496)		(238,115,511)
Saldo neto al 30 de setiembre de 2020	<u>¢ 1,360,183,670</u>	<u>¢ 2,084,466,231</u>	<u>¢ 3,039,379,985</u>	<u>¢ 537,637,272</u>	<u>¢ 767,948,796</u>	<u>¢ 16,361,362</u>	<u>¢ 2,346,662,888</u>	<u>¢ 10,152,640,204</u>
Costo	1,360,183,670	2,592,555,737	3,530,669,128	537,637,272	3,702,750,953	32,033,286	2,907,176,808	14,663,006,854
Depreciación acumulada		(508,089,506)	(491,289,143)		(2,934,802,157)	(15,671,924)	(560,513,920)	(4,510,366,650)
Saldo neto al 30 de setiembre de 2020	<u>¢ 1,360,183,670</u>	<u>¢ 2,084,466,231</u>	<u>¢ 3,039,379,985</u>	<u>¢ 537,637,272</u>	<u>¢ 767,948,796</u>	<u>¢ 16,361,362</u>	<u>¢ 2,346,662,888</u>	<u>¢ 10,152,640,204</u>

### 3.8. OTROS ACTIVOS

El detalle de los otros activos al 30 de setiembre de 2020, es el siguiente:

	<b>30/09/2020</b>
Mejoras a propiedades en arrendamiento operativo (1)	¢ 348,316,374
Otros Cargos Diferidos	<u>425,480,187</u>
<b>Total Cargos diferidos</b>	<b>773,796,561</b>
Plusvalía comprada (3)	840,600,312
Software (1)	2,357,073,243
Otros bienes intangibles (4)	<u>4,678,461,963</u>
<b>Total Activos intangibles</b>	<b>7,876,135,518</b>
Impuestos pagados por anticipado	877,908,317
Póliza de seguros pagada por anticipado	53,237,144
Otros gastos pagados por anticipado	1,734,241,720
Papelería, útiles y otros materiales	62,339,539
Biblioteca y Obras de Arte	260,453,905
Aplicaciones automatizadas en desarrollo	427,181,563
Operaciones por liquidar (2)	5,500,768
Otras operaciones pendientes de imputación	183,768,920
Depósitos en garantía	48,482,275
Depósitos judiciales y administrativos	<u>1,281,463,264</u>
<b>Total Otros activos</b>	<b>4,934,577,415</b>
<b>Total</b>	<b><u>¢ 13,584,509,494</u></b>

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

Descripción	Saldo al 31/12/2019	Adiciones y retiros	Ajustes	Saldo al 30/09/2020
Costo mejoras a la propiedad arrendada	¢ 1,353,946,885	¢ 2,747,094		¢1,356,693,979
(Amortización mejoras)	(827,443,279)	(70,034,557)	¢ (110,899,769)	(1,008,377,605)
Valor adquisición del software	7,360,611,614	1,298,924,088		8,659,535,702
(Amortización del software)	(4,569,543,116)	(768,149,410)	(964,769,933)	(6,302,462,459)
<b>Total</b>	<u>¢ 3,317,572,104</u>	<u>¢ 463,487,215</u>	<u>¢ (1,075,669,702)</u>	<u>¢ 2,705,389,617</u>

- (2) Otras operaciones pendientes de imputación corresponden a la cámara de compensación del Banco Improsa, S.A. que ingresa el último día del mes y cuyos cheques fueron acreditados en las cuentas corrientes del Banco hasta el mes siguiente.
- (3) El Grupo contrató un perito independiente para realizar una evaluación de valor del crédito mercantil derivado de la adquisición de la compañía PLG Capital en el año del 2004 concluyendo que no había deterioro en el valor del citado activo a la fecha. Para tal evaluación se aplicó el método de flujos de efectivo descontados (“Valor en Uso”) de conformidad con lo que establece la *NIC 36 - Deterioro del Valor de Activos*, lo anterior ante la ausencia de referencias de mercado.
- (4) Corresponde a la adquisición hecha por Inmobiliaria Improsa S.A. (Inmobiliaria Improsa e Improactiva se fusionaron y se cambió el nombre a Centro de Servicios Compartidos ICSC S.A.) de los derechos para la explotación y administración de seis fondos de inversión a Interbolsa Sociedad Administradora de Fondos de Inversión SAF. S.A. (Interbolsa SAF) y que son los siguientes:
- Interbolsa Fondo de Inversión No Diversificado Inmobiliario Dólares.

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

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

Para el período 2017, tomando en consideración la experiencia acumulada del 2014 al 2016, sobre el comportamiento del ingreso del activo intangible a partir del crecimiento y consolidación del mercado de fondos inmobiliarios en Costa Rica, según la información pública emitida por la SUGEVAL y la Cámara de Fondos de Inversión de Costa Rica, la administración de la empresa llegó a la conclusión de que las expectativa de generación de beneficios futuros asociados con su activo intangible, no tienen un límite previsible en el tiempo y en consecuencia se replanteó redefinir la vida útil del activo intangible en cuestión, estableciendo la misma como indefinida a partir del período fiscal 2017, para lo cual se modificó la fecha de vencimiento del contrato de Regalía firmado con Improsa Sociedad Administradora de Fondos de Inversión, S.A., de forma que este pasa a ser indefinido. Todo en apego a lo estipulado en la NIC 38.

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

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

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

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

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

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

Su construcción se realiza de la siguiente manera:

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

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

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

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

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

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

#### TASA DE DESCUENTO

Tasa de costo ponderado de capital (WACC) utilizada para el descuento a valor presente de los flujos de efectivo netos asociados con este derecho propiedad la Compañía es de 11,77%.

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

A continuación, se detallan los activos cedidos en garantía o sujetos a restricciones al 30 de setiembre de 2020:

Cuenta	Causa de la Restricción	30/09/2020
Disponibilidades	Encaje mínimo legal en el Banco Central de Costa Rica (Nota 3.1)	¢ 42,033,961,893
	Fondo de garantía de la Bolsa Nacional de Valores (Nota 3.1)	129,083,808
	Garantías / llamadas a margen de instrumentos financieros derivados (Nota 3.1)	624,880,400
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)	2,589,161,348
Otros activos	Depósitos en garantía	1,329,945,534
	<b>Total</b>	<b><u>¢ 46,707,032,983</u></b>

Los otros activos al 30 de setiembre de 2020, incluyen un total de ¢1.280.463.259 (Nota 4.8.2b) correspondiente a un pago bajo protesta del impuesto sobre renta. Un detalle de los hechos y el estado de esta partida es el siguiente:

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

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

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

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

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

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

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

Subsidiaria	Activo Restringido	Condición de la restricción	30/09/2020
Banco	Títulos de Propiedad (Macro título) Gobierno de Costa Rica	Garantía para Operaciones del Sistema Integrado de Préstamos Sinpe	¢ 373,413,580
Banco	Inversiones en Instrumentos Financieros Bancos Locales	Garantía para pagos de servicios públicos	10,082,000
Banco	Inversiones en Instrumentos Financieros Banco Privados	Garantía de uso de cajeros ATH	196,928,328
Banco	Inversiones en Instrumentos Financieros Banco Nacional de Costa Rica	Garantía interconexión con pago servicios BNCR	6,066,800
Puesto de Bolsa	Títulos de Propiedad en \$ Macro título Gobierno de Costa Rica	Garantía de recompras pasivas	<u>2,002,670,640</u>
<b>Total</b>			<b><u>¢ 2,589,161,348</u></b>

### 3.10. OBLIGACIONES CON EL PÚBLICO

Al 30 de setiembre de 2020, las obligaciones con el público, se detallan como sigue:

	No. Clientes	30/09/2020
	Set-20	
Depósitos del público	4,268	¢ 196,736,483,758
Depósitos restringidos e inactivos	58	1,506,006,533
Otras obligaciones con el público		1,595,603,473
Cargos financieros por pagar		<u>1,894,499,643</u>
<b>Total</b>	<b><u>4,326</u></b>	<b><u>¢ 201,732,593,407</u></b>

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

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

Colones	30/09/2020	
	Mínima	Máxima
Certificados de depósito a plazo	0,05%	5,35%
Cuentas de ahorro	0,75%	2,25%

Dólares	30/09/2020	
	Mínima	Máxima
Certificados de depósito a plazo	0,05%	4,60%
Cuentas de ahorro	0,02%	0,25%

### 3.11. OBLIGACIONES CON ENTIDADES

Al 30 de setiembre de 2020, las obligaciones financieras se detallan como sigue:

	<b>30/09/2020</b>
<b>OBLIGACIONES A LA VISTA CON ENTIDADES FINANCIERAS</b>	
Cuentas corrientes de entidades financieras del país	¢ 990,660,785
Depósitos de ahorro de entidades financieras del país	505,060,582
Captaciones a plazo vencidas	9,395,000
<b>OBLIGACIONES CON ENTIDADES FINANCIERAS A PLAZO</b>	
Captaciones a plazo de entidades financieras del país	863,072,340
Préstamos de entidades financieras del exterior	18,975,602,226
Obligaciones por derecho de uso - bienes recibidos en arrendamiento	2,571,135,620
Obligaciones con recursos del Fideicomiso Nacional para el Desarrollo (FINADE)	18,025,958,728
<b>OBLIGACIONES CON ENTIDADES NO FINANCIERAS</b>	
Financiamientos de organismos internacionales	12,114,105,351
Financiamientos de instituciones externas de Cooperación	86,892,744,859
Obligaciones por cartas de crédito confirmadas (Comisiones diferidas por cartera de crédito propia)	148,655,195 (1,153,141,050)
Cargos por pagar por obligaciones con entidades financieras y no financieras	1,504,752,803
<b>Total</b>	<b><u>¢ 141,448,002,439</u></b>

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

Entidades Bancarias	30/09/2020	
	Dólares	Dólares Expresados en colones
Cuentas corrientes de entidades financieras del país	US\$ 1,380,329	¢ 837,417,937
Depósitos de ahorro de entidades financieras del país	534,892	324,508,455
Captaciones a plazo de entidades financieras del país	1,015,000	615,780,200
Financiamientos de organismos internacionales	19,967,867	12,114,105,351
Financiamientos de instituciones externas de cooperación	143,226,651	86,892,744,859
Préstamos de entidades financieras del exterior	31,277,778	18,975,602,224
Obligaciones por derecho de uso - bienes recibidos en arrendamiento	1,244,682	755,123,477
Obligaciones por cartas de crédito confirmadas (Comisiones diferidas por cartera de crédito propia)	245,031 (1,730,580)	148,655,195 (1,049,908,541)
Intereses por pagar	1,943,700	1,179,203,783
<b>Total</b>	<b>US\$ 199,105,350</b>	<b>¢ 120,793,232,940</b>

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

Entidades Bancarias	30/09/2020
Cuentas corrientes con entidades financieras	¢ 153,242,848
Depósitos de ahorro de entidades financieras	180,552,127
Depósitos a plazo de entidades financieras	9,395,000
Préstamos con entidades financieras del país	247,292,140
Otras obligaciones a plazo de entidades financieras (SBD)	1,816,012,143
Obligaciones con recursos del Fideicomiso Nacional para el Desarrollo (FINADE) (Comisiones diferidas por cartera de crédito propia)	18,025,958,730 (103,232,509)
Intereses por pagar	325,549,020
<b>Total</b>	<b>¢ 20,654,769,499</b>

Los préstamos en dólares y en colones tienen plazos variables de vencimiento. Las tasas de dichos préstamos, para el cierre del 30 de setiembre de 2020, son las siguientes:

Colones	30/09/2020		Fechas de pago	
	Mínima	Máxima	Mínima	Máxima
Préstamos de entidades financieras del país	4.00%	4.95%	04/11/20	25/03/36

Dólares	30/09/2020		Fechas de pago	
	Mínima	Máxima	Mínima	Máxima
Préstamos de entidades financieras del país	8,00%	8,00%	01/11/22	01/11/22
Préstamos de entidades financieras del exterior	3.11%	4.75%	29/10/20	25/03/24
Financiamiento de organismos internacionales	2.78%	5.80%	30/10/20	14/06/23
Financiamiento de instituciones externas de cooperación	3.27%	5.90%	20/12/20	22/09/25

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

### 3.12. CUENTAS POR PAGAR Y PROVISIONES

Al 30 de setiembre de 2020 las cuentas por pagar y provisiones se detallan de la siguiente forma:

	<b>Nota</b>	<b>30/09/2020</b>
Honorarios por pagar		¢ 46,282,128
Acreedores por adquisición de bienes y servicios		1,572,075
Impuestos por pagar por cuenta de la entidad	3.26	1,244,569,767
Aportaciones patronales por pagar		142,077,065
Impuestos retenidos por pagar		240,031,417
Aportaciones laborales retenidas por pagar		61,553,010
Dividendos por pagar		10,863,777
Participaciones sobre la utilidad o excedentes por pagar		192,351,691
Vacaciones acumuladas por pagar		30,360,176
Aguinaldo acumulado por pagar		139,690,754
Aportes al presupuesto de las Superintendencias por pagar		2,573,986
Otras cuentas y comisiones por pagar		2,544,292,913
Provisiones para obligaciones patronales		382,636,305
Otras provisiones		485,913,408
Cuentas por pagar por actividad de custodia autorizada de valores		25,155,491
Impuesto sobre la renta diferido	3.26	<u>1,024,283,461</u>
<b>Total</b>		<b><u>¢ 6,574,207,424</u></b>

### 3.13. OTROS PASIVOS

El siguiente es el detalle al 30 de setiembre de 2020:

	<b>30/09/2020</b>
Otros ingresos diferidos	¢ 1,760,985
Operaciones por liquidar	47,349,202
Otras operaciones pendientes de imputación	<u>50,941,171</u>
<b>Total</b>	<b><u>¢ 100,051,358</u></b>

### 3.14. OBLIGACIONES SUBORDINADAS

Al 30 de setiembre de 2020, las obligaciones subordinadas se detallan de la siguiente forma:

	<b>30/09/2020</b>
Préstamos subordinados: (1)	
Deutsche Investitions-und Entwicklungsgesellschaft mbH (DEG)	¢ 3,033,400,000
Bonos Subordinados (2)	5,724,025,800
Intereses por pagar	<u>12,193,358</u>
<b>Total</b>	<b><u>¢ 8,769,619,158</u></b>

- (1) Al 30 de setiembre de 2020, los préstamos subordinados presentan un saldo de US\$5 millones de dólares y de US\$10 millones de dólares, respectivamente, que fueron contraídos durante el período 2008 con entidades financieras del exterior, con una fecha de vencimiento mínima de marzo del 2023 y una fecha de vencimiento máxima de marzo del 2025. Al 30 de setiembre de 2020, las tasas se fijaron en 9,78% y 10,30%, respectivamente.

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

vencimiento del 15 de marzo de 2025. El 16 de setiembre de 2019, el Banco amortizó la suma de US\$5,000,000.

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 Improsa, S.A., en caso de quiebra o liquidación. El objeto de las emisiones subordinadas, es la captación de recursos, que permite fortalecer el indicador de suficiencia patrimonial y, que a su vez impulsa el crecimiento del activo productivo.

Al 30 de setiembre de 2020, el vencimiento de las deudas subordinadas es el siguiente:

AÑO	AMORTIZACIÓN	
	DEG	BONOS
2023	2,000,000	US\$ 9,435,000
2024	2,000,000	
2025	1,000,000	
<b>Total</b>	<b>US\$ 5,000,000</b>	<b>US\$ 9,435,000</b>

### 3.15. PATRIMONIO

#### 3.15.1 CAPITAL SOCIAL

Al 30 de setiembre de 2020, los saldos de capital común y capital preferente son los siguientes:

	30/09/20
Capital pagado ordinario	¢ 20,633,020,479
Capital pagado preferente	<u>14,129,639,654</u>
<b>Total</b>	<b><u>¢ 34,762,660,133</u></b>

#### 3.15.2 CAPITAL COMÚN

Al 30 de setiembre de 2020, el capital social común está representado por 20,633,020,479 acciones comunes y nominativas, con un valor nominal de ¢1 cada una.

#### 3.15.3 CAPITAL Y DIVIDENDO PREFERENTE

El capital preferente al 30 de setiembre de 2020 está representado como se detalla a continuación:

Serie	Número de acciones	Valor nominal	Valor en dólares	Tipo de cambio de la transacción	Equivalente en colones
E	200,000	US\$100	US\$20,000,000	¢512.21	¢10,244,255,281
F	<u>68,103</u>	100	<u>6,810,300</u>	570.52	<u>3,885,384,373</u>
	<b><u>268,103</u></b>		<b><u>US\$26,810,300</u></b>		<b><u>¢14,129,639,654</u></b>

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

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

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

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

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

#### 3.15.4 UTILIDAD NETA POR ACCIÓN PARA CAPITAL COMÚN

Al 30 de setiembre de 2020, la utilidad neta por acción, fue de ¢0.26 y se obtiene al tomar la utilidad neta del período y dividirla entre el número de acciones en circulación.

La utilidad por acción diluida se presenta a continuación:

	<b>30/09/2020</b>
Utilidad neta disponible para el capital común	¢ 5,287,479,393
Número de acciones comunes en circulación	<u>20,633,020,479</u>
<b>Utilidad neta por acción común en circulación</b>	<b><u>¢ 0.26</u></b>

#### 3.15.5 DISTRIBUCIÓN DE UTILIDADES

Al 30 de setiembre de 2020 se han decretado dividendos por ¢659,836,838 para los accionistas preferentes Serie F y E.

#### 3.15.6 AJUSTES A PERIODOS ANTERIORES

Al 30 de setiembre de 2020 se determinaron ajustes que afectaron los resultados acumulados por un

monto de ¢1,093,736,606 debido a la entrada en vigencia del Reglamento de Información Financiera (RIF).

### **3.15.7 CAPITAL REGULATORIO**

De conformidad con el Artículo No.12 de las Normas para Determinar la Suficiencia Patrimonial de los Grupos Financieros y Otros Conglomerados SUGEF 21-02: “El grupo financiero o el conglomerado financiero deberá mantener en todo momento una situación de superávit patrimonial, o una relación de uno o superior obtenida como el resultado de dividir el total de los superávit transferibles más el superávit individual de la sociedad controladora, entre el valor absoluto del total de los déficit individuales”. Al 30 de setiembre de 2020 el Grupo cuenta con un superávit global de ¢2,600,287,334.

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

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

<b>Empresas del Grupo Financiero o Conglomerado Financiero</b>	<b>Capital Base</b>	<b>Requerimiento Individual Mínimo de Capital</b>	<b>Superávit o Déficit Individual (A - B)</b>	<b>Rubros no Transferibles</b>	<b>Superávit Transferible y Déficit Individual (C - D)</b>
<b>I. Grupo Financiero Improsa, S.A.</b>	<b>₡ 38,613</b>	<b>₡ 12,245</b>	<b>₡ 26,367</b>	<b>₡</b>	<b>₡ 26,367</b>
<b>II. Entidades Reguladas</b>	<b><u>49,388,902</u></b>	<b><u>35,139,296</u></b>	<b><u>14,249,606</u></b>	<b><u>13,505,767</u></b>	<b><u>743,838</u></b>
Banco Improsa, S.A.	46,334,173	32,828,406	13,505,767	13,505,767	
Improsa SAFI, S.A.	1,728,793	1,414,962	313,831		313,831
Improsa Valores, S.A.	1,156,194	820,045	336,148		336,148
Improsa Corredora de Seguros S.A.	<u>169,741</u>	<u>75,882</u>	<u>93,859</u>		<u>93,859</u>
<b>III. Entidades no Reguladas</b>	<b><u>9,065,729</u></b>	<b><u>3,340,149</u></b>	<b><u>5,725,580</u></b>	<b><u>3,895,499</u></b>	<b><u>1,830,082</u></b>
Improsa Servicios Internacionales, S.A.	2,315,354	690,061	1,625,294		1,625,294
Improsa Capital, S.A.	317,048	151,501	165,548		165,548
Improsa Centro de Servicios Compartidos, S.A.	6,295,153	2,438,894	3,856,259	3,856,259	
Banprocesos, S.A.	<u>138,174</u>	<u>59,693</u>	<u>78,480</u>	<u>39,240</u>	<u>39,240</u>
<b>SUPERÁVIT O DÉFICIT GLOBAL DEL GRUPO FINANCIERO (I+II+III)</b>					<b><u>₡ 2,600,287</u></b>
<b>SUMATORIA DE SUPERÁVIT / VALOR ABSOLUTO SUMATORIA DE DÉFICIT</b>					

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

### 3.16. INGRESOS FINANCIEROS POR CARTERA DE CRÉDITOS

Al 30 de setiembre, el detalle es el siguiente:

	<b>30/09/2020</b>
Productos por créditos de Personas Físicas	¢ 1,973,137,701
Productos por créditos de Sistema de Banca de Desarrollo	1,363,600,759
Productos por Créditos – Empresarial	12,981,722,746
Productos por créditos – Corporativo	1,328,004,320
Productos por créditos – Sector Financiero	24,886,449
Amortización de la comisión neta de los costos directos incrementales asociados a créditos	<u>727,119,954</u>
Total	<u><b>¢ 18,398,471,929</b></u>

### 3.17. GANANCIA (PÉRDIDA) EN INSTRUMENTOS FINANCIEROS DERIVADOS

Al 30 de setiembre de 2020 la subsidiaria Banco Improsa S.A. mantiene operaciones con derivados en divisas con una posición pasiva neta de US\$28 millones, con vencimientos entre noviembre del 2020 y noviembre del 2021, conocidos como Non Delivery Forward con el objeto de cubrir la exposición de riesgo cambiario generado por la posición propia en moneda extranjera.

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

La valoración del instrumento financiero derivado se realiza en forma mensual, utilizando los tipos de cambios del promedio ponderado de Monex del BCCR. Al 30 de setiembre de 2020 se han registrado en resultados ganancias por ¢670,655,763 y pérdidas por ¢1,192,738,008, para un neto de ¢522,082,244.

### 3.18. GASTOS FINANCIEROS POR OBLIGACIONES CON EL PÚBLICO

Al 30 de setiembre el detalle es el siguiente:

	<b>30/09/2020</b>
Gastos por captaciones a la vista	¢ 173,607,208
Gastos por captaciones a plazo	5,241,028,807
Gastos por obligaciones por reporto, reporto tripartito y préstamos de valores	53,297,841
Gastos por otras obligaciones a plazo con el público	<u>1,249,433,680</u>
Total	<u><b>¢ 6,717,367,536</b></u>

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

Al 30 de setiembre el detalle es el siguiente:

	<b>30/09/2020</b>
Gastos por obligaciones a plazo con entidades financieras	¢ 1,434,623,459
Gastos por financiamientos de entidades no financieras del país	<u>3,417,299,932</u>
Total	<u><b>¢ 4,851,923,391</b></u>

### 3.20. INGRESOS POR COMISIONES POR SERVICIOS

Al 30 de setiembre el detalle es el siguiente:

	<b>30/09/2020</b>
Comisiones por giros y transferencias	¢ 145,999,023
Comisiones por administración de fideicomisos	2,403,070,078
Comisiones por custodias diversas	1,034,717
Comisiones por cobranzas	1,134,686
Comisiones por tarjetas de crédito	128,879,392
Comisiones por colocación de seguros	627,489,204
Otras comisiones	<u>5,735,287,588</u>
Total	<u><b>¢ 9,042,894,688</b></u>

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

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

	<b>30/09/2020</b>
Ingresos por diferencias de cambio:	
Diferencias de cambio por obligaciones con el público	¢ 4,433,093,063
Diferencias de cambio por otras obligaciones financieras	2,941,290,549
Diferencias de cambio por otras cuentas por pagar y provisiones	199,425,322
Diferencias de cambio por obligaciones subordinadas	246,489,245
Diferencias de cambio por disponibilidades	3,635,254,867
Diferencias de cambio por inversiones en instrumentos financieros	4,117,366,903
Diferencias de cambio por créditos vigentes	15,572,857,610
Diferencias de cambio por créditos vencidos y en cobro judicial	4,795,115,206
Diferencias de cambio por cuentas y comisiones por cobrar	<u>436,878,220</u>
<b>Total ingresos</b>	<u><b>¢ 36,377,770,985</b></u>
Gastos por diferencias de cambio:	
Diferencias de cambio por obligaciones con el público	¢ 13,143,888,820
Diferencias de cambio por otras obligaciones financieras	9,782,287,763
Diferencias de cambio por otras cuentas por pagar y provisiones	524,368,579
Diferencias de cambios por obligaciones subordinadas	779,959,690
Diferencias de cambio por obligaciones convertibles en capital	35,430
Diferencias de cambio por disponibilidades	1,220,522,410
Diferencias de cambio por inversiones en instrumentos financieros	1,355,262,585
Diferencias de cambio por créditos vigentes	3,847,942,876
Diferencias de cambio por créditos vencidos y en cobro judicial	3,009,102,888
Diferencias de cambio por cuentas y comisiones por cobrar	<u>203,674,910</u>
<b>Total gastos</b>	<u><b>¢ 33,867,045,951</b></u>
<b>Resultado diferencias de cambio neto</b>	<u><b>¢ 2,510,725,034</b></u>

Al 30 de setiembre de 2020 el tipo de cambio presentó un incremento de ¢30.19 con respecto al cierre de diciembre del 2019.

### 3.22. OTROS INGRESOS OPERATIVOS

Al 30 de setiembre el detalle es el siguiente:

	<b>30/09/2020</b>
Ingresos por alquiler de bienes	¢ 274,182,149
Ingresos por recuperación de gastos	28,891,318
Diferencias de cambio por otros pasivos	810,681,898
Diferencias de cambio por otros activos	211,869,046
Otros ingresos por cuentas por cobrar	33,733
Ingresos operativos varios	2,764,321,102
Disminución de provisiones	300,000
<b>Total</b>	<b><u>¢ 4,090,279,246</u></b>

### 3.23. OTROS GASTOS OPERATIVOS

Al 30 de setiembre el detalle es el siguiente:

	<b>30/09/2020</b>
Multas por incumplimiento de disposiciones legales y normativas	¢ 411,615
Diferencias de cambio por otros pasivos	476,845,296
Diferencias de cambio por otros activos	743,844,865
Gastos por impuesto al valor agregado	75,595,548
Impuesto de renta por remesas al exterior	31,717,391
Impuestos municipales	16,290,543
Patentes	119,258,307
Otros impuestos pagados en el país	218,699,027
Seguros de bienes arrendados	217,676,920
Gastos operativos varios	861,472,826
<b>Total</b>	<b><u>¢ 2,761,812,338</u></b>

### 3.24. GASTOS ADMINISTRATIVOS

Al 30 de setiembre el detalle es el siguiente:

	<b>30/09/2020</b>
<b>Gastos de personal:</b>	<b><u>¢ 7,709,597,685</u></b>
Sueldos y bonificaciones de personal permanente	5,177,153,514
Remuneraciones a directores y fiscales	286,833,984
Viáticos	9,357,087
Décimo tercer sueldo	437,096,005
Vacaciones	69,097,894
Incentivos	2,176,900
Gasto por aporte al Auxilio de Cesantía	2,711,707
Cargas sociales patronales	1,264,216,488
Refrigerios	6,367,876
Vestimenta	3,661,607
Capacitación	10,211,147
Seguros para el personal	28,548,968
Fondo de capitalización laboral	97,528,777
Otros gastos de personal	314,635,731

30/09/2020

<b>Gasto por servicios externos :</b>	<b><u>€ 985,184,748</u></b>
Servicios de computación	166,255,028
Servicios de seguridad	37,212,633
Servicios de información	10,934,757
Servicios de limpieza	10,266,042
Asesoría jurídica	200,054,320
Auditoría externa	66,772,176
Consultoría externa	27,322,053
Servicios Médicos	7,527,628
Servicios de mensajería	7,281,466
Calificación de Riesgo	4,626,082
Otros servicios contratados	446,932,563
<b>Gastos de movilidad y comunicación :</b>	<b><u>€ 269,309,343</u></b>
Pasajes y fletes	51,187,745
Seguros sobre vehículos	298,751
Mantenimiento, reparación y materiales para vehículos	952,863
Alquiler de vehículos	102,123,645
Depreciación de vehículos	2,402,496
Teléfonos, fax	91,143,028
Otros gastos de movilidad y comunicaciones	21,200,815
<b>Gastos de infraestructura:</b>	<b><u>€ 1,236,175,477</u></b>
Seguros sobre bienes de uso excepto vehículos	14,945,164
Mantenimiento y reparación de propiedades, mobiliario y equipo, excepto vehículos	252,371,543
Agua y energía eléctrica	111,398,026
Gastos por Activos por derecho de uso – propiedades	547,557,259
Gastos por Activos por derecho de uso – muebles, equipos y otros activos	4,155,913
Depreciación de propiedades, mobiliario y equipo excepto vehículos	235,713,015
Amortización de mejoras a propiedades tomadas en alquiler	70,034,557
<b>Gastos generales:</b>	<b><u>€ 1,109,953,731</u></b>
Otros seguros	32,150,611
Amortización de otros cargos diferidos	4,658,670
Papelería, útiles y otros materiales	20,745,904
Gastos legales	89,976,976
Suscripciones y afiliaciones	50,023,193
Promoción y publicidad	13,659,771
Gastos de representación	15,168,087
Amortización de Software	768,149,410
Gastos por otros servicios públicos	541,322
Gastos por materiales y suministros	511,669
Aportes al presupuesto de las Superintendencias	28,347,841
Gastos generales diversos	86,020,277
<b>TOTAL</b>	<b><u>€ 11,310,220,984</u></b>

### 3.25. PARTICIPACIÓN SOBRE LA UTILIDAD

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

	<b>30/09/2020</b>
Utilidad antes de participaciones e impuestos de Banco Improsa S.A.	¢ 3,847,033,820
CONAPE	<u>5%</u>
Total	<u>¢ 192,351,691</u>

### 3.26. IMPUESTO SOBRE LA RENTA

Al 30 de setiembre de 2020, detalle del activo por impuesto sobre la renta diferido y por el impuesto sobre la renta por cobrar, es el siguiente:

	<b>30/09/2020</b>
Impuesto sobre la renta diferido	¢ 440,200,896
Impuesto sobre la renta por cobrar	<u>200,612,285</u>
Total	<u>¢ 640,813,181</u>

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

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

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

Las declaraciones de los impuestos correspondientes a los ejercicios fiscales no prescritos están a disposición de las autoridades fiscales para su revisión. La Administración considera que las declaraciones, tal como han sido presentadas, no serán sustancialmente ajustadas en caso de una revisión por parte de las autoridades fiscales del país. Al 30 de setiembre de 2020 la obligación por pagar se detalla seguidamente:

	<b>30/09/2020</b>
<b>Saldo al inicio</b>	¢ <b>762,439,439</b>
Menos:	
Pagos efectuados	(762,439,439)
Adelantos de renta	<u>(225,516,061)</u>
Más:	
Gasto por el impuesto corriente	<u>1,470,085,828</u>
<b>Saldo final</b>	<u>¢ <b>1,244,569,767</b></u>

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

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

A continuación se presenta el movimiento del impuesto diferido al 30 de setiembre de 2020:

30/09/2020					
Impuesto Diferido	Saldo Inicial	Reconocido en Resultados	Reconocido en Otro Resultado Integral	Otros Movimientos	Saldo de Cierre
Activo:					
Valuación a valor razonable de las inversiones disponibles para la venta	¢ 34,431,381	¢ (1,466,635)	¢ 44,832,017	¢ 16,605,098	¢ 94,401,861
Valuación a valor razonable de las cuentas por cobrar	240,697,577		(195,739,359)		44,958,218
Valuación a valor razonable de las propiedades de inversión	<u>300,285,704</u>	<u>                    </u>	<u>555,113</u>	<u>                    </u>	<u>300,840,817</u>
Total	<u>575,414,662</u>	<u>(1,466,635)</u>	<u>(150,352,229)</u>	<u>16,605,098</u>	<u>440,200,896</u>
Pasivo:					
Valuación a valor razonable de las inversiones disponibles para la venta	(185,727,582)		118,736,943		(66,990,639)
Efecto de la revaluación de inmuebles	<u>(974,264,629)</u>	<u>16,971,807</u>	<u>                    </u>	<u>440,200,896</u>	<u>(957,292,822)</u>
Total	<u>(1,159,992,211)</u>	<u>16,971,807</u>	<u>118,736,943</u>	<u>440,200,896</u>	<u>(1,024,283,461)</u>
Neto	<u>¢ (584,577,549)</u>	<u>¢ 15,505,172</u>	<u>¢ (31,615,286)</u>	<u>¢ 456,805,994</u>	<u>¢ (584,082,565)</u>

### 3.27. TRANSACCIONES CON PARTES RELACIONADAS

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

<b>30/09/2020</b>	<b>Saldo Directo</b>	<b>Saldo Contingente</b>
<u>Artículo 6 Vinculación por propiedad:</u>		
GRUPO I: Persona física que tiene relación de parentesco con las personas del grupo A	¢ 4,168,173	
Total vinculación por artículo 6	¢ 4,168,173	
<u>Artículo 9 Vinculación por gestión:</u>		
GRUPO A: Directores, ejecutivos y apoderados generalísimos de la entidad	¢401,126,557	
GRUPO B: Persona física con relación de parentesco con personas del grupo A	236,896,504	
GRUPO C: Persona jurídica en la que alguna persona física del grupo A es gerente o presidente	91,086,225	
GRUPO G: Persona jurídica en que las personas del grupo A controlen un 15% o más de ésta	79,641,741	
Total vinculación por artículo 9	¢808,751,027	
Total de vinculación	¢812,919,200	

*Obligaciones con el Público –*

<b>30/09/2020</b>				
<b>Grupo</b>	<b>Detalle</b>	<b>Cuentas Corrientes</b>	<b>Cuentas a la Vista</b>	<b>Captación</b>
<u>Artículo 6 Vinculación por propiedad:</u>				
Grupo_6A	Persona física que controle el 10% o más del capital social	¢ 3,866,263		
Grupo_6B	Personas jurídicas que forman parte de la estructura de propiedad de la entidad a través de las cuales se determinó la persona física del grupo A		¢ 25,402,413	¢ 2,056,004,600
Grupo_6C	Persona jurídica con una participación mayor o igual al 10% del capital social de la entidad	11,058,523	64,846	30,334,000
Grupo_6F	Persona jurídica en las que miembros del grupo C y A controlen un 15% o más de esta persona jurídica	35,984,645	41,143,521	345,814,873
Grupo_6I	Persona física que tiene relación de parentesco con las personas del grupo A	3,423,261	46,258,225	215,000,000
	<b>Sub total</b>	<b><u>¢ 54,332,692</u></b>	<b><u>¢ 112,869,005</u></b>	<b><u>¢ 2,647,153,473</u></b>
<u>Artículo 9 Vinculación por gestión:</u>				
Grupo_9A	Directores, ejecutivos y apoderados generalísimos de la entidad	61,147,579	34,547,334	346,728,172
Grupo_9B	Persona física con relación de parentesco con personas del grupo A	35,910,545	356,658,998	731,230,332
Grupo_9C	Persona jurídica en la que alguna persona física del grupo A es gerente o presidente	63,641,799	46,805,267	68,485,072
Grupo_9G	Persona jurídica en que las personas del grupo A controlen un 15% o más de ésta	12,329,907	3,880,034	
Grupo_9I	Grupo I: Persona vinculada por parte de la SUGEF, según artículo 10 del reglamento sobre grupo vinculado a la entidad	99,154,978		
	Sub total	<u>¢ 272,184,808</u>	<u>¢ 441,891,633</u>	<u>¢ 1,146,443,576</u>
	<b>Total</b>	<b><u>¢ 326,517,500</u></b>	<b><u>¢ 554,760,638</u></b>	<b><u>¢ 3,793,597,049</u></b>

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

	<b>30/09/2020</b>
<b>Activos</b>	
Cuentas y productos por cobrar	¢ 10,578,635
<b>Total activos</b>	<u>¢ 10,578,635</u>
<b>Pasivos</b>	
Obligaciones con el público	¢ 120,279,718
Otras obligaciones financieras	<u>5,044,926,908</u>
<b>Total pasivos</b>	<u>¢ 5,165,206,626</u>
<b>Ingresos</b>	
Ingresos operativos	<u>149,238,851</u>
<b>Total ingresos</b>	<u>¢ 149,238,851</u>
<b>Gastos</b>	
Gastos financieros	40,264
Gastos operativos	<u>9,861,971</u>
<b>Total gastos</b>	<u>¢ 9,902,235</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 consolidados. Durante los nueve meses que terminaron al 30 de setiembre de 2020, la Compañía no ha registrado ninguna pérdida relacionada con la recuperación de las cuentas por cobrar a partes relacionadas.

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

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

	<b>30/09/2020</b>	
	<b>Número Participaciones</b>	<b>Monto</b>
Fondo Inmobiliario Multipark	10	¢ 163,830,980
Fondo Inmobiliario Gibraltar	3	9,007,378
Fondo Inmobiliario Los Crestones	<u>442</u>	<u>1,063,229,451</u>
<b>Total Inversiones con participaciones</b>	<u>455</u>	<u>¢ 1,236,067,809</u>

Adicionalmente, el Grupo posee inversiones al 30 de setiembre de 2020 en el Fideicomiso de garantía y administración Costa Verde por ¢41,776,409 y en el Fideicomiso de garantía y administración Cala Luna por ¢68,978,129, los cuales son administrados por una compañía del Grupo Financiero (Nota 3.2).

### 3.28. OTRAS CONCENTRACIONES DE PASIVOS

#### TOTAL DE PASIVOS POR ÁREA GEOGRÁFICA

	<b>30/09/2020</b>
Costa Rica	¢ 237,154,838,246
Panamá	3,944,044,253
Nicaragua	872,406
El Salvador	832,972
Honduras	9,714,734,523
Guatemala	337,881,326
Resto Zona del Caribe	2,416,809,093
Estados Unidos	3,109,435,430
Venezuela	2,440,561,532
Europa	<u>99,504,464,005</u>
<b>Total</b>	<b><u>¢ 358,624,473,786</u></b>

### 3.29. POSICIÓN MONETARIA EN MONEDA EXTRANJERA

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

	<b>30/09/2020</b>
Activos en dólares	
Disponibilidades	US\$ 61,058,550
Inversiones en valores y depósitos	82,476,673
Cartera de créditos	383,065,759
Cuentas y productos por cobrar	1,851,065
Otros activos	<u>1,177,990</u>
Total activos dólares	<u>US\$ 529,630,037</u>
Pasivos en dólares	
Obligaciones con el público	227,726,010
Otras obligaciones financieras	202,566,509
Otras cuentas por pagar y provisiones	3,392,157
Otros pasivos	123,288
Obligaciones subordinadas	<u>14,455,099</u>
Total pasivos dólares	<u>US\$ 448,263,063</u>
Posición Neta	<u>US\$ 81,366,974</u>

### 3.30. VENCIMIENTOS DE ACTIVOS Y PASIVOS

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

30/09/2020 (información en miles de colones)								
A la vista	De 1 a 30 días	De 31 a 60 días	De 61 a 90 días	De 91 a 180 días	De 181 a 360 días	Más de 361 días	vencidas + 30 días	Total
<b>ACTIVOS:</b>								
Disponibilidades	¢ 3,386,651							¢ 3,386,651
Cuentas de encaje del B.C.C.R.	6,037,266	¢ 2,377,063	¢ 1,284,905	¢ 1,828,093	¢ 4,669,481	¢ 8,761,232	¢ 17,075,922	42,033,962
Inversiones y productos por cobrar	2,199,724	2,940,685	3,676,442	180,872	6,329,725	22,849,755	36,259,433	74,436,636
Créditos y productos por cobrar	2,017	12,346,714	8,821,989	6,410,067	12,572,478	24,617,315	194,159,434	¢10,597,550
<b>Total</b>	<b>¢ 11,625,658</b>	<b>¢ 17,664,461</b>	<b>¢ 13,783,335</b>	<b>¢ 8,419,033</b>	<b>¢ 23,571,684</b>	<b>¢ 56,228,302</b>	<b>¢247,494,789</b>	<b>¢10,597,550</b>
<b>PASIVOS:</b>								
<b>Obligaciones:</b>								
Con el público	¢ 44,676,610	¢ 18,529,623	¢ 4,350,167	¢ 10,567,732	¢ 31,364,093	¢ 28,816,266	¢ 61,533,603	¢ 199,838,094
Con entidades financieras	1,505,103	1,943,657	5,279,582	4,745,061	7,653,981	37,046,693	82,922,313	141,096,391
Cargos por pagar	30,998	583,247	830,383	321,631	701,031	367,999	563,963	3,399,252
<b>Total</b>	<b>¢ 46,212,711</b>	<b>¢ 21,056,527</b>	<b>¢ 10,460,132</b>	<b>¢ 15,634,424</b>	<b>¢ 39,719,105</b>	<b>¢ 66,230,959</b>	<b>¢145,019,879</b>	<b>¢ 344,333,737</b>
<b>Neto</b>	<b>¢(34,587,053)</b>	<b>¢ (3,392,066)</b>	<b>¢ 3,323,203</b>	<b>¢ (7,215,391)</b>	<b>¢(16,147,421)</b>	<b>¢(10,002,657)</b>	<b>¢102,474,910</b>	<b>¢10,597,550</b>
<b>Acumulado</b>	<b>¢(34,587,053)</b>	<b>¢(37,979,119)</b>	<b>¢(34,655,915)</b>	<b>¢(41,871,306)</b>	<b>¢(58,018,727)</b>	<b>¢(68,021,384)</b>	<b>¢ 34,453,526</b>	<b>¢45,051,076</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 seis meses, según lo normado en el Acuerdo SUGEF 24-00 “Reglamento para juzgar la situación económica-financiera de las entidades fiscalizadas” y que se encuentran en cumplimiento al cierre de Setiembre de 2020.

### 3.31. RIESGO DE LIQUIDEZ Y DE MERCADO

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

Este riesgo se mide por medio del flujo de caja diario y del calce de plazos. El control constante de los vencimientos de 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 común y práctica de evaluar la administración de la liquidez, es mediante las relaciones de recuperación de activos a seis 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 del Grupo.

Dentro de la liquidez, las inversiones y disponibilidades juegan un papel preponderante. Las inversiones pueden ser convertidas fácilmente en efectivo en el corto plazo, ya sea por su venta en los mercados organizados o por su capacidad para funcionar como garantía en los diferentes mercados de liquidez. Estas inversiones han sido adquiridas por 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, el Grupo tiene la política de calzar los vencimientos de sus operaciones pasivas con la recuperación de sus operaciones activas y diluir los vencimientos y concentraciones a lo largo de todo el período, de forma que se eviten las concentraciones en un período corto en particular, a fin de obtener menores niveles de riesgo de liquidez.

La Unidad de Administración Integral de Riesgos (UAIR) aplica una metodología de evaluación del Riesgo de Liquidez que consiste en analizar los pasivos con depositantes y obligaciones con entidades financieras y, así, poder identificar la proporción de los pasivos volátiles que debe ser cubierta por los activos más líquidos. Para esto, se calcula el “VAR de Fuentes de Fondo”, que determina el valor máximo exigible a 1 y 30 días por parte de las fuentes de fondeo. Este valor se obtiene mediante el cálculo del VAR, que es el valor de máxima volatilidad. Se obtiene el VAR porcentual y monetario en forma individual para cada fuente y en forma global.

**El Riesgo Macroeconómico o Sistemático (Riesgos de Mercado)** - Se define como el riesgo de sufrir pérdidas potenciales en el valor de los activos y pasivos del Grupo, 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: El valor absoluto de [duración de activos sensibles a tasas menos (duración de pasivos sensibles a tasas por pasivos sensibles a tasas / activos sensibles a tasas)] / (1 + tasa básica pasiva) por el cambio máximo esperado en un año en la tasa básica pasiva. En la moneda dólares, el cálculo es similar a la moneda colones, solamente que se toma de referencia la tasa Libor a 3 meses.

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

30/09/2020 (en millones de colones)							
Hasta 30 días	De 31 a 90 días	De 91 a 180 días	De 181 a 360 días	De 361 a 2 años	Más de 2 años	Total	
<b>Saldos en moneda nacional:</b>							
Inversiones	¢ 4,144	¢ 305	¢ 749	¢ 1,274	¢ 7,828	¢ 11,373	¢ 25,673
Cartera de créditos	<u>12,070</u>	<u>16,026</u>	<u>4,609</u>	<u>333</u>	<u>365</u>	<u>1,490</u>	<u>34,893</u>
<b>Total recuperación de activos (sensibles a tasas)</b>	<b><u>¢ 16,214</u></b>	<b><u>¢ 16,331</u></b>	<b><u>¢ 5,358</u></b>	<b><u>¢ 1,607</u></b>	<b><u>¢ 8,193</u></b>	<b><u>¢ 12,863</u></b>	<b><u>¢ 60,566</u></b>
Obligaciones con el público	3,687	5,124	11,980	1,651	6,846	24,792	54,080
Obligaciones con entidades financieras	<u>267</u>	<u>16,396</u>	<u>189</u>	<u>417</u>	<u>1,252</u>	<u>2,318</u>	<u>20,839</u>
<b>Total vencimiento de pasivos (sensibles a tasas)</b>	<b><u>¢ 3,954</u></b>	<b><u>¢ 21,520</u></b>	<b><u>¢ 12,169</u></b>	<b><u>¢ 2,068</u></b>	<b><u>¢ 8,098</u></b>	<b><u>¢ 27,110</u></b>	<b><u>¢ 74,919</u></b>
<b>Diferencia recuperación de activos menos vencimiento de pasivos</b>	<b><u>¢ 12,260</u></b>	<b><u>¢ (5,189)</u></b>	<b><u>¢ (6,811)</u></b>	<b><u>¢ (461)</u></b>	<b><u>¢ 95</u></b>	<b><u>¢(14,247)</u></b>	<b><u>¢ (14,353)</u></b>
<b>Saldos en moneda extranjera:</b>							
Inversiones	287	3,717	6,708	21,212	8,531	8,115	48,570
Cartera de créditos	<u>127,914</u>	<u>58,780</u>	<u>13,418</u>	<u>3,553</u>	<u>3,105</u>	<u>16,749</u>	<u>223,519</u>
<b>Total recuperación de activos (sensibles a tasas)</b>	<b><u>¢ 128,201</u></b>	<b><u>¢ 62,497</u></b>	<b><u>¢ 20,126</u></b>	<b><u>¢ 24,765</u></b>	<b><u>¢ 11,636</u></b>	<b><u>¢ 24,864</u></b>	<b><u>¢ 272,089</u></b>
Obligaciones con el público	13,666	10,024	19,725	27,260	20,633	10,061	101,369
Obligaciones con entidades financieras	<u>11,415</u>	<u>42,062</u>	<u>60,458</u>	<u>4,548</u>	<u>2,038</u>	<u>4,340</u>	<u>124,862</u>
<b>Total vencimiento de pasivos (sensibles a tasas)</b>	<b><u>¢ 25,081</u></b>	<b><u>¢ 52,086</u></b>	<b><u>¢ 80,183</u></b>	<b><u>¢ 31,808</u></b>	<b><u>¢ 22,671</u></b>	<b><u>¢ 14,401</u></b>	<b><u>¢ 226,231</u></b>
<b>Diferencia recuperación de activos menos vencimiento de pasivos</b>	<b><u>¢ 103,120</u></b>	<b><u>¢ 10,411</u></b>	<b><u>¢ (60,057)</u></b>	<b><u>¢ (7,043)</u></b>	<b><u>¢ (11,035)</u></b>	<b><u>¢ 10,463</u></b>	<b><u>¢ 45,858</u></b>
<b>Saldos totales moneda nacional y moneda extranjera</b>							
Total recuperación de activos (sensibles a tasas)	144,415	78,828	25,484	26,372	19,829	37,727	332,655
Total vencimiento de pasivos (sensibles a tasas)	<u>29,035</u>	<u>73,606</u>	<u>92,352</u>	<u>33,876</u>	<u>30,769</u>	<u>41,511</u>	<u>301,150</u>
<b>Diferencia recuperación de activos menos vencimiento de pasivos</b>	<b><u>¢ 115,380</u></b>	<b><u>¢ 5,222</u></b>	<b><u>¢ (66,868)</u></b>	<b><u>¢ (7,504)</u></b>	<b><u>¢ (10,940)</u></b>	<b><u>¢ (3,784)</u></b>	<b><u>¢ 31,505</u></b>

- b. **Riesgo de Precio** - Es la probabilidad de que ocurra una pérdida económica debido a variaciones adversas en el precio de mercado de un instrumento financiero. La UAIR identifica, mide y controla el valor de la máxima pérdida esperada de la cartera del Grupo - inversiones propias, en un determinado horizonte de tiempo y dentro de un nivel de confianza dado mediante el cálculo del valor en riesgo (VAR), con el fin de gestionar el riesgo de mercado de las inversiones en títulos valores en su componente precio de mercado. Para ello se mide y controla con los siguientes indicadores: VAR total monetario / patrimonio, VAR (valor en riesgo) del precio de la cartera de inversiones y RAR (rendimiento ajustado por valor en riesgo) del precio de la cartera de inversiones. Se tienen límites aprobados por la Junta Directiva, a los cuales se les da seguimiento.
- c. **Riesgo Cambiario** - Grupo Financiero Improsa se encuentra expuesto al riesgo cambiario cuando el valor de sus activos y pasivos depende del tipo de cambio entre las divisas en los mercados financieros, normalmente comprende las variaciones que se pueden producir en los ingresos y los gastos de un grupo, 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 por SUGEF para tal fin, el cual no debe superar el 5% y se calcula como el valor absoluto de los activos en moneda extranjera menos pasivos en moneda extranjera, multiplicado por la variación máxima esperada en el tipo de cambio en un año y dividido entre el capital base (Definido en el acuerdo SUGEF 3-06).

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. El Grupo dispone de metodologías de riesgo cambiario y crediticio, que permiten medir los impactos en el flujo de caja de un deudor ante variaciones en el tipo de cambio, y de esta forma poder sensibilizar diferentes escenarios.

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

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

30/09/2020 (información en miles de dólares)								
A la vista	De 1 a 30 días	De 31 a 60 días	De 61 a 90 días	De 91 a 180 días	De 181 a 360 días	Más de 361 días	vencidas + 30 días	Total
<b>Activos:</b>								
Disponibilidades	US\$ 3,540							US\$ 3,540
Cuentas de encaje del B.C.C.R.	8,634	US\$ 3,389	US\$ 2,083	US\$ 2,275	US\$ 5,927	US\$ 14,088	US\$ 21,123	57,519
Inversiones y productos por cobrar	3,217	2,327	5,968	18	10,123	34,188	26,636	82,477
Créditos y productos por cobrar	<u>2</u>	<u>15,732</u>	<u>12,081</u>	<u>8,652</u>	<u>18,496</u>	<u>36,632</u>	<u>275,356</u>	<u>US\$ 16,115</u>
<b>Total</b>	<b>US\$ 15,393</b>	<b>US\$ 21,448</b>	<b>US\$ 20,132</b>	<b>US\$ 10,945</b>	<b>US\$ 34,546</b>	<b>US\$ 84,908</b>	<b>US\$ 323,115</b>	<b>US\$ 16,115</b>
<b>Pasivos:</b>								
Obligaciones:								
Con el público	61,763	22,874	7,079	9,368	32,165	44,781	49,671	227,701
Con entidades financieras	1,915	3,155	8,582	7,572	12,466	60,041	106,482	410
Cargos por pagar	<u>44</u>	<u>286</u>	<u>369</u>	<u>371</u>	<u>443</u>	<u>51</u>	<u>404</u>	<u>1,968</u>
<b>Total</b>	<b>US\$ 63,722</b>	<b>US\$ 26,316</b>	<b>US\$ 16,030</b>	<b>US\$ 17,311</b>	<b>US\$ 45,074</b>	<b>US\$ 104,873</b>	<b>US\$ 156,557</b>	<b>US\$ 410</b>
<b>Neto</b>	<b><u>(48,329)</u></b>	<b><u>(4,867)</u></b>	<b><u>4,102</u></b>	<b><u>(6,366)</u></b>	<b><u>(10,528)</u></b>	<b><u>(19,965)</u></b>	<b><u>166,557</u></b>	<b><u>15,705</u></b>
<b>Acumulado</b>	<b><u>US\$(48,329)</u></b>	<b><u>US\$ (53,196)</u></b>	<b><u>US\$ (49,095)</u></b>	<b><u>US\$ (55,461)</u></b>	<b><u>US\$ (65,990)</u></b>	<b><u>US\$ (85,955)</u></b>	<b><u>US\$ 80,603</u></b>	<b><u>US\$ 96,307</u></b>



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

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

- Adecuada segregación de funciones, incluyendo la independencia en la autorización de transacciones.
  - Requerimientos sobre el adecuado monitoreo y reconciliación de transacciones.
  - Cumplimiento con las disposiciones legales.
  - Comunicación y aplicación de conducta corporativa.
  - Reducción del riesgo por medio de seguros, según sea el caso.
  - Comunicación de las pérdidas operativas y proposición de soluciones.
  - Planeamiento integral para la recuperación de actividades, incluyendo planes para restaurar operaciones clave y apoyo interno y externo para asegurar la prestación de servicios.
  - Capacitación del personal del Grupo.
  - Desarrollo de actividades para mitigar el riesgo, incluyendo políticas de seguridad.
  - El Grupo cuenta con Comités de Riesgo para subsidiarias formado por la alta dirección para supervisar el cumplimiento de las políticas de riesgo operacional y prestar especial atención a los temas relevantes que surjan con el fin de exigir medidas de mitigación por parte de las áreas involucradas.
- e. **Riesgo de Crédito** - El Grupo está expuesto a riesgo de crédito que consiste en que la contraparte sea incapaz de hacer frente a la obligación contraída en los términos contractuales pactados. El Grupo estructura los niveles de riesgo de crédito estableciendo límites en el monto del riesgo aceptado en la relación a un prestatario, o grupos de prestatarios y a segmentos geográficos e industriales. Tales riesgos se controlan sobre una base revolutiva y están sujetos a una revisión de periodicidad al menos anual o superior. Los límites sobre el nivel de riesgo de crédito por producto se aprueban regularmente por la Junta Directiva.

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

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

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

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

La UAIR y el Comité de Riesgo le dan seguimiento a una serie de indicadores de riesgo crediticio tales como la morosidad mayor a 90 días, la cobertura de la cartera morosa mayor a 90 días, la morosidad mayor a 30 días, el gasto anualizado por estimaciones entre el activo productivo, la relación de bienes realizables a activo total y la exposición a crédito abierto (OCE por sus siglas en inglés). Igualmente, la UAIR calcula la pérdida esperada de la cartera y la relaciona al nivel de estimaciones del Grupo. Se tienen límites aprobados por la Junta Directiva, a los cuales se les da seguimiento.

### 3.32. INSTRUMENTOS FINANCIEROS

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

- a. **Categorías de Instrumentos Financieros** – Al 30 de setiembre de 2020 los instrumentos financieros del Grupo se componían de:

	Nota	30/09/2020
Activos financieros (valuados al costo amortizado):		
Disponibilidades	3.1	¢ 45,420,613,070
Valuados a valor razonable:		
Mantenidas para negociar		2,703,594,102
Disponibles para la venta	3.2	66,055,519,427
Valuados al costo amortizado:		
Mantenidas al vencimiento y productos por cobrar		5,677,522,073
Créditos y productos por cobrar	3.3	<u>268,144,860,412</u>
<b>Total</b>		<u>¢ 388,002,109,084</u>
Pasivos financieros (valuados al costo amortizado):		
Obligaciones con el público	3.10	199,838,093,764
Otras obligaciones financieras	3.11	139,943,249,636
Cargos financieros por pagar		<u>3,399,252,446</u>
<b>Total</b>		<u>¢ 343,180,595,846</u>

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

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

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

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

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

Sensibilidad a un Aumento en el Tipo de Cambio –

	<b>Nota</b>	
Posición neta	3.28	US\$ 81,366,975
Tipo de cambio de cierre al 30/09/2020		¢ 606.68
Aumento en el tipo de cambio de un 10%		<u>¢ 60.67</u>
Ganancia		<u>¢ 4,936,371,611</u>

Sensibilidad a una Disminución en el Tipo Cambio -

	<b>Nota</b>	
Posición neta	3.28	US\$ 81,366,975
Tipo de cambio de cierre al 30/09/2020		¢ 606.68
Disminución en el tipo de cambio de un 10%		<u>¢ (60.67)</u>
Pérdida		<u>¢ (4,963,371,611)</u>

**Análisis de Sensibilidad de Tasas de Interés** - Al 30 de setiembre de 2020, se presenta el siguiente análisis de sensibilidad de tasas de interés para los instrumentos de inversión y de deuda:

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

	<b>Nota</b>	
Inversiones en Instrumentos financieros	3.2	<u>¢ 73,632,704,637</u>
Aumento en las tasas de un 1%		<u>¢ 736,327,046</u>
Aumento en las tasas de un 2%		<u>¢ 1,472,654,093</u>

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

	<b>Nota</b>	
Inversiones en Instrumentos financieros	3.2	<u>¢ 73,632,704,637</u>
Disminución en las tasas de un 1%		<u>¢ (736,327,046)</u>
Disminución en las tasas de un 2%		<u>¢ (1,472,654,093)</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>¢ 199,838,093,764</u>
Aumento en las tasas de un 1%		<u>¢ 1,998,380,938</u>
Aumento en las tasas de un 2%		<u>¢ 3,996,761,875</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>¢ 199,838,093,764</u>
Disminución en las tasas de un 1%		<u>¢ (1,998,380,938)</u>
Disminución en las tasas de un 2%		<u>¢ (3,996,761,875)</u>

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

	<b>Nota</b>	
Obligaciones financieras	3.11	<u>¢ 139,943,249,636</u>
Aumento en las tasas de un 1%		<u>¢ 1,399,432,496</u>
Aumento en las tasas de un 2%		<u>¢ 2,798,864,993</u>

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

	<b>Nota</b>	
Obligaciones financieras	3.11	<u>¢ 139,943,249,636</u>
Disminución en las tasas de un 1%		<u>¢ (1,399,432,496)</u>
Disminución en las tasas de un 2%		<u>¢ (2,798,864,993)</u>

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

	<b>Nota</b>	
Cartera de crédito	3.3	<u>¢ 255,753,048,936</u>
Aumento en las tasas de un 1%		<u>¢ 2,557,530,489</u>
Aumento en las tasas de un 2%		<u>¢ 5,115,060,979</u>

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

	<b>Nota</b>	
Cartera de crédito	3.3	<u>¢ 255,753,048,936</u>
Disminución en las tasas de un 1%		<u>¢ (2,557,530,489)</u>
Disminución en las tasas de un 2%		<u>¢ (5,115,060,979)</u>

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

##### **4.1. CUENTAS CONTINGENTES DEUDORAS**

Al 30 de setiembre de 2020, las cuentas contingentes se detallan como sigue:

**30/09/2020**

Garantías de cumplimiento	¢ 7,911,204,666
Garantías de participación	598,858,280
Cartas de crédito a la vista saldo sin depósito previo	368,951,847
Cartas de crédito diferidas saldo sin depósito previo	106,529,234
Líneas de crédito para sobregiros en cuenta corriente	38,188,279
Líneas de crédito para tarjetas de crédito	3,634,421,781
Deudores por venta a futuro de moneda extranjera (Operación de cobertura)	<u>16,987,040,000</u>
<b>Total</b>	<u><u>¢ 29,645,194,087</u></u>

**4.2. OTRAS CUENTAS DE ORDEN**

Al 30 de setiembre de 2020, el detalle de cuentas de orden es el siguiente:

**30/09/2020**

Otras cuentas de orden por cuenta propias deudoras:	
Garantías prendarias	¢ 823,667,806,278
Otras garantías recibidas en poder de la entidad	23,524,138
Líneas de crédito otorgadas pendientes de Utilización	143,852,411,298
Créditos liquidados	7,364,084,380
Productos por cobrar liquidados	5,651,224
Productos en suspenso de cartera de crédito	292,186,629
Otras cuentas de registro	56,706,630,447
Cuenta de orden por cuenta de terceros deudoras:	
Administración de comisiones de confianza	9,904,539,876
Bienes en Custodia por cuenta de terceros	27,058,085,097
Fondos de inversión	331,376,422,006
Cuentas de orden deudoras por cuenta propia por actividad de custodia:	
Valores Negociables en Fideicomiso de Garantía Central de Valores Privado	154,592,505
Valores Negociables en Fideicomiso de Garantía - Central de Valores Público (BCCR)	1,439,255,686
Pendientes de recibir valor de Central de Valores Público (BCCR)	1,869,189,616
Compras de contado	1,919,142,646
Compras a futuro	1,600,043,769
Central de Valores Privado (custodia local)	2,114,207,656
Central de Valores Público (BCCR)	16,119,541,111
Cuentas de orden deudoras por cuenta de terceros por actividad de custodia:	
Efectivo por actividad de custodia	2,122,539,138
Cuentas por cobrar a clientes	2,645,132
Valores Negociables en Fideicomiso de Garantía Central de Valores Privado	3,241,850,338
Valores Negociables en Fideicomiso de Garantía Central de Valores Público (BCCR)	5,768,995,883
Compras a futuro	9,079,090,305
Ventas a futuro	5,071,390,000
Central de Valores Privado (custodia local)	204,374,522,130
Central de Valores Privado (custodia internacional)	2,564,584,877
Central de Valores Público (BCCR)	48,157,649,018
Custodio Internacional	<u>672,976,516</u>
<b>Total</b>	<u><u>¢ 1,706,523,557,699</u></u>

### 4.3. FIDEICOMISOS Y COMISIONES DE CONFIANZA

La subsidiaria Banco Improsa, S.A. ha firmado contratos de fideicomiso, por los cuales, en su condición de fiduciario, recibió bienes para garantizar los créditos otorgados por terceros y solamente cuentan con estados financieros auditados los fideicomisos de titularización de acuerdo a la regulación vigente. El detalle al 30 de setiembre de 2020, de bienes fideicomisos, es el siguiente:

	<b>30/09/2020</b>
<b>ACTIVOS</b>	
Disponibilidades	¢ 7,987,735,641
Inversiones en instrumentos financieros	21,645,133,487
Cartera de crédito	359,757,588
Cuentas y comisiones por cobrar	<u>23,337,956,579</u>
<b>Subtotal</b>	¢ 53,330,583,295
Terrenos	¢ 2,089,332,424,688
Edificios e instalaciones	2,000,606,725,951
Equipo y mobiliario	491,307,488,400
Equipos de computación	<u>56,260,731</u>
<b>Subtotal</b>	¢ 4,581,302,899,770
Otros activos	<u>801,058,002,567</u>
<b>Total activos de los fideicomisos</b>	<u>¢ 5,435,691,485,632</u>
<b>PASIVOS</b>	
Obligaciones con el público	¢ 284,594
Otras cuentas por pagar y provisiones	18,642,027
Otros Pasivos	<u>81,010</u>
<b>Total de pasivos de los fideicomisos</b>	<u>¢ 19,007,631</u>
<b>PATRIMONIO</b>	
Aportes en efectivo	¢ 29,504,637,882
Aportes en especie	5,405,691,908,777
Resultados acumulados	475,931,342
<b>Total patrimonio</b>	<u>¢ 5,435,672,478,001</u>
<b>Total pasivos y patrimonio de los fideicomisos</b>	<u>¢ 5,435,691,485,632</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).

30/09/2020	Comprador a plazo		Vendedor a plazo	
	Colones	Dólares	Colones	Dólares
Por cuenta propia:				
De 1 a 30 días	¢ 371,661,885	¢ 517,097,079		
De 31 a 60 días	<u>625,054,010</u>	<u>86,230,795</u>		
Sub-total	<u>¢ 996,715,895</u>	<u>¢ 603,327,874</u>		
Por cuenta de terceros:				
De 1 a 30 días	¢ 1,521,281,834	¢ 3,139,192,695	¢ 138,126,842	¢ 2,563,155,792
De 31 a 60 días	901,467,573	2,487,247,596		1,488,819,614
De 61 a 90 días		503,469,469		354,856,614
Más de 91 días	<u>10,703,475</u>	<u>515,727,663</u>	<u>10,703,475</u>	<u>515,727,663</u>
Sub-total	<u>¢ 2,433,452,882</u>	<u>¢ 6,645,637,423</u>	<u>¢ 148,830,317</u>	<u>¢ 4,922,559,683</u>
Total	<u>¢ 3,430,168,777</u>	<u>¢ 7,248,965,297</u>	<u>¢ 148,830,317</u>	<u>¢ 4,922,559,683</u>

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

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

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

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

- Fondo de Inversión Inmobiliaria Gibraltar** - Es un fondo cerrado no financiero, de carácter inmobiliario y en menor medida en valores inscritos. Es un fondo denominado en dólares estadounidenses, cuyo patrimonio autorizado asciende a 200,000 títulos de participación, cada uno de los cuales posee un valor nominal de US\$5.000, para una emisión total autorizada de US\$1,000 millones de las cuales 63,156 participaciones se encuentran en circulación al cierre del período finalizado el 30 de setiembre de 2020, a saber, un 31.58% de la emisión autorizada.

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

Al 30 de setiembre de 2020 el fondo cuenta con activos netos por un monto total de US\$327,519,075 y mantenía colocado un total de 63,156 participaciones a esta misma fecha.

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

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

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

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

- c. **Fondo de Inversión Inmobiliario Los Crestones** - Es un fondo cerrado no financiero, de carácter inmobiliario y en menor medida en valores inscritos. Es un fondo denominado en dólares estadounidenses, cuyo patrimonio está autorizado a 60,000 títulos de participación de un valor nominal de US\$5,000 cada uno, para un total de US\$300 millones, de las cuales 27,150 participaciones se encuentran en circulación al cierre del período finalizado el 30 de setiembre de 2020.

El Fondo tendrá un plazo de duración de 30 años a partir de su fecha de aprobación (24 de julio de 2007), y podrá renovarse o acortarse si los inversionistas así lo acordaren. Este Fondo inició operaciones el 29 de noviembre de 2007, al 30 de setiembre de 2020 cuenta con activos netos por un monto total de US\$133,537,431 y mantenía colocado un total de 27,150 participaciones, a saber, un 45,25% de la emisión autorizada.

La Sociedad Administradora devenga por sus servicios una comisión del 1.25% anual que se encuentra dentro de los límites establecidos en el prospecto, la cual se calcula diariamente y se paga en forma mensual. Con dicha periodicidad, los activos del Fondo menos los pasivos valuados al tipo de cambio de venta, son registrados dentro del balance de la Compañía en cuentas de orden.

- d. **Improsa Fondo de Inversión Inmobiliario No Diversificado Dólares Dos** - Es un fondo cerrado no financiero, de carácter inmobiliario y en menor medida en valores inscritos. Es un fondo denominado en dólares estadounidenses, cuyo patrimonio está autorizado a 11,200 títulos de participación de un valor nominal de US\$5,000 cada uno, para un total de US\$56 millones, de las cuales 8,820 participaciones se encuentran en circulación al cierre del período finalizado el 30 de setiembre de 2020.

El Fondo fue aprobado por la Superintendencia General de Valores el 23 de abril de 2004 y al 30 de setiembre de 2020 cuenta con activos netos por un monto total de US\$42,169,207 y mantenía colocado un total de 8,820 participaciones, a saber, un 78.75% de la emisión autorizada al cierre.

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

Según se comunicó e informo al mercado de valores mediante Comunicado de Hecho Relevante, a partir del 1 de agosto de 2019, la comisión de administración del Fondo disminuyó de 2.25% a un 1.75% aplicable sobre el valor de los activos netos del Fondo.

- e. **Improsa Fondo de Inversión Inmobiliario No Diversificado Cuatro** - Es un fondo cerrado no financiero de carácter inmobiliario y en menor medida en valores inscritos. Es un fondo denominado en dólares estadounidenses, cuyo patrimonio está autorizado a 6,676 títulos de participación de un valor nominal

de US\$5,000 cada uno, para un total de US\$33,380,000. de las cuales 6,547 participaciones se encuentran en circulación al cierre del período finalizado al 30 de setiembre de 2020. El Fondo fue aprobado por la Superintendencia General de Valores a partir del 21 de junio de 1999 y al 30 de setiembre de 2020 cuenta con activos netos por un monto total de US\$28,934,092 y mantenía colocado un total de 6,547 participaciones, a saber, un 98,07% al cierre.

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

Las principales características generales de estos fondos son las siguientes:

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

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

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

No aplica.

## 4.7. INDICADORES DE RIESGO

AL 30 DE SETIEMBRE DE 2020

ROA	$\frac{\text{Utilidad Neta}}{\text{Activo Total promedio}} = \frac{5,287,479,393}{396,551,237,391} = 1.78\%$
ROE	$\frac{\text{Utilidad Neta}}{\text{Patrimonio promedio}} = \frac{5,287,479,393}{57,654,280,851} = 12.23\%$
Relación Endeudamiento recursos propios	$\frac{\text{Pasivo Total}}{\text{Patrimonio}} = \frac{358,624,473,786}{59,719,044,696} = 6.01$
Margen financiero	$\frac{\text{Ing. Financieros - Gtos. Financieros}}{\text{Activo. productivo interm promedio}} = \frac{11,147,875,513}{312,420,569,390} = 4.76\%$
Activos Promedio generadores de interés en relación con el total de activos promedio	$\frac{\text{Activo. productivo interm promedio}}{\text{Activo Total promedio}} = \frac{312,420,569,390}{396,551,237,391} = 0.79$

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

Obligaciones con el público a la vista	Total cuentas	Total en colones
De 0.00 a ¢3,03 millones	5,597	¢ 1,963,363,032
Más de ¢3,03 a ¢30,33 millones	914	9,037,894,413
Más de ¢30,33 a ¢60,67 millones	135	5,750,024,930
Más de ¢60,67 millones	132	28,502,550,510
Total	<u>6,778</u>	<u>¢ 45,253,832,885</u>

Obligaciones con el público a plazo	Total cuentas	Total en colones
De 0.00 a ¢3,03 millones	198	¢ 304,677,687
Más de ¢3,03 a ¢30,33 millones	396	5,651,725,050
Más de ¢30,33 a ¢60,67 millones	184	8,472,580,420
Más de ¢60,67 millones	322	138,559,674,249
Total	<u>1,100</u>	<u>¢ 152,988,657,406</u>

## 4.8. PASIVOS CONTINGENTES

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

Al 30 de setiembre de 2020 existe un proceso de fiscalización con la subsidiaria Banco Improsa S.A., el cual se detalla a continuación:

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

Al 30 de setiembre de 2020 el Banco ha reconocido una provisión por este concepto por la suma de ¢389,982,833, llevando al gasto en el período 2020 la suma de ¢167,135,499, correspondiente a una provisión mensual de ¢18.570.611, la cual terminará de constituirse en junio del 2021, de conformidad con lo establecido en el Reglamento de Información Financiera (Nota 6).

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

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

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

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

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

El Tribunal Contencioso Administrativo, había convocado para el 9 de mayo de 2019 una audiencia preliminar para completar el resto de las etapas, pero ésta fue suspendida, por lo que, con resolución del 9 de julio de 2019, el Tribunal Contencioso Administrativo, volvió a convocar la audiencia preliminar para el día 10 de febrero de 2020, en la cual se admitieron las pruebas presentadas para continuar con el proceso (Nota 3.8 inciso 1).

El 15 de mayo de 2020, Banco Improsa liquida el saldo al 31 de diciembre del 2019 que mantenía en la cuenta "182-05 Costos Directos Diferidos Asociados a Créditos" por el cambio en la política contable que se genera con la adopción del Acuerdo SUGEF 30-18 "Reglamento de Información Financiera", en el cual se establece la nueva cuenta contable "136 Costos Directos Incrementales Asociados a Créditos", en esta

cuenta deben de registrarse los costos incrementales directos incurridos por la entidad en la formalización de créditos, para lo cual se observa una modificación de costos incrementales, que son aquellos costos en los que se incurre únicamente si se genera el instrumento financiero es decir son costos variables y no costos fijos. El registro contable se hizo contra periodos anteriores esto amparados en el Transitorio I de dicho acuerdo que establece según extracto “Todos los efectos de la implementación del Reglamento de Información Financiera deben realizarse mediante ajustes a los resultados acumulados”. Adicionalmente en la sesión de la Junta Directiva del mes de Abril se aprobó proceder con este registro.

Por último a la fecha de emisión de este informe nuestros abogados se encuentran en conversaciones con los personeros de la SUGEF a efectos de suscribir conjuntamente un escrito de terminación del proceso por falta de interés actual sin especial condenatoria en costas.

**b) Proceso Contencioso Administrativo de Lesividad del Estado contra Banco Improsa y Proceso Contencioso Administrativo de Banco Improsa contra el Estado** - El Estado demandó al Banco, en el contexto de un proceso de lesividad, en el que se solicita la nulidad del fallo 583-2011 del Tribunal Fiscal Administrativo, por considerar que este es lesivo a los intereses de la Administración Tributaria, en el que se discute el ajuste del impuesto sobre la renta de los períodos fiscales 1999 al 2005. En otro proceso, el Banco demandó al Estado, en razón de los ajustes realizados por la Administración Tributaria para los períodos fiscales 1999 al 2005 del impuesto sobre la renta. En este proceso se discuten los daños ocasionados al Banco, debido a la inducción a error por parte de la propia Administración.

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

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

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

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

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

- c) **Juicio Contencioso Administrativo** - En noviembre de 2017, la subsidiaria de Improsa Servicios Internacionales, ubicada en Guatemala, inicio un proceso Contencioso Administrativo según expediente 01144-2017-00166. En enero de 2018 la sala resolvió admitir la demanda para su trámite dando audiencia a la SAT y a la PGN para contestar la demanda. En agosto de 2018 se abrió a prueba el proceso aportando la documentación pertinente. Actualmente el proceso se encuentra a la espera del análisis del Tribunal y la emisión de la sentencia correspondiente. El asesor considera que la probabilidad de obtener un el resultado desfavorable es remota.
- d) **Proceso administrativo** – La subsidiaria Improsa Servicios Internacionales, ubicada en Guatemala, interpuso un recurso de revocatoria en contra de la Resolución GRC-R-2018-02-01-0002011, de la Superintendencia de Administración Tributaria (SAT), emitida el 10 de abril de 2018, por ajustes formulados en el régimen del impuesto sobre la renta, específicamente por los gastos generales no deducibles por la suma de ¢137,906,931. Adicionalmente, y dentro de la misma resolución la Superintendencia de Administración Tributaria (SAT) indica que la compañía ingresó solicitud de devolución del impuesto sobre la renta pagado en exceso para el período 2013 por la suma de ¢109,637,823, respecto a lo cual no es procedente autorizar la devolución hasta que los ajustes planteados referidos a gastos generales no deducibles sean resueltos. Al 30 de setiembre de 2020 no se ha notificado un resultado sobre el recurso de revocatoria presentado, sin embargo, el asesor legal considera que la probabilidad de obtener un resultado desfavorable es remota.
- e) **Recurso de Revocatoria** - La subsidiaria Improsa Servicios Internacionales, ubicada en Guatemala, interpuso un recurso de revocatoria en contra de la Resolución GCEG-DR-R-2010-21-01-001032, de la Superintendencia de Administración Tributaria (SAT), emitida el 27 de setiembre de 2010 y notificada el 6 de octubre de 2010, por ajustes formulados en el régimen del impuesto sobre la renta, específicamente sobre la deducción del gasto por diferencial cambiario, correspondiente al período 2007. De acuerdo al abogado que lleva el caso, se estima que la resolución será favorable a la Empresa.
- f) **Otros** - En el curso ordinario de los negocios, el Grupo está involucrado en litigios y otras acciones legales. En opinión de la Administración se han efectuado las provisiones necesarias y por tanto el resultado final de estos asuntos no tendrá un efecto adverso en la posición financiera, en los resultados de sus operaciones o liquidez del Grupo.

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

**4.8.4 Impuesto de Patente Municipal** - Las declaraciones de este impuesto por los últimos cinco periodos están a disposición de las Municipalidades, en donde el Grupo Financiero Improsa y Subsidiarias opera con sus Agencias, para su revisión. La gerencia considera que las declaraciones, tal y como han sido presentadas, no serán sustancialmente ajustadas como resultado de una futura revisión.

## 4.9 UTILIDAD POR UBICACIÓN GEOGRÁFICA

A continuación, se presenta un detalle del resultado neto al 30 de setiembre de 2020 según su ubicación geográfica:

**30/09/2020**

Costa Rica	¢ 5,376,325,818
Panamá	(53,591,087)
Nicaragua	5,196,051
El Salvador	(7,832,053)
Honduras	(14,630,620)
Guatemala	(17,988,716)
<b>Total</b>	<b><u>¢ 5,287,479,393</u></b>

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Según lo establece el nuevo Reglamento de Información Financiera, la administración de la Compañía

procederá a la medición de posibles impactos a partir del período 2019, en los siguientes asuntos que se detallan a continuación:

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

## 7. HECHOS SIGNIFICATIVOS Y SUBSECUENTES

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

Esta crisis sanitaria ha requerido que el Gobierno costarricense establezca medidas y recomendaciones para limitar la circulación de vehículos, la apertura de comercios y el tránsito de personas en buena parte del territorio nacional. Estas limitaciones han incidido directamente en la actividad económica del país, que a Mayo presentaba un decrecimiento en términos interanuales del Índice de Actividad Económica (IMAE) del 7.5%. Los sectores más afectados han sido comercio (-17.1%) y servicios (-8.4), este último por efecto de una menor prestación de servicios de alojamiento, suministro de comida y transporte.

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

La Compañía así como sus clientes, contrapartes y proveedores pudiesen verse afectados negativamente en su posición financiera y operativa por los efectos futuros que deriven de la crisis sanitaria actual. La duración y gravedad del impacto de esta situación continua siendo incierta en este momento. La Alta Administración de la Compañía mantiene un monitoreo constante de la situación y continuara adaptando su operativa y para mitigar los riesgos potenciales que de ésta deriven.

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

\*\*\*\*\*