



GRUPO FINANCIERO IMPROSA S.A. Y SUBSIDIARIAS
(Compañía costarricense)

Estados Financieros Consolidados
Por los doce meses terminados al 31 de Diciembre de 2011 y 2010



Grupo Financiero Improsa S.A. y subsidiarias
(Compañía costarricense)
BALANCE GENERAL CONSOLIDADO
Al 31 de Diciembre de 2011 y 2010

(en colones sin céntimos)

	Notas	<u>31/12/2011</u> <u>(Reestructurados</u> <u>Nota 15.2)</u>	<u>31/12/2010</u> <u>(Reestructurados</u> <u>Nota 15.2)</u>
ACTIVOS			
Disponibilidades	3.1	27,667,044,041	21,766,224,622
Efectivo		490,365,189	487,252,932
Banco Central		21,558,692,165	16,129,673,361
Entidades financieras del país		461,598,199	333,375,296
Entidades financieras del exterior		3,945,482,538	3,369,602,060
Otras disponibilidades		1,210,905,950	1,446,320,973
Inversiones en Instrumentos financieros	3.2	25,745,592,390	23,966,633,522
Mantenidas para negociar		1,365,708,320	
Disponibles para la venta		23,385,621,180	22,199,068,026
Mantenidas al vencimiento		3,944,733	11,620,375
Instrumentos financieros derivados		689,340,000	1,520,200,000
Productos por cobrar		300,978,157	235,745,121
Cartera de Créditos	3.3	142,257,710,182	137,370,673,989
Créditos vigentes		133,918,583,127	126,617,169,786
Créditos vencidos		7,987,240,933	12,010,198,121
Créditos en Cobro Judicial		2,391,354,677	1,791,136,311
Productos por cobrar		1,107,285,434	1,403,550,504
Estimación por deterioro	3.4	(3,146,753,989)	(4,451,380,733)
Cuentas y comisiones por cobrar	3.5	5,108,007,836	4,521,018,494
Comisiones por cobrar		413,361,865	508,910,035
Cuentas por cobrar por operaciones bursátiles		55,383,632	105,784,890
Cuentas por cobrar por operaciones con partes relacionadas		22,430,784	18,832,863
Impuesto sobre la renta diferido e impuesto sobre la renta por cobrar		351,721,825	594,347,575
Otras cuentas por cobrar		4,455,924,219	3,376,864,512
Estimación por deterioro		(190,814,489)	(83,721,381)
Bienes realizables	3.6	1,155,499,977	4,622,788,483
Bienes y valores adquiridos en recuperación de créditos		2,145,976,298	5,382,343,121
Otros bienes realizables		205,983,077	251,131,448
Estimación por deterioro y por disposición legal		(1,196,459,398)	(1,010,686,086)
Participaciones en el capital de otras empresas neto		115,089,308	115,089,310
Inmuebles, mobiliario y equipo (neto)	3.7	8,756,829,226	8,027,999,245
Otros activos	3.8	5,332,016,096	4,055,106,084
Cargos diferidos		19,522,229	134,968,193
Activos intangibles		1,665,669,536	1,008,325,610
Otros activos		3,646,824,331	2,911,812,281
TOTAL DE ACTIVOS		216,137,789,056	204,445,533,749

Las notas adjuntas son parte integrante de los estados financieros



Grupo Financiero Improsa S.A. y subsidiarias
(Compañía costarricense)
BALANCE GENERAL CONSOLIDADO, continuación
Al 31 de Diciembre de 2011 y 2010


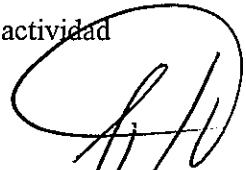
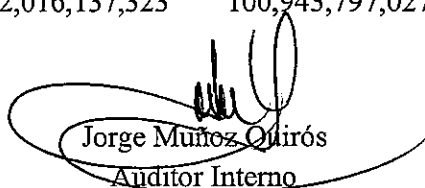
(en colones sin céntimos)

	Notas	<u>31/12/2011</u> <u>(Reestructurados</u> <u>Nota 15.2)</u>	<u>31/12/2010</u> <u>(Reestructurados</u> <u>Nota 15.2)</u>
PASIVOS Y PATRIMONIO			
PASIVOS			
Obligaciones con el público	3.9	105,902,071,124	99,400,631,975
A la vista		29,405,188,117	20,963,661,164
A Plazo		75,250,859,490	77,305,173,114
Otras obligaciones con el público		224,827,572	
Cargos financieros por pagar		1,021,195,945	1,131,797,697
Obligaciones con entidades	3.10	66,909,596,178	61,782,814,881
A la vista		9,886,688	28,493,572
A plazo		17,946,785,142	15,457,037,085
Otras obligaciones con entidades		48,576,012,327	45,920,313,428
Cargos financieros por pagar		376,912,021	376,970,796
Cuentas por pagar y provisiones	3.11	1,766,848,260	1,952,546,177
Otras cuentas por pagar diversas		1,534,041,805	1,663,790,764
Provisiones		145,942,576	91,216,048
Cuentas por pagar por servicios bursátiles		86,863,879	187,281,629
Impuesto sobre la renta diferido			10,257,736
Otros pasivos	3.12	1,010,443,065	516,053,311
Ingresos diferidos		748,777,554	253,185,283
Estimación por deterioro de créditos contingentes		66,898,922	44,838,717
Otros pasivos		194,766,589	218,029,311
Obligaciones subordinadas	3.14	7,715,812,786	7,753,309,837
Obligaciones subordinadas		7,580,250,000	7,617,750,000
Cargos financieros por pagar		135,562,786	135,559,837
TOTAL DE PASIVOS		183,304,771,413	171,405,356,181



Grupo Financiero Improsa S.A. y subsidiarias
(Compañía costarricense)
BALANCE GENERAL CONSOLIDADO, continuación
Al 31 de Diciembre de 2011 y 2010

(en colones sin céntimos)

	Notas	<u>31/12/2011</u> <u>(Reestructurados</u> <u>Nota 15.2)</u>	<u>31/12/2010</u> <u>(Reestructurados</u> <u>Nota 15.2)</u>
PATRIMONIO			
Capital social:	3.15	27,377,275,760	27,377,275,760
Capital pagado		27,377,275,760	27,377,275,760
Aportes patrimoniales no capitalizados		1,458,699	1,458,699
Ajustes al patrimonio		2,800,950,817	2,999,877,879
Superávit por revaluación inmuebles, mobiliario y equipo		3,008,176,611	3,009,495,503
Ajuste por valuación de Inversiones disponibles para la venta		(192,108,746)	(148,979,985)
Ajuste por conversión de estados financieros		(15,117,048)	139,362,361
Reservas patrimoniales	3.15	2,299,108,740	2,185,191,244
Resultados acumulados de ejercicios anteriores		(556,398,213)	(470,210,298)
Resultado del período	3.15	891,761,944	930,077,161
Intereses Minoritarios		18,859,896	16,507,123
TOTAL PATRIMONIO		32,833,017,643	33,040,177,568
TOTAL PASIVOS Y PATRIMONIO		216,137,789,056	204,445,533,749
CUENTAS CONTINGENTES DEUDORAS	3.16	26,611,074,511	19,935,571,823
ACTIVOS DE LOS FIDEICOMISOS	3.17	1,894,747,101,678	1,648,617,944,332
PASIVOS DE LOS FIDEICOMISOS	3.17	3,471,987,270	2,441,503,952
PATRIMONIO DE LOS FIDEICOMISOS	3.17	1,891,275,114,408	1,646,176,440,380
OTRAS CUENTAS DE ORDEN DEUDORAS	3.18	1,890,275,331,491	1,678,647,983,673
Cuenta de orden por cuenta propia deudoras		1,428,661,940,544	1,315,250,950,340
Cuenta de orden por cuenta terceros deudoras		365,227,244,036	260,883,644,392
Cuenta de orden por cuenta propia por actividad de custodia		4,370,009,588	1,569,591,914
Cuentas de orden por cuenta de terceros por actividad custodia		92,016,137,323	100,943,797,027
			
Marianela Ortuño Pinto Presidenta			
	Jimmy Vega Madriz Contador General		
		Jorge Muñoz Quiros Auditor Interno	

Los estados financieros consolidados completos y la totalidad de sus respectivas notas, se encuentran a disposición del público interesado en las oficinas de Grupo Financiero Improsa, S.A. y de la SUGEF.



Grupo Financiero Improsa S.A. y subsidiarias
(Compañía costarricense)
ESTADO DE RESULTADOS CONSOLIDADO
Por los doce meses terminados al 31 de Diciembre de 2011 y 2010

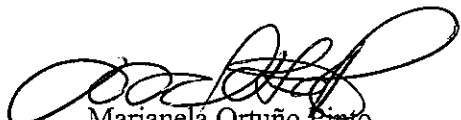
(en colones sin céntimos)

	Notas	<u>31/12/2011</u>	<u>31/12/2010</u> <u>(Reestructurados</u> <u>Nota 15.2)</u>
Ingresos financieros:			
Por disponibilidades		6,334,574	8,923,850
Por inversiones en instrumentos financieros		1,062,903,127	1,030,186,251
Por cartera de créditos	3.19	12,362,198,739	15,330,889,756
Por arrendamientos financieros		161,843,443	220,383,106
Por ganancia instrumentos financieros disponibles para la venta		304,369,342	582,586,153
Por ganancia en instrumentos derivados		849,190,000	1,380,400,000
Por otros ingresos financieros		761,207,894	635,791,720
Total ingresos financieros		15,508,047,119	19,189,160,836
Gastos financieros:			
Por Obligaciones con el Público	3.21	4,624,912,846	5,227,271,714
Por Obligaciones con Entidades Financieras	3.22	2,685,546,937	3,573,154,106
Por Obligaciones Subordinadas, Convertibles y Preferentes		456,504,916	490,007,049
Por pérdidas por diferencias de cambio y UD	3.20	63,344,191	382,189,451
Por pérdidas por instrumentos financieros disponibles para la venta		18,072,233	10,642,032
Por otros gastos financieros		414,705,881	489,700,621
Total gastos financieros		8,263,087,004	10,172,964,973
Por estimación de deterioro de activos		1,052,101,341	1,731,601,510
Por recuperación de activos y disminución de estimaciones		851,424,250	454,413,403
RESULTADO FINANCIERO		7,044,283,024	7,739,007,756
Otros ingresos de operación:			
Por comisiones por servicios	3.23	4,316,545,641	4,394,285,042
Por bienes realizables		71,713,608	135,917,198
Por cambio y arbitraje de divisas		1,161,933,773	1,142,625,880
Por otros ingresos con partes relacionadas		17,251,158	9,407,098
Por otros ingresos operativos	3.24	2,795,002,909	3,260,765,214
Total otros ingresos de operación		8,362,447,089	8,943,000,432

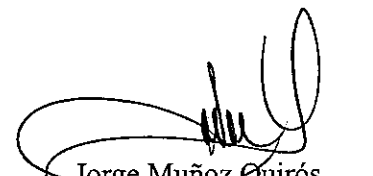


Grupo Financiero Improsa S.A. y subsidiarias
(Compañía costarricense)
ESTADO DE RESULTADOS CONSOLIDADO, continuación
Por los doce meses terminados al 31 de Diciembre de 2011 y 2010
(en colones sin céntimos)

	Notas	<u>31/12/2011</u>	<u>31/12/2010</u> <u>(Reestructurados</u> <u>Nota 15.2)</u>
Otros gastos de operación:			
Por comisiones por servicios		604,884,340	643,680,924
Por bienes realizables		1,282,197,703	784,903,171
Por bienes diversos		202,618	
Por provisiones		59,671,685	142,405,490
Por cambio y arbitraje de divisas		690,753,058	891,104,234
Por otros gastos con partes relacionadas		12,651,014	17,361,989
Por otros gastos operativos		933,034,024	1,475,058,609
Total otros gastos de operación		3,583,394,442	3,954,514,417
RESULTADO OPERACIONAL BRUTO		11,823,335,671	12,727,493,771
Gastos administrativos			
Por gastos de personal		6,117,731,065	6,465,641,557
Por otros gastos de Administración		4,212,459,321	4,927,964,946
Total gastos administrativos	3.25	10,330,190,386	11,393,606,503
Resultado operacional neto, antes de impuestos y participaciones sobre la utilidad			
		1,493,145,285	1,333,887,268
Impuesto sobre la renta	3.26	429,871,607	149,621,822
Participaciones sobre la utilidad		72,575,309	84,824,015
Disminución de Participaciones sobre la Utilidad		15,952,283	
Resultado del período	3.15	1,006,650,652	1,099,441,431
Resultados del período atribuidos a los intereses minoritarios		1,476,918	(11,012,763)
Resultados del período atribuidos a la controladora		1,005,173,734	1,110,454,194


Marianela Ortuño Pinto
Presidenta


Jimmy Vega Madriz
Contador General


Jorge Muñoz Quirós
Auditor Interno

Los estados financieros consolidados completos y la totalidad de sus respectivas notas, se encuentran a disposición del público interesado en las oficinas de Grupo Financiero Improsa, S.A. y de la SUGEF.



Grupo Financiero Imprensa S.A. y subsidiarias
(Compañía costarricense)
ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CONSOLIDADO
Por los doce meses terminados al 31 de Diciembre de 2011 y 2010
(en colones sin céntimos)

Notas	Capital Social	Aportes patrimoniales no capitalizados	Ajustes al Patrimonio	Reservas patrimoniales	Resultados acumulados al principio del periodo	Total
Saldo al 1 de enero de 2010	26,951,909,192	5,437,699	3,606,193,243	2,004,814,211	1,087,614,836	33,655,969,181
Ajuste de períodos anteriores (Reestructurados Nota 15.2)					(99,101,903)	(99,101,903)
Saldo corregido al 1ro de Enero de 2010	26,951,909,192	5,437,699	3,606,193,243	2,004,814,211	988,512,933	33,556,867,278
Ajustes por conversión de estados financieros			(360,263,375)			(360,263,375)
Ajuste por valuación inversiones disponibles para la venta, neto impuesto sobre renta			(246,051,989)			(246,051,989)
Resultados del periodo 2010					1,110,454,194	1,110,454,194
Reservas legales y otras reservas estatutarias				180,377,033	(180,377,033)	
Capitalización de utilidades	421,387,568				(421,387,568)	
Capitalización de primas en la colocación de acciones	3,979,000	(3,979,000)				
Dividendos por periodo 2009					(1,037,335,663)	(1,037,335,663)
Saldo al 31 de Diciembre de 2010	27,377,275,760	1,458,699	2,999,877,879	2,185,191,244	459,866,863	33,023,670,445
Atribuidos a los intereses minoritarios	21,365,975		14,361	2,097,805	(6,971,018)	16,507,123
Atribuidos a la controladora	27,377,275,760	1,458,699	2,999,877,879	2,185,191,244	459,866,863	33,023,670,445


Las notas adjuntas son parte integrante de los estados financieros

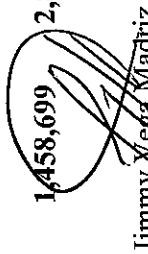


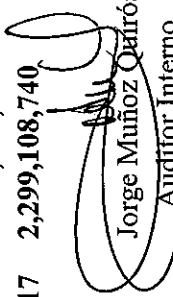
Grupo Financiero Impresa S.A. y subsidiarias
 (Compañía costarricense)
ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CONSOLIDADO, continuación
Por los doce meses terminados al 31 de Diciembre de 2011 y 2010

(en colones sin céntimos)

Notas	Capital Social	Aportes patrimoniales no capitalizados	Ajustes al Patrimonio	Reservas patrimoniales	Resultados acumulados al principio del periodo	Total
Saldo al 1ro de enero de 2011	27,377,275,760	1,458,699	2,999,877,879	2,185,191,244	459,866,863	33,023,670,445
Corrección de errores fundamentales				505,706	(235,041,956)	(234,536,250)
Saldo corregido al 1ro de Enero de 2011	27,377,275,760	1,458,699	2,999,877,879	2,185,696,950	224,824,907	32,789,134,195
Ajustes por conversión de estados financieros			(154,479,409)			(154,479,409)
Ajuste por valuación inversiones disponibles para la venta, neto impuesto sobre renta			(43,128,761)			(43,128,761)
Ajuste a Superávit por revaluación inmuebles			(1,318,892)			(1,318,892)
Reserva Legal y otras reservas estatutarias				113,411,790	(113,411,790)	
Resultados del periodo 2011					1,005,173,734	1,005,173,734
Dividendos por periodo 2010					(781,223,120)	(781,223,120)
Saldo al 31 de Diciembre de 2011	27,377,275,760	1,458,699	2,800,950,817	2,299,108,740	335,363,731	32,814,157,747
Atribuidos a los intereses minoritarios	21,365,975		1,299,557	1,682,240	(5,487,875)	18,859,896
Atribuidos a la controladora	27,377,275,760	1,458,699	2,800,950,817	2,299,108,740	335,363,731	32,814,157,747


 Mariana Ortúño Pinto
 Presidenta


 Jimmy Vega Madriz
 Contador General


 Jorge Muñoz Qairós
 Auditor Interno

Los estados financieros consolidados completos y la totalidad de sus respectivas notas, se encuentran a disposición del público interesado en las oficinas de Grupo Financiero Impresa, S.A. y de la SUGEF.



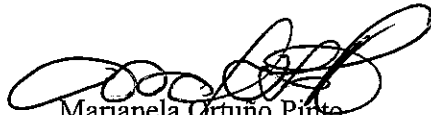
Grupo Financiero Improsa S.A. y subsidiarias
(Compañía costarricense)
ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO CONSOLIDADO
Por los doce meses terminados el 31 de Diciembre de 2011 y 2010
(en colones sin céntimos)


	Notas	<u>31/12/2011</u>	<u>31/12/2010</u> (Reestructurados Nota 15.2)
Flujo de efectivo de actividades de operación			
Resultado del período		1,006,650,652	1,099,441,431
Partidas aplicadas a resultados que no requieren el uso de fondos:			
Variación neta en la estimación para créditos incobrables		1,052,101,341	1,731,601,510
Participación minoritaria		(1,476,918)	11,012,763
Variación neta en la estimación para bienes realizables y cuentas y productos por cobrar		292,866,420	132,024,708
Depreciaciones y amortizaciones	3.7, 3.8	716,447,132	440,301,338
Variación en los activos (aumento), o disminución			
Valores negociables		(6,517,434,948)	13,659,769,446
Créditos y avances de efectivo		(1,365,708,320)	8,963,494,484
Bienes realizables		(6,235,402,604)	5,047,189,166
Cuentas y productos por cobrar		3,281,515,194	97,332,831
Otros activos		(539,788,197)	(471,946,450)
Variación en los pasivos aumento, o (disminución)			
Obligaciones a la vista y a plazo		(1,658,051,021)	23,699,415
Otras cuentas por pagar y provisiones		6,654,685,293	(4,143,823,269)
Otros pasivos		6,501,439,149	(2,159,519,648)
Participación minoritaria		(185,697,917)	(312,310,512)
		347,663,548	(1,657,925,903)
		(8,719,487)	(14,067,206)
Efectivo neto provisto por las actividades de operación			
		<u>3,203,838,972</u>	<u>12,930,327,927</u>
FLUJOS DE EFECTIVO USADOS EN LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN:			
Disminución en inversiones (excepto valores negociables)		795,406,881	(1,766,301,377)
Adquisición de inmuebles, mobiliario, equipo e intangibles		(1,065,454,997)	44,365,085
Flujos netos de efectivo usados en actividades de inversión			
		<u>(270,048,116)</u>	<u>(1,721,936,292)</u>
FLUJOS DE EFECTIVO PROVISTOS POR (USADOS EN) LAS ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO:			
Variación en otras obligaciones financieras		5,126,781,297	(14,743,596,800)
Variación en Obligaciones subordinadas		(37,497,051)	(789,788,969)
Pago de dividendos		(781,223,120)	(1,037,335,663)
Prima en la colocación de acciones			
Emisión de acciones			
Flujos netos de efectivo provistos por (usados en) actividades de financiamiento			
		<u>4,308,061,126</u>	<u>(16,570,721,432)</u>

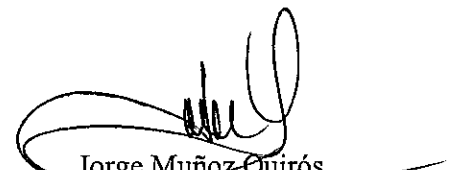


Grupo Financiero Improsa S.A. y subsidiarias
(Compañía costarricense)
ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO CONSOLIDADO, continuación
Por los doce meses terminados al 31 de Diciembre de 2011 y 2010
(en colones sin céntimos)

	Notas	<u>31/12/2011</u>	<u>31/12/2010</u> <u>(Reestructurados</u> <u>Nota 15.2)</u>
AJUSTE POR VARIACIÓN EN TIPOS DE CAMBIO PARA CONVERTIR LOS ACTIVOS Y PASIVOS DE LAS SUCURSALES		(154,479,409)	(360,263,375)
Aumento (disminución) neto en efectivo y equivalente de efectivo		7,087,372,573	(5,722,593,172)
EFFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO AL INICIO DEL AÑO		<u>43,965,292,648</u>	<u>49,687,885,820</u>
EFFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO AL FINAL DEL AÑO	3.1	<u>51,052,665,221</u>	<u>43,965,292,648</u>


Marianela Ortuno Pinto
Presidenta


Jimmy Vega Madriz
Contador General


Jorge Muñoz Quirós
Auditor Interno

Los estados financieros consolidados completos y la totalidad de sus respectivas notas, se encuentran a disposición del público interesado en las oficinas de Grupo Financiero Improsa, S.A. y de la SUGEF.



1. Información General

Grupo Financiero Improsa, S.A., en adelante “la Compañía o el Grupo”, 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 Escalante, Avenida Quinta, calles 29 y 31, edificio número dos mil novecientos ochenta y cinco. La actividad principal del Grupo Improsa y sus subsidiarias es la intermediación financiera, administración de fondos de inversión inmobiliaria, arrendamientos, comercialización de seguros, correduría bursátil y asesoría financiera.

Al 31 de Diciembre de 2011 el Grupo y subsidiarias cuentan con una fuerza laboral consolidada de 460 empleados. Su dirección electrónica es www.improsa.com. El Banco posee cuatro agencias y tres centros de negocios. Improsa Servicios Internacionales posee cinco sucursales: en Guatemala, El Salvador, Nicaragua, Honduras y Panamá, respectivamente. Asimismo, el Grupo Financiero Improsa brinda servicios a través de la red de cajeros automáticos ATH.

La supervisión del Grupo Financiero está a cargo de la Superintendencia General de Entidades Financieras (SUGEF) y sus operaciones están reguladas por lo establecido en la Ley Orgánica del Banco Central de Costa Rica, y en el Reglamento para la Constitución, el Traspaso, el Registro y el Funcionamiento de los Grupos Financieros.

2. Base de preparación de los estados financieros y principales políticas contables

Bases de Presentación - Las políticas contables significativas observadas por el Grupo Improsa están de conformidad con la legislación bancaria vigente, con la reglamentación emitida por el Consejo Nacional de Supervisión del Sistema Financiero (CONASSIF), de la Superintendencia General de Entidades Financieras (SUGEF), de la Superintendencia General de Valores (SUGEVAL), de la Superintendencia General de Seguros (SUGESE), del Banco Central de Costa Rica (B.C.C.R.), y en los aspectos no previstos, por las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).

Registro de Estimaciones, Provisiones y Reservas - Estas partidas son determinadas siguiendo fórmulas preestablecidas, legislación pertinente o por solicitud de parte de las entidades reguladoras. El resultado de estas estimaciones, provisiones y reservas no necesariamente cumple con las Normas Internacionales de Información Financiera.

Instrumentos Financieros - Se conoce como instrumentos financieros a cualquier contrato que origine un activo financiero en una compañía y a la vez un pasivo financiero o instrumento patrimonial en otra compañía. Los instrumentos financieros incluyen lo que se denominan instrumentos primarios: inversiones en valores, cartera de créditos, cuentas por cobrar y obligaciones financieras por pagar.

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

Los instrumentos negociables son aquellos que se mantienen con el propósito de generar utilidades en el corto plazo.



La cartera de créditos y las cuentas por cobrar se clasifican como instrumentos originados por la entidad, puesto que se establecieron con el fin de proveer fondos a un deudor y no para generar utilidades a corto plazo.

Los activos disponibles para la venta son aquellos activos financieros que no se han mantenido para negociar ni se van a mantener hasta su vencimiento. Los instrumentos disponibles para la venta incluyen algunos títulos de deuda.

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

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

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

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

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

– **Principios de Medición del Valor Razonable** - El valor razonable de los instrumentos financieros se basa en su precio de mercado cotizado a la fecha de los estados financieros, sin incluir cualquier deducción por concepto de costos de transacción.

– **Ganancias y Pérdidas en Mediciones Posteriores** - Las ganancias y pérdidas producidas por una modificación en el valor razonable de los activos disponibles para la venta se reconocen directamente en el patrimonio hasta que una inversión se considere deteriorada, en cuyo momento la pérdida se reconoce en el estado de resultados. En el caso de la venta, cobro o disposición de los activos financieros disponibles para la venta, la ganancia o pérdida acumulada que se reconoce en el patrimonio se transfiere al estado de resultados.

– **Dar de Baja un Instrumento Financiero** - El reconocimiento de un activo financiero se reversa cuando el Grupo pierde el control de los derechos contractuales que conforman al activo. Lo anterior ocurre cuando los derechos se hacen efectivos, se vencen o se ceden, En el caso de los pasivos financieros, estos se retiran cuando se liquidan.

– **Compensación** - Los activos y pasivos financieros se compensan y su valor neto es registrado en el balance de situación, siempre que el Grupo tenga el derecho, exigible legalmente, de compensar los importes reconocidos en los citados instrumentos y tenga la intención de pagar la cantidad neta, o de realizar el activo y de forma simultánea proceder al pago del pasivo.

Clasificación de Partidas - Las partidas de los estados financieros son clasificadas de acuerdo con los modelos y contenidos establecidos por el CONASSIF.



Créditos Vencidos - Los créditos vencidos se determinan con base en el criterio de mora legal.

Estimación por Deterioro e Incobrabilidad para Cartera de Créditos - Dicha estimación se calcula según lo establecido en el Acuerdo SUGEF 1-05 “Calificación de Deudores” siguiendo los criterios de mora, capacidad de pago y comportamiento de pago histórico (aplicables para las empresas reguladas pro SUGEF).

Las variaciones en dicha estimación se registran en el mes siguiente al que se determinan.

Mejoras a la Propiedad Arrendada - Las mejoras a la propiedad arrendada se registran como “Otros activos” y no como “Bienes en Uso”.

Provisión para Prestaciones Legales - Es obligación de las entidades financieras establecer una provisión para responder ante obligaciones patronales por concepto de cesantía.

Presentación de Estados Financieros - Los estados financieros son preparados con el formato establecido por el CONASSIF.

Otras Disposiciones - El CONASSIF emite disposiciones específicas sobre transacciones particulares las cuales pueden diferir de las Normas Internacionales de Información Financiera.

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

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

Compañía	Participación accionaria	País	Moneda
Banco Improsa, S.A.	99.94%	Costa Rica	Colón
Improsa SAFI, S.A.	100.00%	Costa Rica	Colón
Improsa Agencia de Seguros, S.A.	100.00%	Costa Rica	Colón
Improsa Capital, S.A.	100.00%	Costa Rica	Colón
Inmobiliaria Improsa, S.A.	100.00%	Costa Rica	Colón
Improactiva, S.A.	100.00%	Costa Rica	Colón
Improsa Valores Puesto de Bolsa S.A.	100.00%	Costa Rica	Colón
Banprocesos S.A.	50.00%	Costa Rica	Colón
Improsa SAFI, S.A.	100.00%	Panamá	US dólar
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



Al 31 de Diciembre de 2011, la subsidiaria panameña Improsa SAFI se encuentra en proceso de desinscripción ante la Comisión Nacional de Valores de Panamá.

El Grupo también mantiene una inversión del 100% en una sucursal de Improsa Servicios Internacionales en la República Dominicana, la cual no presenta actividad al 31 de Diciembre de 2011 y 2010.

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 adquirente. Las inversiones que representan una participación accionaria menor al 25% se registran y mantienen al costo.

- b. **Uso de Estimaciones** - Al preparar los estados financieros consolidados, la administración del Grupo Improsa 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 a 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.
- d. **Disponibilidades** - Se consideran como disponibilidades todos los activos que por su liquidez tienen una disponibilidad inmediata.
- e. **Efectivo y Equivalentes de Efectivo** - Se considera como efectivo y equivalente a efectivo el saldo del rubro de disponibilidades; los depósitos a la vista y a plazo, así como las inversiones en valores con la intención de convertirlos en efectivo en un plazo no mayor a dos meses y negociables en una bolsa de valores regulada.
- f. **Valores Negociables** - Los valores negociables incluyen los valores constituidos activamente en un mercado financiero bursátil y que han sido adquiridos con la intención de generar una ganancia por las fluctuaciones de precios a corto plazo. Las fluctuaciones en el valor razonable de estos valores se reconocen en el estado de resultados.
- g. **Valores Disponibles para la Venta** - Los valores disponibles para la venta están constituidos por valores de deuda no clasificados como valores mantenidos al vencimiento y se presentan a su valor razonable. Las ganancias o pérdidas no realizadas se registran en una cuenta separada del patrimonio de los accionistas, hasta que el activo financiero sea vendido, cobrado o transferido, o hasta que el activo financiero se considere deteriorado, en cuyo caso las ganancias o pérdidas previamente acumuladas en la cuenta de capital se reconocerán en los resultados de operaciones del año corriente.



Grupo Financiero Improsa S.A. y subsidiarias
(Compañía costarricense)
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS
Al 31 de Diciembre de 2011 y 2010

(en colones sin céntimos)

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

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

- k. **Cartera de Crédito y Cuentas por Cobrar** - Los préstamos y cuentas por cobrar concedidos se presentan a su valor principal pendiente de cobro.
- l. **Estimación por Deterioro e Incobrabilidad de la Cartera de Crédito** - Para el Banco Improsa, se calcula con base en las disposiciones en vigencia denominadas “Reglamento para la calificación de deudores” emitido por la Superintendencia General de Entidades Financieras. 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.

Para las otras subsidiarias, la estimación para créditos dudosos se calcula con base en las normas generales para la clasificación y calificación de los deudores de la cartera de crédito según el riesgo, que se fundamentan entre otros factores, en el análisis individual de la calidad de las garantías, en la capacidad de pago y en la atención a la deuda de cada cliente, calificando el riesgo asociado a todos los saldos de los préstamos, intereses, cuentas por cobrar. El crédito a la estimación se reconoce como gasto del período y las cuentas declaradas incobrables se debitan a la estimación creada.

- m. **Bienes Realizables** - Están constituidos principalmente por los bienes y valores adquiridos en recuperación de créditos, se presentan al costo. Cuando el valor razonable es menor al valor contable, se registra una estimación por deterioro de valor. En Banco Improsa, 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 (aplicable para las empresas reguladas por SUGEF).

- n. **Inmuebles, Mobiliario y Equipo** - Se registra inicialmente al valor de adquisición o construcción, según corresponda. Las adiciones y los reemplazos de importancia a los bienes de uso son capitalizados, mientras que los desembolsos por mantenimiento, reparaciones y renovaciones menores que no mejoran al activo ni incrementan su vida útil son cargados a los gastos de operación conforme se incurren. La depreciación se registra a las tasas necesarias para amortizar el costo y la revaluación sobre su vida útil estimada (50 años para edificios y mejoras, 10 años para mobiliario, equipo y vehículos, y 5 años para equipo de cómputo), y es calculada por el método de línea recta.

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

Los bienes dados en arrendamiento operativo por la subsidiaria Inmobiliaria Improsa, S.A. están constituidos por edificios contabilizados al costo de adquisición bajo el rubro de propiedad mobiliario y equipo en el balance general.

- o. **Propiedades de Inversión** - Inicialmente las propiedades de inversión son medidas al costo de adquisición más aquellos otros costos asociados con la transacción. Después del reconocimiento inicial, las propiedades de inversión son medidas a su valor razonable y las ganancias o pérdidas que surjan de un cambio en dicho valor son incluidas en los resultados del período en que surgen.

Las propiedades de inversión dejan de ser reconocidas como tales al momento de su desapropiación o cuando las propiedades de inversión queden permanentemente retiradas de uso y no se esperan recibir beneficios económicos futuros por su desapropiación. Las ganancias o pérdidas derivadas de la desapropiación son reconocidas en los resultados del año en que ocurren.

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

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

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

- r. **Otros Activos** - Las mejoras realizadas a las propiedades arrendadas se amortizan en el plazo de vigencia de los contratos y es calculada por el método de línea recta. El software se registra al costo. Se amortiza por el método de línea recta a cinco años plazo. Los activos dados en alquiler se registran al costo y se amortizan por el método de línea recta de acuerdo con la categoría de propiedad, mobiliario y equipo. La plusvalía comprada resultante de una transacción de compra de activos netos o capital accionario se amortiza en línea recta por un plazo de cinco años. Gastos de organización e instalación. Bajo este concepto se registra el monto de los gastos relacionados con la



Grupo Financiero Improsa S.A. y subsidiarias
(Compañía costarricense)
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS
Al 31 de Diciembre de 2011 y 2010

(en colones sin céntimos)

propiedad, los cuales se originaron por la constitución legal e iniciación de actividades. Estos gastos se amortizan en un máximo de cinco años.

- s. **Activos Intangibles** - Los activos intangibles adquiridos en forma separada o generados internamente son registrados inicialmente al costo. Con posterioridad a su reconocimiento inicial, los activos intangibles son contabilizados a su costo menos la amortización acumulada y el importe acumulado de cualquier pérdida por deterioro. Los activos intangibles corresponden al costo de los sistemas de información adquiridos. Dichos activos tienen una vida útil finita y consecuentemente se amortizan bajo el método de línea recta con base en una vida útil estimada de cinco años.
- t. **Participación en el Capital Accionario de Otras Empresas** - Las inversiones en acciones están representadas por la participación de la subsidiaria Improsa Valores Puesto de Bolsa, S.A. en el capital social de la Bolsa Nacional de Valores, S.A. Estas inversiones se mantienen al costo, por cuanto el Grupo Improsa no ejerce influencia significativa.
- u. **Títulos Vendidos en Operaciones de Recompra y Obligaciones por Pactos de Recompra** - Las inversiones vendidas sujetas a acuerdos simultáneos de recompra de títulos en una fecha futura a un precio fijo (acuerdos de recompra) son mantenidas en los estados financieros de la Compañía y se valúan de acuerdo con los principios originales de medición. El producto de la venta es registrado como un pasivo al costo amortizado. Títulos valores comprados bajo acuerdos de reventa (inversiones en recompras) se registran como inversiones en valores propias de la Compañía y se mantienen al costo amortizado.
- v. **Operaciones de Mercado de Liquidez** - Las operaciones de mercado de liquidez realizadas por la Compañía corresponden a operaciones con características similares de una operación de recompra pero con la particularidad de que se efectúan solamente por un día hábil.
- w. **Reserva Legal** - De acuerdo con la Ley, las entidades bancarias deben realizar una reserva que se calcula con base en las utilidades del período, la cual está determinada con base en un 10% de la utilidad después de impuestos y participaciones. Las entidades no bancarias realizan una reserva correspondiente al 5% de las utilidades después de impuestos.
- x. **Utilidad Neta por Acción** - Se calcula dividiendo la utilidad neta disponible para los accionistas comunes entre la cantidad promedio de acciones comunes en circulación durante el período.
- y. **Impuesto sobre la Renta** - Comprende tanto el impuesto corriente como el impuesto diferido. El impuesto corriente se refiere al impuesto que se determina sobre los ingresos gravables del año según las disposiciones establecidas. De resultar algún impuesto derivado de estos cálculos, se carga a los resultados y se acredita a una cuenta de pasivo.

El impuesto sobre la renta diferido es calculado con base en el método pasivo, considerando las diferencias temporales entre los valores según libros de los activos y pasivos informados para propósitos financieros y los montos utilizados para propósitos fiscales. El monto del impuesto diferido está basado en la consideración de realización de los activos y pasivos, utilizando la tasa de impuesto sobre la renta vigente a la fecha del balance.
- z. **Errores Fundamentales y Otros Cambios en las Políticas Contables** - Errores fundamentales: La corrección de errores fundamentales relacionados con períodos anteriores constituye un ajuste a los saldos de utilidades acumuladas al inicio del período.
- aa. **Costo por Intereses** - Los costos por intereses son reconocidos como gastos en el período en que se incurren.



bb. **Reconocimiento de los Ingresos y Gastos** - Se utiliza el método de tasa efectiva para el reconocimiento de los ingresos y gastos relacionados con activos y pasivos financieros.

Ingreso y 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 de otorgar los mismos, son diferidas y amortizadas en los pagos correspondientes.

Arrendamientos Financieros - Los ingresos sobre arrendamientos financieros, se reconocen de acuerdo con una tasa de rendimiento constante sobre la inversión financiera neta que el arrendador ha realizado en el arrendamiento financiero. Dicho reconocimiento se devenga a través del cobro de las cuotas de arrendamiento según el esquema de pagos establecido para cada contrato.

Factoraje - Los ingresos derivados de facturas descontadas se reconocen de conformidad con el importe descontado y la tasa pactada al momento de la cesión de derechos sobre las respectivas facturas. La totalidad del ingreso se registra como un ingreso diferido al momento de formalizar el descuento. Este ingreso diferido se amortiza durante el período transcurrido entre la formalización y la fecha de vencimiento de las respectivas facturas.

Comercialización de Seguros - El ingreso por comisiones por la comercialización de seguros y cobro de primas se reconocen conforme se presta el servicio bajo el método devengado.

Arrendamientos Operativos - El ingreso por alquileres de edificios e instalaciones se reconoce conforme se devenga.

Administración de Fondos de Inversión - Los ingresos por la administración del Fondo de Inversión Inmobiliaria Gibraltar y Crestones, de los Fondos de Inversión de Desarrollo Inmobiliario denominados Improsa e Improsa Dos, son reconocidos en forma mensual sobre la base de devengado y calculados de conformidad con los términos fijados entre las partes.

Servicios Bursátiles y Asesorías - Los ingresos por comisiones percibidos por servicios financieros de correduría bursátil, administración de efectivo, asesoría en inversiones y planificación financiera, banca de inversión, transacciones financieras estructuradas y servicios de administración de activos, se registran como un ingreso en el momento en que se devengan y cuando no existe incertidumbre importante sobre su recuperación.

Banca de Inversión y Finanzas Corporativas - El ingreso por comisiones por el desarrollo de negocios en el área de banca de inversión y finanzas corporativas se reconocen conforme se presta el servicio bajo el método devengado.

Servicios Bancarios - Las comisiones sobre préstamos se diferencian en un 100% en el plazo de la operación según normativa emitida por la SUGEF aplicable para el año 2005 en adelante. Para las operaciones constituidas antes del año 2005, las comisiones se reconocían en un 50% como ingreso



cuando se prestaba el servicio y el 50% remanente se difería en el plazo de la operación. Los ingresos por comisiones por servicios bancarios se reconocen cuando el servicio es brindado. Los servicios bancarios se reconocen en su totalidad como ingresos en el momento en que se prestan.

Rendimiento sobre Instrumentos Financieros - Los ingresos provenientes de inversiones en valores y depósitos se reconocen con base en los saldos existentes, y de acuerdo con la tasa de interés pactada individualmente.

Disponibilidades - Los ingresos por concepto de intereses provenientes de efectivo en cuentas corrientes se reconocen con base en los saldos existentes, y de acuerdo con la tasa de interés pactada individualmente.

Otros Ingresos Operativos - Es una práctica negociar algunos de los contratos de arrendamiento financiero con instituciones bancarias y financieras mediante la cesión de los derechos económicos de los mismos, descontando las letras de cambio que los garantizan. En este tipo de transacciones, la Compañía reconoce una ganancia neta al realizar el descuento de los arrendamientos financieros, la cual se refleja en el estado de resultados bajo el rubro de otros ingresos operativos. Asimismo, la Compañía descuenta las primas de seguro incorporadas en cada contrato reconociendo un ingreso diferido en su balance general, el cual se amortiza en el plazo de cada contrato. Esta práctica, para finales del período 2009 fue eliminada por el Grupo Financiero Improsa. El aseguramiento de los activos es controlado por la Compañía por cuanto ésta mantiene el riesgo por siniestralidad o eventos fortuitos relacionados con los activos dados en arrendamiento.

Los intereses ganados sobre las inversiones en recompras se reconocen como un ingreso por intereses sobre el plazo de cada acuerdo utilizando el método de interés efectivo.

cc. **Reconocimiento de Gastos Administrativos y Operativos** - Son reconocidos en el momento en que se recibe el servicio.

dd. **Beneficios a Empleados** - El Grupo Improsa no tiene planes de aportes o planes de beneficios definidos excepto los requeridos por las leyes laborales.

ee. **Prestaciones Legales** - Para las compañías costarricenses, un 3,50% de los salarios pagados se 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 costarricenses, se establece el pago de auxilio de cesantía equivalente a 20 días por cada año de trabajo hasta un máximo de ocho períodos, efectivos a la muerte, retiro por pensión o separación del empleado sin causa justa. El auxilio de cesantía no es operante cuando el empleado renuncia voluntariamente o es despedido con causa justificada.

De conformidad con lo establecido en la legislación laboral nicaragüense se reconoce un mes de salario por cada año laborado, para los tres primeros años de servicio y veinte días de salario por cada año adicional, para cubrir el pago de indemnización por antigüedad al personal que renuncie o fuese despedido sin causa justificada. Sin embargo, ninguna indemnización podrá ser menor a un mes o mayor a cinco meses de salario.

De conformidad con lo establecido en la legislación laboral panameña se indemniza con base a 3,4 semanas por cada año laborado (factor de 6,54%), sobre el valor más alto entre el último salario ó el promedio de los seis últimos meses. Para cubrir esa indemnización, se realizan traspasos al fondo de cesantía equivalentes a un 5% de dicho factor, y el remanente se reconoce como gasto en el momento en que se incurre.



De conformidad con lo establecido en la legislación laboral guatemalteca se reconoce un mes de salario por cada año laborado, para los tres primeros años de servicio y veinte días de salario por cada año adicional, para cubrir el pago de indemnización por antigüedad al personal que renuncie o fuese despedido sin causa justificada. Sin embargo, ninguna indemnización podrá ser menor a un mes o mayor a cinco meses de salario.

De conformidad con lo establecido en la legislación laboral salvadoreña se reconoce por este concepto, un salario por año hasta un tope de cuatro salarios mínimos con un monto máximo de US\$712. De conformidad con lo establecido en la legislación laboral hondureña se reconoce por este concepto, un salario por año hasta un tope de 8 salarios. La Compañía reconoce como un gasto del año en que se pagan los derechos laborales.

- ff. **Vacaciones** - Se reconoce el pasivo en función del derecho laboral acumulado y no disfrutado a la fecha de los estados financieros.

- gg. **Unidad Monetaria** - Los registros contables son llevados en colones costarricenses (¢) moneda de curso legal en la República de Costa Rica. Las transacciones en moneda extranjera se registran al tipo de cambio vigente a la fecha de la transacción y los saldos pendientes a la fecha del balance son ajustados al tipo de cambio vigente a esa fecha. Las diferencias de cambios resultantes de la liquidación o ajuste periódico de los saldos en moneda extranjera son reconocidos en los resultados de operación.

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

- ii. **Operaciones de Fideicomisos** - Los activos administrados en carácter de fiduciario no se consideran parte del patrimonio del Grupo Improsa, y por consiguiente tales activos no están incluidos en los presentes estados financieros. El ingreso por comisión, generado en el manejo de los fideicomisos es registrado según el método de devengado. Los fideicomisos se presentan como parte de las cuentas de orden del Banco.

- jj. **Deterioro de Activos** - El Grupo Improsa realiza una revisión del valor en libros de los activos con el propósito de determinar la existencia de algún indicador de deterioro. En caso de que exista indicio de deterioro se procede a determinar el valor razonable de los activos. La pérdida por deterioro se reconoce cuando el valor en libros de los activos excede el monto recuperable mediante las operaciones.

- kk. **Fianzas, Avals y Garantías** - Representan cuentas contingentes que se registran en cuentas de orden y se valúan según el acuerdo SUGEF 1-05 (aplicable para las empresas reguladas por SUGEF).

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



- mm. **Bienes Tomados en Arrendamiento Operativo** - Arrendamientos en los cuales la arrendadora retiene sustancialmente los riesgos y beneficios sobre la propiedad del activo, son considerados arrendamientos operativos. Los pagos sobre estos arrendamientos, de acuerdo con las tarifas establecidas en los contratos respectivos, son reconocidos como gastos de forma lineal a lo largo del plazo del arrendamiento.
- nn. **Pronunciamientos Contables CONNASIF** - Mediante circular C.N.S. 116-07 del 18 de diciembre de 2007, el Consejo Nacional de Supervisión del Sistema Financiero emitió una reforma al reglamento denominado "Normativa contable aplicable a las entidades supervisadas por la SUGEF, SUGEVAL y SUPEN y a los emisores no financieros". El objetivo de dicha normativa es regular la adopción y aplicación de las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) y las interpretaciones correspondientes (interpretaciones SIC y CINIF). Posteriormente, mediante circular C.N.S. 413-10 del 11 de mayo de 2010, el Consejo Nacional de Supervisión del Sistema Financiero hizo una modificación a la "Normativa contable aplicable a las entidades supervisadas por la SUGEF, SUGEVAL, SUGEF y SUGESE y a los emisores no financieros".

De acuerdo con dicho documento, las NIIF y sus interpretaciones son de aplicación obligatorio por los entes supervisados, de conformidad con los textos vigentes al 1° de enero de 2007, esto para las auditorías al 31 de diciembre de 2009, y al 1° de enero de 2008 para las auditorías al 31 de diciembre de 2009, con excepción de los tratamientos especiales aplicables a los entes supervisados y a los emisores no financieros. No se permite la adopción anticipada a las normas y se establecen los siguientes tratamientos:

NIC 7 - Estado de Flujos de Efectivo - El estado de flujos se debe de preparar por el método indirecto.

NIC 8 - Políticas Contables, Cambios en Estimaciones Contables y Errores - De acuerdo con la normativa SUGEF, la medición del riesgo de crédito se realiza conforme el Acuerdo SUGEF 1-05 "Reglamento para la Calificación de Deudores".

En cuanto a la corrección de errores fundamentales de períodos anteriores, los mismos deben efectuarse ajustando las utilidades acumuladas al inicio del período y se debe corregir la información retrospectiva para restaurar la comparabilidad, a menos que sea imposible llevar a cabo dicha comparación. Cuando se realice un ajuste a utilidades acumuladas al inicio como resultado de un error fundamental, la entidad debe remitir a la Superintendencia, con un plazo de tres días hábiles posteriores a la realización del ajuste, una nota donde explique la transacción realizada.

NIC 16 - Propiedades, Planta y Equipo y NIC 36 - Deterioro del Valor de los Activos - Con posterioridad al reconocimiento inicial, los bienes inmuebles deben ser contabilizados a su valor revaluado, menos la depreciación acumulada y el importe acumulado de pérdidas por deterioro de valor. La revaluación se debe realizar cada cinco años por medio de un avalúo hecho por un profesional independiente. La depreciación de los inmuebles mobiliario y equipo se calcula y contabiliza mensualmente sobre el costo histórico y los valores revaluados siguiendo lo dispuesto en este sentido por la Administración Tributaria.

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



NIC 18 - Ingresos Ordinarios - Para los ingresos por comisiones e intereses a más de ciento ochenta días, devengados y no percibidos, se suspenderá su registro y serán reconocidos solamente hasta cuando sean cobrados.

NIC 21 - Efectos de las Variaciones en las Tasas de Cambio de la Moneda Extranjera - Los entes supervisados deben presentar sus estados financieros en colones costarricenses, asimismo, para todos los efectos, la moneda funcional de los entes supervisados es el colón costarricense. Los entes supervisados deberán utilizar el tipo de cambio de compra de referencia del Banco Central de Costa Rica para el registro contable de la conversión de moneda extranjera a la moneda funcional. Al cierre de cada mes se utilizará el tipo de cambio de compra de referencia calculado por el Banco Central de Costa Rica, vigente al último día de cada mes para el reconocimiento del ajuste por diferencial cambiario en las partidas monetarias en moneda extranjera.

NIC 23 - Costos por Intereses - Deben ser reconocidos como gastos del período en que se incurre en ellos. Este tratamiento fue eliminado por el CONASSIF para el período 2010.

NIC 26 - 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.

NIC 27 - Estados Financieros Consolidados y Separados y NIC 28 - Inversiones en Asociadas - Se deben remitir la información consolidada e individual. Las inversiones de las subsidiarias deben contabilizarse bajo el método de participación. La consolidación se aplica sobre una participación del 25%. Se aplica el método de consolidación proporcional solamente en negocios conjuntos.

NIC 31 - Participaciones en Negocios Conjuntos - Se deben presentar por el método de consolidación proporcional.

NIC 34 - Información Financiera Intermedia - Los estados financieros deben cumplir con lo exigido por el NIC 1, excepto por lo indicado en lo que disponga la reglamentación de SUGEF con respecto a la presentación y revelación de los estados financieros.

NIC 37 - Provisiones, Activos Contingentes y Pasivos Contingentes - Registrar una estimación por deterioro de los créditos, conforme al acuerdo SUGEF 1-05.

NIC 38 - Activos Intangibles - Se deben registrar por su costo de adquisición menos la amortización acumulada y las pérdidas de deterioro del valor acumuladas que les haya podido afectar. Las aplicaciones automatizadas en uso deben ser amortizadas sistemáticamente por el método de línea recta, en el transcurso del período en que se espera que produzca los beneficios económicos para la entidad, el cual no puede exceder de cinco años (5), similar procedimiento y plazo deberá utilizarse para la amortización de la plusvalía adquirida.

NIC 39 - Instrumentos Financieros; Reconocimiento y Medición - Las compras y ventas de valores convencionales deben registrarse utilizando el método de la fecha de liquidación. Las inversiones propias en participaciones de fondos de inversión abiertos se deben clasificar como activos financieros negociables. Las inversiones propias en participaciones en fondos cerrados se deben clasificar como disponibles para la venta.

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



NIC 39 - 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.

NIC 40 - Inversión en Propiedad para Alquiler o Plusvalía - 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.

NIIF 3 - Combinaciones de Negocios - Esta interpretación es agregada para el período 2010. La combinación de negocios entre entidades bajo control común deberá efectuarse mediante la integración de sus activos, pasivos y patrimonios, tomando los activos y pasivos a su valor razonable, con el propósito de determinar el efecto patrimonial final sobre la entidad precedente.

NIIF 5 - Activos no Corrientes Mantenidos para la Venta y Operaciones Discontinuas - Los entes supervisados por la SUGEF deben registrar una estimación equivalente a su valor contable para los bienes realizables.

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

Los pronunciamientos NIIF, SIC y CINIIF y sus modificaciones que entraron en vigencia a partir del 1° de enero de 2008 no han sido adoptadas por el CONASSIF, por lo tanto no son aplicables a las entidades supervisadas por la SUGEF, SUGEVAL, SUPEN y SUGESE.

- oo. **Naturaleza de las Divergencias con NIIF** - Mediante el Acuerdo 34-02 "Normativa Contable Aplicable a los Entes Supervisados por SUGEF, SUGEVAL Y SUPEN y a los Emisores no Financieros", la Superintendencia General de Entidades Financieras comunica la aplicación para los entes supervisados de las NIIF y sus interpretaciones emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Información Financiera (en adelante *IASB*), de conformidad con los textos vigentes al primero de enero del 2008, con excepción de los tratamientos especiales indicados en el Capítulo II del acuerdo antes mencionado.

Norma Internacional de Contabilidad No.37: Provisiones, Activos Contingentes y Pasivos Contingentes - La SUGEF requiere que para los activos se registre una provisión para posibles pérdidas. La NIC 37 no permite este tipo de provisiones.

Norma Internacional de Contabilidad No.38: Activos Intangibles - CONASSIF ha establecido que tras el reconocimiento inicial, los activos intangibles deben contabilizarse por su costo de adquisición menos la amortización acumulada y las pérdidas por deterioro del valor acumulado que les haya podido afectar. Entre las principales diferencias, la NIC 38 establece el término de vida finita e indefinida. Dependiendo del caso se amortiza o realiza un análisis de deterioro. CONASSIF no ha incorporado estas definiciones.

Norma Internacional de Contabilidad No.39: Instrumentos Financieros Reconocimiento y Medición - CONASSIF establece que independientemente de la clasificación de los instrumentos financieros se debe realizar la amortización de primas y descuentos por el método de interés efectivo. Sin embargo la NIC 39 menciona en su párrafo 46b que las inversiones que se medirán a su costo



Grupo Financiero Improsa S.A. y subsidiarias
(Compañía costarricense)
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS
Al 31 de Diciembre de 2011 y 2010

(en colones sin céntimos)

amortizado utilizando el método de tasa de interés efectiva son las inversiones mantenidas hasta el vencimiento. Esta divergencia provoca un impacto económico en la empresa debido a que las inversiones se encuentran registradas como inversiones disponibles para la venta y las mismas amortizan las primas y descuentos según corresponda. CONASSIF requiere que la cartera de préstamos se clasifique según lo establecido en el Acuerdo 1-05 y que la estimación para incobrables se determine según esa clasificación, además que permite el registro de excesos en las estimaciones. La NIC 39 requiere que la estimación para incobrables se determine mediante un análisis financiero de las pérdidas incurridas.

Adicionalmente, la NIC 39 no permite el registro de provisiones para cuentas contingentes. Cualquier exceso en las estimaciones, se debe registrar como una asignación de las utilidades retenidas a estimaciones o reservas por riesgos. Esto último no es permitido por la SUGEF, por lo que los activos y pasivos pueden estar sub o sobre valuados.

Finalmente, la NIC 39 eliminó la posibilidad de no acumular intereses; sin embargo, la SUGEF requiere que los intereses a más de 180 días no se registren.

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

3.1 Disponibilidades

El siguiente es el detalle al 31 de Diciembre de 2011 y 2010:

	<u>31/12/2011</u>	<u>31/12/2010</u>
Dinero en Cajas y Bóvedas	424,023,111	487,227,539
Efectivo en Tránsito	66,342,078	25,393
Cuenta Corriente en el BCCR	39,388,415	157,164,766
Cuenta Encaje Legal en el BCCR	21,519,303,750	15,972,508,595
Cuentas Corrientes y Depósitos a la vista en Bancos Comerciales del Estado y bancos creados por leyes especiales	204,558,356	131,634,788
Cuentas corrientes y otras cuentas a la vista en Entidades Financieras privadas	207,703,488	188,347,820
Depósitos a la vista y cuentas corrientes en entidades relacionadas	49,336,354	13,392,684
Cuentas corrientes en entidades financieras del exterior	3,895,758,428	3,338,189,347
Depósitos y otras cuentas a la vista en entidades financieras del exterior	44,670,611	
Depósitos Over Night en entidades financieras del exterior	5,053,500	
Cuentas corrientes de liquidaciones bursátiles		31,412,717
Documentos para Sistema Integrado de Pago Electrónico	1,191,042,528	1,408,121,222
Fondo de Garantía de la Bolsa Nacional de Valores	17,504,303	35,710,229
Requerimientos judiciales	2,359,119	2,364,591
Otras disponibilidades restringidas		124,931
Total	27,667,044,041	21,766,224,622

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



Grupo Financiero Improsa S.A. y subsidiarias
(Compañía costarricense)
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS
Al 31 de Diciembre de 2011 y 2010

(en colones sin céntimos)

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

	<u>31/12/2011</u>	<u>31/12/2010</u>
Disponibilidades	27,667,044,041	21,766,224,622
Inversiones disponibles para la venta	23,385,621,180	22,199,068,026
Total	<u>51,052,665,221</u>	<u>43,965,292,648</u>

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

Disponibilidades e Inversiones en Instrumentos financieros

	<u>31/12/2011</u>	<u>31/12/2010</u>
Costa Rica	45,514,402,404	37,470,325,855
Panamá	1,809,579,630	2,848,260,967
Nicaragua	1,516,050	1,582,461
El Salvador	8,692,525	9,835,024
Honduras	144,054,067	13,985,117
Guatemala	52,608,450	153,250,847
Estados Unidos	4,844,334,336	4,094,973,819
Canadá	52,555,359	52,815,354
Resto Sur América	525,075,635	546,141,890
Europa	158,839,818	305,941,689
Total	<u>53,111,658,274</u>	<u>45,497,113,023</u>

3.2 Inversiones en instrumentos financieros

La composición de inversiones en valores al 31 de Diciembre de 2011 es como sigue:

Emisores del país	Tasas de Interés	<u>31/12/2011</u>
Denominados en colones:		
Bonos en el Banco Central de Costa Rica	De 8.97% a 9.16%	1,212,532,000
Bonos del Gobierno de Costa Rica y Ministerio de Hacienda	De 8.51% a 17.30%	3,059,407,685
Instrumentos financieros de entidades privadas		1,892,000
Instrumentos financieros restringidos	De 6.50% a 12%	5,072,808,660
Operaciones diferidas de liquidez	5.00%	250,000,000
Instrumentos financieros bancos comerciales del estado		19,916,000
Certificados de inversión	7.82% a 8.50%	155,361,091
Recompras	7.60%	21,490,445
Instrumentos Financieros de Entidades financieras		6,655,371
Subtotal		9,800,063,252



Grupo Financiero Improsa S.A. y subsidiarias
(Compañía costarricense)
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS
Al 31 de Diciembre de 2011 y 2010

(en colones sin céntimos)

Denominados en dólares estadounidenses

Bonos del Gobierno de Costa Rica disponibles para la venta.	5.29% a 6.90%	540,499,612
Bonos del Instituto Costarricense de Electricidad	6.95%	1,180,518,320
Certificados de inversión en bancos privados	4.25%	505,350,000
Fondo de inversión en entidades financieras privadas		4,221,951,478
Inversión en fideicomisos de titularización	De 3.25% a 4.65%	131,218,852
Recompras	De 2.07% a 4.13%	933,799,562
Instrumentos financieros restringidos	De 0.85% a 8.11%	1,302,699,897
Operaciones diferidas de liquidez	0.04%	3,032,100,000
Inversiones en entidades financieras del país		12,633,750
Subtotal		11,860,771,470

Emisores del exterior

Denominados en dólares estadounidenses

Bonos Corporativos de entidades financieras del exterior	De 5.38% a 7.38%	331,277,180
Instrumentos financieros de Bancos Privados	3.13%	202,182,449
Bonos Soberanos Gobiernos Exterior Disponibles para la venta	De 7.13% a 9.13%	508,248,182
Certificados de depósito de Bancos del exterior	De 2.50% a 5.0%	2,052,731,700
Subtotal		3,094,439,511

Instrumentos Financieros Derivados

689,340,000

Productos por Cobrar sobre Instrumentos Financieros

Cuentas y productos por cobrar asociados a inversiones	300,978,157
--	-------------

Subtotal 300,978,157

Total inversiones

€ 25,745,592,390

Clasificación

Negociables	€ 1,365,708,320
Disponibles para la venta	23,385,621,180
Mantenidas hasta el vencimiento	3,944,733
Instrumentos Financieros Derivados	689,340,000
Productos por cobrar	300,978,157

Total € 25,745,592,390

La composición de inversiones en valores al 31 de Diciembre de 2010 es como sigue:

Emisores del país	Tasas de Interés	31/12/2010
Denominados en colones:		
Bonos en el Banco Central de Costa Rica	De 7.06% a 7.47%	989,346,341
Bonos del Gobierno de Costa Rica y Ministerio de Hacienda	De 7.80% a 13.71%	2,401,467,845
Certificados de inversión en bancos privados	De 8.14% a 9.29%	160,583,500
Certificados de inversión en bancos del estado		13,473,908



Grupo Financiero Improsa S.A. y subsidiarias
(Compañía costarricense)
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS
Al 31 de Diciembre de 2011 y 2010

(en colones sin céntimos)

Bonos de la Compañía Nacional de Fuerza y Luz	10.53%	322,377,600
Instrumentos financieros restringidos	De 6.53% a 14.03%	1,281,887,310
Inversiones en Recompras	De 4.51% a 7.75%	796,062,971
Acciones comunes entidades privadas		5,959,145
Subtotal		5,971,158,620

Denominados en dólares estadounidenses

Bonos del Banco Central de Costa Rica	7.75%	53,983,947
Bonos del Gobierno de Costa Rica disponibles para la venta.	De 8.11% a 8.50%	181,103,586
Bonos del Instituto Costarricense de Electricidad	5.50%	929,111,439
Certificados de inversión en bancos privados	De 1.50% a 4%	1,165,991,241
Fondo de inversión en entidades financieras privadas	-	2,457,281,165
Inversiones en recompras	De 1.01% a 4.11%	4,789,638,358
Inversión en fideicomisos de titularización	De 3.25% a 4.65%	162,419,490
Instrumentos financieros restringidos	De 4.00% a 9.00%	2,360,819,915
Inversiones MIB	0.06%	660,205,000
Certificados de Depósito a Plazo Banco Solidarista		50,785,000
Subtotal		12,811,339,141

Emisores del exterior

Denominados en dólares estadounidenses

Bonos Soberanos Gobiernos Exterior Disponibles para la venta	De 7.13% a 9.13%	546,141,890
Certificados de depósito de Bancos del exterior	De 4.50% a 6.50%	2,882,048,750
Subtotal		3,428,190,640

Instrumentos Financieros Derivados

1,520,200,000

Productos por Cobrar sobre Instrumentos Financieros

Cuentas y productos por cobrar asociados a inversiones	235,745,121
Subtotal	235,745,121

Total inversiones

¢ **23,966,633,522**

Clasificación

Disponibles para la venta	¢ 22,199,068,026
Mantenidas hasta el vencimiento	11,620,375
Instrumentos Financieros Derivados	1,520,200,000
Productos por cobrar	235,745,121
Total	¢ 23,966,633,522

Al 31 de diciembre de 2011 y 2010, la subsidiaria Inmobiliaria Improsa S.A. mantiene la suma de ¢1,223,563,315 y ¢1,229,815,319, respectivamente de participaciones en el Fondo Inmobiliario Improsa Dos (Fondo Cala Luna - Ver Nota 13), administrado por la Sociedad de Fondos de Inversión, los cuales se encuentran respaldados por los activos del fondo de inversión.



Grupo Financiero Improsa S.A. y subsidiarias
(Compañía costarricense)
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS
Al 31 de Diciembre de 2011 y 2010

(en colones sin céntimos)

3.3 Cartera de Crédito

La composición de la cartera de crédito al 31 de Diciembre de 2011 y 2010 es como sigue:

	<u>31/12/2011</u>	<u>31/12/2010</u>
Cartera de crédito generada	144,297,178,737	140,418,504,218
Productos por cobrar	1,107,285,434	1,403,550,504
	145,404,464,171	141,822,054,722
Menos: estimación para créditos dudosos	(3,146,753,989)	(4,451,380,733)
TOTAL	142,257,710,182	137,370,673,989

Concentración de la cartera por tipo de garantía

	<u>31/12/2011</u>	<u>31/12/2010</u>
Certificados de inversión	9,567,936,626	7,591,680,017
Cesión de contratos de fideicomiso	38,354,985,154	37,049,210,790
Fiduciaria	34,720,926,999	25,288,866,671
Hipotecaria	22,397,716,055	26,762,244,472
Prendaria	3,813,245,621	3,694,876,266
Otras:		
Documentos Comerciales	31,676,542,946	36,485,424,026
Préstamo de la Banca Estatal	3,765,825,336	3,546,201,976
TOTAL	144,297,178,737	140,418,504,218

Concentración de la cartera por tipo de actividad

	<u>31/12/2011</u>	<u>31/12/2010</u>
Agricultura, ganadería, caza y actividades de servicios conexas	6,173,199,913	4,442,298,036
Explotación de minas y canteras	958,523,436	92,634,786
Industria Manufacturera	14,698,154,531	13,515,542,254
Electricidad, telecomunicaciones, gas y agua	749,978,237	393,051,588
Construcción, compra y reparación de inmuebles	24,914,436,808	28,839,549,240
Comercio	21,270,404,184	13,656,458,126
Hotel y restaurante	4,664,311,595	4,731,387,598
Transporte	9,283,446,055	10,881,779,048
Actividad financiera y bursátil	12,932,342,168	12,966,051,830
Actividades inmobiliarias, empresariales y de alquiler	17,826,965,824	18,681,929,405
Enseñanza (El deudor ofrece este servicio)	421,505,249	295,700,711
Servicios (El deudor ofrece este servicio)	21,575,054,494	20,500,658,839
Consumo	4,617,886,052	7,322,180,761
Otras actividades del sector privado no financiero	442,682,133	553,080,020
Administración pública	3,768,288,058	3,546,201,976
TOTAL	144,297,178,737	140,418,504,218



Concentración de la cartera por ubicación geográfica

	<u>31/12/2011</u>	<u>31/12/2010</u>
Costa Rica	132,845,401,163	126,192,347,039
Panamá	2,471,279,059	3,141,767,064
Nicaragua	1,098,961,291	1,122,258,336
El Salvador	2,095,437,413	2,752,321,840
Honduras	2,402,622,046	2,246,539,104
Guatemala	3,383,477,765	4,963,270,835
Total	<u>144,297,178,737</u>	<u>140,418,504,218</u>

Morosidad de la cartera

	<u>31/12/2011</u>	<u>31/12/2010</u>
Al día	133,918,583,127	126,617,169,786
De 1 a 30 días	2,428,304,270	4,101,639,373
De 31 a 60 días	2,437,595,088	4,237,130,384
De 61 a 90 días	80,969,533	139,671,764
De 91 a 120 días	429,238,382	307,965,278
De 121 a 180 días	359,548,643	478,312,164
Más de 180 días	2,251,585,017	2,745,479,158
Operaciones en cobro judicial	2,391,354,677	1,791,136,311
TOTAL	<u>144,297,178,737</u>	<u>140,418,504,218</u>

De acuerdo con lo establecido en las regulaciones emitidas por SUGEF, la morosidad se entiende desde el día 1 de atraso en el pago hasta más de 181 días; sin embargo, la condición de vencidos no presupone que los mismos se cataloguen como de dudoso cobro.

Concentración de la cartera en deudores individuales

Rango de concentración de créditos a deudores individuales en relación al capital y reservas del Banco	No. Deudores		Monto de Créditos	
	2011	2010	31/12/2011	31/12/2010
Del 15.01% al 20%		1		3,104,016,220
Del 10.01% al 15%	7	9	17,353,510,081	23,065,857,218
Del 5.01% al 10%	15	14	22,597,089,850	17,724,976,510
Hasta el 5%	1,431	1,581	95,796,340,673	87,052,549,853
Sub total	1,453	1,605	135,746,940,604	130,947,399,801
Préstamos a entidades estatales	1	1	3,765,825,336	3,546,201,976
			139,512,765,940	134,493,601,777
Más cartera de arrendamientos financieros propiedad de Improsa Servicios Internacionales	1,564	2,715	1,811,542,962	2,139,837,314
Más cartera de Improactiva	3,628	9,844	2,972,869,835	3,785,065,127
Total	6,646	14,165	<u>144,297,178,737</u>	<u>140,418,504,218</u>



Grupo Financiero Improsa S.A. y subsidiarias
(Compañía costarricense)
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS
Al 31 de Diciembre de 2011 y 2010

(en colones sin céntimos)

Al 31 de Diciembre de 2011 y 2010, los préstamos vencidos suman un total ₡7,987,240,933 y ₡12,010,198,121 respectivamente. Adicionalmente al 31 de Diciembre de 2011 y 2010 existen 104 y 119 préstamos en cobro judicial por un monto total de ₡2,391,354,677 y ₡1,791,136,311 que representa un 1.66% y 1.28% de la cartera total de préstamos, respectivamente.

Los intereses de estos préstamos cuando el acumulado es mayor a 180 días 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. Al 31 de Diciembre de 2011 existen 5,729 préstamos con un saldo total de ₡4,642,939,694 que no acumulan intereses (4,743 préstamos con un valor de ₡4,536,615,469 al 31 de Diciembre de 2010.)

3.4 Estimación por deterioro

El movimiento de la cuenta de estimación por deterioro por los doce meses transcurridos al 31 de Diciembre de 2011 y 2010 se detalla a continuación:

	<u>31/12/2011</u>	<u>31/12/2010</u>
Saldo al inicio del período	4,451,380,733	4,069,535,863
Estimación cargada a Resultados	835,578,844	1,241,781,370
Diferencial cambiario	(21,287,106)	(227,587,232)
Traslado a estimación contingente	(22,239,187)	
Disminución por recuperación de cartera	(325,393,403)	
Disminución de la estimación de cartera	(291,127,852)	
Cargos por créditos insolutos	(1,480,158,040)	(632,349,268)
Saldo al final del período	<u>3,146,753,989</u>	<u>4,451,380,733</u>

3.5 Cuentas y comisiones por cobrar

La composición de las cuentas por cobrar al 31 de Diciembre de 2011 y 2010 es como sigue:

	<u>31/12/2011</u>	<u>31/12/2010</u>
Comisiones por cobrar por créditos contingentes	37,096,580	29,599,741
Comisiones por cobrar por administración de fondos de inversión	37,498,987	221,905,056
Comisiones por colocación de seguros	38,060,899	29,147,724
Otras comisiones por cobrar	300,705,399	228,257,514
Cuentas por cobrar por operaciones bursátiles por cuenta de terceros		105,784,890
Cuentas por cobrar por la actividad de custodia autorizada de valores de terceros	55,383,632	
Cuentas por cobrar por operaciones con partes relacionadas	22,430,784	18,832,864
Impuesto sobre la renta diferido	291,576,476	482,669,952
Impuesto sobre la renta por cobrar	60,145,349	111,677,622
Anticipos a proveedores	1,945,394,731	884,763,482
Otros gastos por recuperar	10,107,000	10,157,000
Otras cuentas por cobrar	2,500,422,488	2,481,944,030
(Estimación de otras cuentas por cobrar)	(190,814,489)	(83,721,381)
Total Cuentas y productos por cobrar	<u>5,108,007,836</u>	<u>4,521,018,494</u>



Grupo Financiero Improsa S.A. y subsidiarias
(Compañía costarricense)
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS
Al 31 de Diciembre de 2011 y 2010
(en colones sin céntimos)

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

3.6 Bienes realizables

El siguiente es un detalle del saldo al 31 de Diciembre de 2011 y 2010:

	<u>31/12/2011</u> <u>(Reestructurados</u> <u>Nota 15.2)</u>	<u>31/12/2010</u> <u>(Reestructurados</u> <u>Nota 15.2)</u>
Instrumentos financieros adquiridos en recuperación de créditos		12,146,495
Bienes inmuebles adquiridos en recuperación de créditos	1,213,018,380	3,979,518,816
Otros bienes adquiridos en recuperación de créditos	932,957,918	1,390,677,810
Inmuebles, Mobiliario y Equipo fuera de uso		1,481,253
Otros bienes realizables	205,983,077	249,650,195
(Estimación por deterioro de bienes inmuebles adquiridos en recuperación de créditos)	(1,122,179,800)	(1,009,693,239)
(Estimación por deterioro de otros bienes realizables)	(74,279,598)	(992,847)
Total	1,155,499,977	4,622,788,483

3.7 Inmuebles, mobiliario y equipo (neto)

A continuación se presenta un detalle de la composición:

Al 31 de Diciembre de 2011

	Terrenos y Edificios	Equipo y mobiliario	Vehículos y bienes para arrendamiento	Total
Saldo neto al 31 de diciembre de 2010	6,947,645,457	1,012,786,452	67,567,334	8,027,999,243
Adiciones y retiros	1,042,083,687	46,057,377	(24,004,959)	1,064,136,105
Gasto por depreciación	(92,100,366)	(242,252,039)	(953,717)	(335,306,122)
Saldo neto al 31 de Diciembre de 2011	7,897,628,778	816,591,790	42,608,658	8,756,829,226
Costo	8,356,846,767	2,668,283,695	113,822,313	11,138,952,775
Depreciación acumulada	(459,217,989)	(1,851,691,905)	(71,213,655)	(2,382,123,549)
Saldo neto al 31 de Diciembre de 2011	7,897,628,778	816,591,790	42,608,658	8,756,829,226



Grupo Financiero Improsa S.A. y subsidiarias
(Compañía costarricense)
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS
Al 31 de Diciembre de 2011 y 2010
(en colones sin céntimos)

Al 31 de Diciembre de 2010

	Terrenos y Edificios	Equipo y mobiliario	Vehículos y bienes para arrendamiento	Total
Saldo neto al 31 de diciembre de 2009	7,052,117,872	1,283,014,182	59,244,077	8,394,376,131
Adiciones y retiros		(75,399,119)	31,034,034	(44,365,085)
Gasto por depreciación	(104,472,415)	(194,828,610)	(22,710,776)	(322,011,801)
Saldo neto al 31 de Diciembre de 2010	6,947,645,457	1,012,786,453	67,567,335	8,027,999,245
Costo	7,314,763,080	2,622,226,318	138,099,423	10,075,088,821
Depreciación acumulada	(367,117,623)	(1,609,439,865)	(70,532,088)	(2,047,089,576)
Saldo neto al 31 de Diciembre de 2010	6,947,645,457	1,012,786,453	67,567,335	8,027,999,245

3.8 Otros activos

El siguiente es un detalle del saldo al 31 de Diciembre de 2011 y 2010:

	<u>31/12/2011</u>	<u>31/12/2010</u>
GASTOS PAGADOS POR ANTICIPADO		
Intereses y comisiones pagadas por anticipado	1,059,959,338	1,212,485,881
Impuestos pagados por anticipado	390,840,872	374,956,375
Póliza de seguros pagada por anticipado	128,981,550	176,202,414
Otros gastos pagados por anticipado	1,542,001,887	786,841,896
CARGOS DIFERIDOS		
Gastos de organización e instalación		600,956
Mejoras a propiedades en arrendamiento operativo	3,472,205	67,243,642
Otros Cargos Diferidos	16,050,024	67,123,595
BIENES DIVERSOS		
Papelería, útiles y otros materiales	26,627,748	25,557,573
Biblioteca y Obras de Arte	182,202,914	148,439,850
OPERACIONES PENDIENTES DE IMPUTACION		
Faltantes de caja	2,000	
Operaciones por liquidar	9,008,369	36,497,625
Otras operaciones pendientes de imputación	204,419,177	42,152,050
ACTIVOS INTANGIBLES		
Plusvalía Comprada	655,366,579	3,948,990
Software	716,919,606	999,297,479
Otros bienes intangibles	293,383,351	5,079,141
OTROS ACTIVOS RESTRINGIDOS		
Depósitos en garantía	102,780,476	108,678,617
TOTAL	<u>5,332,016,096</u>	<u>4,055,106,084</u>



Los activos intangibles y plusvalía comprada presentan el siguiente movimiento durante el año:

	<u>31/12/2011</u>	<u>31/12/2010</u>
Intangibles:		
Saldo al inicio	1,004,376,620	959,030,289
Adiciones y retiros	382,917,078	385,234,107
Gasto por amortización	<u>(376,990,741)</u>	<u>(339,887,776)</u>
Saldo al final	1,010,302,957	1,004,376,620
Plusvalía:		
Saldo al inicio	3,948,990	8,508,888
Adiciones y retiros	655,567,857	(409,630)
Gasto por amortización	<u>(4,150,268)</u>	<u>(4,150,268)</u>
Saldo al final	<u>655,366,579</u>	<u>3,948,990</u>
Total	<u>1,665,669,536</u>	<u>1,008,325,610</u>

3.9 Obligaciones con el público

El detalle de las obligaciones con el público al 31 de Diciembre de 2011 y 2010 es el siguiente:

	<u>No. Clientes</u>		<u>31/12/2011</u>	<u>31/12/2010</u>
	2011	2010		
Depósitos del público	3,976	3,503	102,181,454,471	95,413,698,182
Depósitos de otros bancos	1	2	1,305,675	13,338,563
Depósitos restringidos e inactivos	5	5	48,453,185	1,038,927
Otras obligaciones con el público	481	15	3,446,030,221	3,972,556,303
Obligaciones por pactos de recompra de valores	1		224,827,572	
Total	4,464	3,525	<u>105,902,071,124</u>	<u>99,400,631,975</u>

Al 31 de Diciembre de 2011 y 2010, las tasas de las obligaciones con el público en colones, se detallan como sigue:

COLONES	Tasas 2011		Tasas 2010	
	Mínima	Máxima	Mínima	Máxima
Certificados de depósito a plazo	5.25%	8.25%	5.50%	9.75%
Cuentas de ahorro	0.75%	3.75%	0.75%	3.75%

Al 31 de Diciembre de 2011 y 2010, las tasas de las obligaciones con el público en dólares, se detallan como sigue:



Grupo Financiero Impresa S.A. y subsidiarias
 (Compañía costarricense)
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS
Al 31 de Diciembre de 2011 y 2010
 (en colones sin céntimos)

	Tasas 2011		Tasas 2010	
	Mínima	Máxima	Mínima	Máxima
DÓLARES de depósito a plazo	0.55%	2.70%	0.65%	2.90%
Cuentas de ahorro	0.05%	0.75%	0.05%	0.75%

Concentración de Obligaciones con el público

Al 31 de Diciembre de 2011

Obligaciones con el público a la vista	Total cuentas	Total en colones
De 0.00 a ₡2.53 millones	7,936	1,494,639,215
Más de ₡2.53 a ₡25.27 millones	750	5,997,295,287
Más de ₡25.27 a ₡50.54 millones	92	3,220,000,906
Más de ₡50.54 millones	121	18,693,252,709
TOTAL	8,899	29,405,188,117
Obligaciones con el público a plazo	Total cuentas	Total en colones
De 0.00 a ₡2.53 millones	160	206,589,215
Más de ₡2.53 a ₡25.27 millones	483	5,492,793,330
Más de ₡25.27 a ₡50.54 millones	185	7,442,727,613
Más de ₡50.54 millones	277	62,108,749,332
TOTAL	1,105	75,250,859,490

Al 31 de Diciembre de 2010

Obligaciones con el público a la vista	Total cuentas	Total en colones
De 0,00 a ₡2,54 millones	4986	3,166,997,614
Más de ₡2,54 a ₡25,39 millones	680	4,831,940,957
Más de ₡25,39 a ₡50,79 millones	80	2,832,812,890
Más de ₡50,79 millones	63	10,131,909,703
TOTAL	5,809	20,963,661,164
Obligaciones con el público a plazo	Total cuentas	Total en colones
De 0,00 a ₡2,54 millones	255	330,188,084
Más de ₡2,54 a ₡25,39 millones	570	6,823,455,236
Más de ₡25,39 a ₡50,79 millones	168	6,765,988,455
Más de ₡50,79 millones	302	63,385,541,339
TOTAL	1,295	77,305,173,114



3.10 Obligaciones con entidades

El siguiente es un detalle del saldo al 31 de Diciembre de 2011 y 2010:

	<u>31/12/2011</u>	<u>31/12/2010</u>
Sobregiros en cuentas a la vista en entidades financieras del país	9,886,688	28,493,572
Préstamos de entidades financieras del país	1,146,502,503	3,000,264,142
Préstamos de entidades financieras del exterior	16,798,544,658	12,424,934,389
Obligaciones entidades financieras relacionadas	1,737,981	31,838,553
Financiamientos de organismos internacionales	17,190,156,550	17,497,703,057
Financiamientos de instituciones externas de Cooperación	30,456,874,137	27,971,412,196
Obligaciones por cartas de crédito emitidas	928,981,640	451,198,175
Cargos por pagar por obligaciones con entidades financieras y no financieras	376,912,021	376,970,797
TOTAL	66,909,596,178	61,782,814,881

Al 31 de Diciembre de 2011, \$30,9 millones corresponden a préstamos con organismos internacionales denominados en dólares estadounidenses y equivalen a ¢15,630,944,050. El monto correspondiente al 31 de Diciembre de 2010 era de \$23,2 millones que equivalían a ¢11,791,540,557.

Los préstamos con estas instituciones en colones costarricenses representan para el año 2011 ¢15,592,212,500, para el 2010 ¢5,706,162,500.

El financiamiento de instituciones externas de cooperación está denominado en dólares estadounidenses; corresponden a \$60,3 millones que equivalen a ¢30,456,874,137 al 31 de Diciembre de 2011 y al 31 de Diciembre de 2010 \$55,1 millones que equivalen a ¢27,971,412,196.

Los préstamos con entidades financieras del exterior están denominados en dólares estadounidenses; representan \$33,2 millones que equivalen a ¢16,798,544,658 al 31 de Diciembre de 2011 y \$24.5 millones que equivalen a ¢12,424,934,389 fue el saldo al 31 de Diciembre de 2010.

Los préstamos con entidades financieras del país al 31 de Diciembre de 2011 están denominados en dólares estadounidenses; representan \$2.3 millones que equivalen a ¢1,146,502,503 y al 31 de Diciembre de 2010 \$334 mil que equivalen a ¢169,672,177. Adicionalmente, para el 2010 existían denominados en colones costarricenses que representaron ¢2,830,591,965.

Los préstamos en dólares y en colones tienen plazos variables de vencimiento. Las tasas de dichos préstamos, vigentes al 31 de diciembre de 2011 y 2010, respectivamente, son las siguientes:

COLONES	Tasas 2011		Tasas 2010	
	Mínima	Máxima	Mínima	Máxima
Financiamiento de entidades financieras del país			12,00%	12,00%
Financiamiento de organismos internacionales	10.50%	12.70%	11,33%	12,31%



	Tasas 2011		Tasas 2010	
	Mínima	Máxima	Mínima	Máxima
DOÁARES Se entidades financieras del exterior	0.72%	6.00%	0,78%	3,24%
Financiamiento de organismos internacionales	2.28%	5.80%	3,99%	5,80%
Financiamiento de instituciones externas de cooperación	1.50%	8.56%	1,35%	8,47%

3.11 Cuentas por pagar y provisiones

El detalle de las Cuentas por pagar y provisiones al 31 de Diciembre de 2011 y 2010 es el siguiente:

	<u>31/12/2011</u>	<u>31/12/2010</u>
Honorarios por pagar	14,650,981	1,645,434
Acreeedores por adquisición de bienes y servicios	7,580,250	1,543,864
Impuestos por pagar por cuenta de la entidad	86,984,380	19,291,270
Aportaciones patronales por pagar	96,031,079	91,496,210
Impuestos retenidos por pagar	65,948,483	84,786,906
Aportaciones laborales retenidas por pagar	36,343,977	35,370,612
Otras retenciones a terceros por pagar		1,711,805
Dividendos por pagar	363,623,080	409,800,549
Participaciones sobre la utilidad o excedentes por pagar	56,623,026	84,824,015
Obligaciones por pagar sobre préstamos con partes relacionadas	64,573,914	38,080,663
Vacaciones acumuladas por pagar	24,670,810	34,094,712
Aguinaldo acumulado por pagar	8,708,348	11,445,263
Aportes al presupuesto de las Superintendencias por pagar		7,187,285
Comisiones por pagar por colocación de seguros	7,527,550	18,298,044
Otras cuentas y comisiones por pagar	700,775,927	824,214,131
Provisiones para obligaciones patronales	86,169,637	67,337,809
Provisiones por litigios pendientes	47,492,793	
Otras provisiones	12,280,146	23,878,240
Cuentas por pagar por actividad de custodia autorizada de valores	86,863,879	187,281,629
Impuesto sobre la renta diferido		10,257,736
Total	<u>1,766,848,260</u>	<u>1,952,546,177</u>

3.12 Otros pasivos

El detalle al 31 de Diciembre de 2011 y 2010 es el siguiente:

	<u>31/12/2011</u>	<u>31/12/2010</u>
Ingresos diferidos Improsa Servicios Internacionales	476,630,175	
Ingresos diferidos préstamos Banco Improsa	271,990,134	252,532,159
Ingresos diferidos préstamos Improactiva	157,245	653,124
Estimación para incobrables de créditos contingentes	66,898,922	44,838,717
Operaciones pendientes de Imputación	194,766,589	218,029,311
Total	<u>1,010,443,065</u>	<u>516,053,311</u>



3.13 Concentración de Pasivos por ubicación geográfica

A continuación se presenta un detalle de la composición de los pasivos por zona geográfica al 31 de Diciembre de 2011 y 2010:

	<u>31/12/2011</u>	<u>31/12/2010</u>
Costa Rica	111,126,571,232	105,867,058,425
Panamá	1,716,476,395	520,663,400
Nicaragua	43,759,266	3,219,261
El Salvador	28,009,526	10,957,372
Honduras	17,382,791,183	17,519,730,275
Guatemala	132,134,876	81,071,653
Grand Cayman	1,000,491,182	2,386,895,066
Estados Unidos	30,991,313,528	25,426,703,931
Venezuela	3,984,324,971	2,411,790,427
Resto Sur América	1,874,161,916	1,533,278,705
Europa	15,024,737,338	15,643,987,666
Total	<u>183,304,771,413</u>	<u>171,405,356,181</u>

3.14 Obligaciones subordinadas

Corresponde a dos préstamos subordinados por un total \$15 millones contraídos durante el periodo 2008, con entidades financieras del exterior, con vencimiento en el 2018. El detalle de la deuda es como sigue:

	<u>31/12/2011</u>	<u>31/12/2010</u>
Deutsche Investitions-und Entwicklungsgesellschaft mbH (DEG)	5,053,500,000	5,078,500,000
Préstamo con Netherlands Development Finance Company (FMO)	2,526,750,000	2,539,250,000
<u>Intereses:</u>		
Deutsche Investitions-und Entwicklungsgesellschaft (DEG)	90,375,192	90,373,223
Netherlands Development Finance Company (FMO)	45,187,594	45,186,614
Total	<u>7,715,812,786</u>	<u>7,753,309,837</u>

Al 31 de diciembre del 2011 los vencimientos de la deuda subordinada son los siguientes:

Deutsche Investitions-und Entwicklungsgesellschaft (DEG)

Año	Tasa	Amortización
2010	Libor a 6 meses +5.50%	-
2011	Libor a 6 meses +5.50%	-
2012 y posteriores	Libor a 6 meses +5.50%	\$10,000,000



Netherlands Development Finance Company (FMO)

Año	Tasa	Amortización
2010	Libor a 6 meses +5.50%	-
2011	Libor a 6 meses +5.50%	-
2012 y posteriores	Libor a 6 meses +5.50%	\$5,000,000

3.15 Capital social

Al 31 de Diciembre de 2011 y 2010 está compuesto como sigue:

	<u>31/12/2011</u>	<u>31/12/2010</u>
Capital común:		
Saldo inicial	14,467,639,835	13,298,713,267
Conversión de acciones	1,993,087,973	743,560,000
Capitalización de utilidades		421,387,568
Capitalización de primas		3,979,000
Saldo final	<u>16,460,727,808</u>	<u>14,467,639,835</u>
Capital preferente:		
Saldo inicial	12,909,635,925	13,653,195,925
Conversión de acciones	<u>(1,993,087,973)</u>	<u>(743,560,000)</u>
Saldo final	<u>10,916,547,952</u>	<u>12,909,635,925</u>
Total capital social	<u>27,377,275,760</u>	<u>27,377,275,760</u>

Capital común

El capital social común al 31 de Diciembre de 2011 está representado por 16,460,727,808 acciones comunes y nominativas (14,467,639,835 al 31 de Diciembre de 2010), con un valor nominal de ₡1 cada una.

Capital preferente

El capital preferente al 31 de Diciembre de 2011 está representado como se detalla a continuación:

No. De acciones	Valor nominal	Valor en dólares	Tipo de cambio de la transacción	Equivalente en colones
16,270	100	\$ 1,627,000	₡ 413.21	₡ 672,292,670
200,000	100	20,000,000	512.21	10,244,255,282
216,270		\$ 21,627,000		₡ 10,916,547,952



Grupo Financiero Improsa S.A. y subsidiarias
(Compañía costarricense)
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS
Al 31 de Diciembre de 2011 y 2010
(en colones sin céntimos)

Al 31 de Diciembre de 2010:

No. De acciones	Valor nominal	Valor en dólares	Tipo de cambio de la transacción	Equivalente en colones
16,270	100	\$ 1,627,000	¢ 413.21	¢ 672,292,670
25,500	100	2,550,000	421.66	1,075,233,000
20,000	100	2,000,000	458.93	917,854,972
200,000	100	20,000,000	512.21	10,244,255,283
261,770		\$ 26,177,000		¢ 12,909,635,925

El capital social preferente al 31 de Diciembre de 2011 está representado por las siguientes emisiones de acciones preferentes:

- i) Una emisión con serie B por 16,270 acciones convertibles nominativas y no acumulativas, con un valor nominal de US\$ 100 cada una. 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. El dividendo anual está basado en una tasa bruta fija el cual será igual a un tasa del 8.5% sobre la base de utilidades declaradas y aprobadas por la asamblea general de accionistas. El 25 de setiembre del 2011, de conformidad con lo establecido en los estatutos sociales en su cláusula quinta, las acciones preferentes serie "B" fueron convertidas a acciones comunes y nominativas. Al 31 de diciembre del 2011, la conversión se encuentra en proceso de aprobación por las autoridades reguladoras.
- ii) Una emisión con serie E por 200,000 acciones con un plazo igual al de la sociedad, nominativas y no acumulativas con un valor nominal de US\$ 100 cada una. Cada acción tendrá derecho a recibir un dividendo anual no acumulativo, siempre y cuando existan utilidades en la empresa suficientes para hacerle frente, con preferencia sobre los demás accionistas. Estas acciones preferentes 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. Estas acciones tienen la opción de redención anticipada discrecional por parte del emisor desde el mes de julio 2009.

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.

Los dividendos sobre acciones preferentes se ponen a disposición de los respectivos accionistas una vez que los estados financieros consolidados anuales de Grupo Financiero Improsa son aprobados por la Asamblea de Accionistas.

El 25 de octubre del 2010, las acciones preferentes serie "D" por 20,000 acciones fueron convertidas a acciones comunes y nominativas, de conformidad con lo establecido en los estatutos sociales, incrementándose el capital preferente en ¢ 917, 854,972 y disminuyéndose el capital preferente en ¢ 917, 854,972 (\$ 2, 000,000). Recibiéndose la aprobación respectiva de las entidades regulatorias en el año 2011.



Grupo Financiero Improsa S.A. y subsidiarias
(Compañía costarricense)
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS
Al 31 de Diciembre de 2011 y 2010

(en colones sin céntimos)

El 23 de febrero del 2011, las acciones preferentes serie “C” por 25,500 acciones fueron convertidas a acciones comunes y nominativas, de conformidad con lo establecido en los estatutos sociales, incrementándose el capital social común en ₡ 1,075,233,000 y disminuyéndose el capital preferente en ₡ 1,075,233,000 (\$ 2,550,000).

Administración del capital

Capital Regulatorio

De conformidad con el artículo 12 de las Normas para Determinar la Suficiencia Patrimonial de los Grupos Financieros y Otros Conglomerados SUGEF 21-02: “El grupo financiero o el conglomerado financiero deberá mantener en todo momento una situación de superávit patrimonial, o una relación de uno o superior obtenida como el resultado de dividir el total de los superávit transferibles más el superávit individual de la sociedad controladora, entre el valor absoluto del total de los déficit individuales”, al 31 de Diciembre de 2011 la relación es de 33 veces, correspondiente a un superávit global de ₡8,762,207,917; mientras que al 31 de Diciembre 2010 es de 52 veces correspondiente a un superávit global de ₡8,175,858,852.

El capital del Banco deberá cumplir siempre con el indicador de suficiencia patrimonial establecido por la normativa SUGEF 24-00, que exige mantener un coeficiente de suficiencia patrimonial de al menos un 10%. En este sentido, el objetivo de la entidad es mantener una suficiencia patrimonial por encima de un 14% para cumplir con una “normalidad financiera de nivel uno” de conformidad con la normativa en mención.

Al 31 de Diciembre de 2011 y 2010, el Banco se encuentra por encima del porcentaje de suficiencia patrimonial establecido por la regulación aplicable.

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 a futuro se estiman sobre la base del ejercicio de presupuestación anual y del plan estratégico a mediano plazo que se realiza todos los años.

Al 31 de Diciembre de 2011 la Suficiencia Patrimonial para el Grupo Financiero se detalla a continuación:

ANEXO 3 SUFICIENCIA PATRIMONIAL PARA GRUPOS FINANCIEROS O CONGLOMERADOS Grupo Financiero Improsa S.A. Al 31 de Diciembre de 2011 (cifras en miles de colones)					
---	--	--	--	--	--

Empresas del grupo financiero o conglomerado financiero ^{1/}	A Capital Base	B Requerimiento individual mínimo de capital	C Superávit o déficit Individual (A - B)	D Rubros no transferibles	E Superávit transferible y déficit (C - D)
I. Grupo Financiero Improsa S.A.	(177,840)	96,818	(274,657)		(274,657)
II. Entidades Reguladas ^{2/}	32,236,787	19,281,247	12,955,540	7,715,813	5,239,727
Banco Improsa S.A.	31,121,516	18,776,447	12,343,069	7,715,813	4,627,256
Improsa SAFI S.A.	445,005	254,428	180,577		180,577
Improsa Valores S.A.	500,516	199,465	301,451		301,451
Improseguros S.A.	169,350	36,807	130,443		130,443
III. Entidades no Reguladas	5,219,117	2,424,804	3,794,312	(2,826)	3,797,138
Improsa Servicios Internacionales S.A.	2,530,943	1,001,104	1,529,839		1,529,839
Improsa Capital S.A.	119,103	79,971	39,132		39,132
Improactiva S.A.	1,146,990	513,935	633,055		633,055
Inmobiliaria Improsa S.A.	2,331,926	789,538	1,542,389		1,542,389
Improsa SAFI S.A. (Compañía Panameña)	69,418	13,869	55,549		55,549
Banprocesos S.A.	20,737	26,368	(5,632)	(2,826)	(2,826)
SUPERAVIT O DÉFICIT GLOBAL DEL GRUPO FINANCIERO (I+II+III)					8,762,208
SUMATORIA DE SUPERAVIT / VALOR ABSOLUTO SUMATORIA DE DÉFICIT				33	____ VECES



Grupo Financiero Improsa S.A. y subsidiarias
(Compañía costarricense)
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS
Al 31 de Diciembre de 2011 y 2010

(en colones sin céntimos)

Al 31 de Diciembre de 2011 la Suficiencia Patrimonial para el Grupo Financiero se detalla a continuación:

ANEXO 3 SUFICIENCIA PATRIMONIAL PARA GRUPOS FINANCIEROS O CONGLOMERADOS Grupo Financiero Improsa S.A. Al 31 de Diciembre de 2010 (cifras en miles de colones)					
Empresas del grupo financiero o conglomerado financiero ¹⁾	A Capital Base	B Requerimiento individual mínimo de capital	C Superávit o déficit individual (A - B)	D Rubros no transferibles	E Superávit transferible y déficit (C - D)
I. Grupo Financiero Improsa S.A.	(59,179)	101,100	(160,279)		(160,279)
II. Entidades Reguladas ²⁾	30,148,959	19,068,368	11,080,591	7,753,310	3,327,281
Banco Improsa S.A.	29,128,265	18,558,646	10,567,619	7,753,310	2,814,309
Improsa SAFI S.A.	322,438	285,702	36,736		36,736
Improsa Valores S.A.	558,189	183,025	375,164		375,164
Improseguros S.A.	142,067	40,985	101,072		101,072
III. Entidades no Reguladas	8,351,460	3,340,954	5,010,506	1,650	5,008,856
Improsa Servicios Internacionales S.A.	2,488,763	807,542	1,681,220		1,681,220
Improsa Capital S.A.	88,083	67,809	20,285		20,285
Improactiva S.A.	1,410,289	722,102	688,167		688,167
Inmobiliaria Improsa S.A.	4,285,415	1,710,881	2,574,534		2,574,534
Improsa SAFI S.A. (Compañía Panameña)	79,911	16,910	63,000		63,000
Banprocesos S.A.	19,010	15,710	3,300	1,650	1,650
SUPERAVIT O DÉFICIT GLOBAL DEL GRUPO FINANCIERO (I+II+III)					8,175,859
SUMATORIA DE SUPERAVIT / VALOR ABSOLUTO SUMATORIA DE DÉFICIT				52	— VECES

Reservas patrimoniales

De conformidad con lo establecido en el artículo 54 de la Ley Orgánica del sistema Bancario Nacional, Ley 1644, los bancos privados deben destinar un 10% de las utilidades netas semestrales después de deducir el impuesto sobre la renta, para la formación o creación de la reserva legal. Las otras sociedades están sujetas a la creación de la reserva legal de conformidad con lo establecido en el artículo 143 del Código de Comercio de Costa Rica, que dispone destinar un 5% de las utilidades netas de cada ejercicio para la formación de la misma, hasta alcanzar un 20% del capital social.

Plan de opciones de los ejecutivos

El plan de incentivos para los ejecutivos de la Compañía fue aprobado por la Asamblea de Accionistas del 29 de noviembre de 2006. Al 31 de Diciembre de 2011 se han emitido 218,940,994 opciones de compra de acciones y han sido ejecutadas 49,449,595 acciones.

Utilidad neta por acción para capital común

Al 31 de Diciembre de 2011 y 2010, el resultado neto por acción fue de ¢0.02 y 0.01 respectivamente. Los montos antes indicados se obtuvieron al tomar la utilidad neta del período y dividirlo entre el número de acciones, según se muestra a continuación:

	<u>31/12/2011</u>	<u>31/12/2010</u> (Reestructurados) Nota 15.2)
Utilidad neta del período	1,006,650,652	1,099,441,431
(Menos) Reserva Legal	113,411,790	180,377,033
(Menos) Dividendo aprox. accionistas preferentes	698,054,000	781,223,116
Utilidad neta disponible para el capital común	195,184,862	137,841,282
Número promedio de acciones comunes en circulación	16,460,727,808	14,467,639,835
Utilidad (Pérdida) neta por acción común en circulación	0.0119	0.0095



Utilidad por acción diluida

	<u>31/12/2011</u>	<u>31/12/2010</u> (Reestructurados Nota 15.2)
Utilidad neta del período	1,006,650,652	1,099,441,431
(Menos) Reserva Legal	113,411,790	180,377,033
(Menos) Dividendo aprox. accionistas preferentes perpetuos	698,054,000	781,223,116
Utilidad neta disponible para el capital común	195,184,862	137,841,282
Número promedio de acciones comunes en circulación	16,460,727,808	14,467,639,835
Acciones preferentes convertibles (valor de conversión)	672,292,670	2,665,380,642
Utilidad (Pérdida) neta por acción diluida	0.0114	0.0080

Distribución de dividendos

Al 31 de diciembre de 2010, mediante Asamblea de Accionistas celebrada el 18 de marzo del 2010, se acordó la distribución de dividendos en efectivo por ₡1,037,335,663. Al 31 de diciembre de 2011, mediante Asamblea de Accionistas del 23 de marzo del 2011, se acordó la distribución de dividendos en efectivo por ₡781,223,116.

Utilidad por ubicación geográfica

A continuación se presenta el total de la utilidad agrupados por ubicación geográfica al 31 de Diciembre de 2011 y 2010:

	<u>31/12/2011</u>	<u>31/12/2010</u> (Reestructurados Nota 15.2)
Costa Rica	887,000,643	1,178,413,971
Panamá	14,806,836	(235,530,158)
Nicaragua	14,597,445	37,172,914
El Salvador	19,232,908	(256,711,739)
Honduras	(81,188,949)	(67,249,885)
Guatemala	152,201,769	443,346,328
Total	1,006,650,652	1,099,441,431

3.16 Cuentas Contingentes Deudoras

El siguiente es un detalle de las Cuentas Contingentes al 31 de Diciembre de 2011 y 2010:

	<u>31/12/2011</u>	<u>31/12/2010</u>
Garantías de cumplimiento	15,674,694,465	13,985,593,609
Garantías de participación	3,638,731,541	492,001,668
Cartas de crédito a la vista valor depósito previo	25,267,500	25,392,500
Cartas de crédito a la vista saldo sin depósito previo	4,036,682,061	2,104,657,230
Cartas de crédito diferidas saldo sin depósito previo	1,006,635,419	1,030,727,403
Líneas de crédito para sobregiros en cuenta corriente	182,737,778	97,045,845
Líneas de crédito para tarjetas de crédito	2,046,325,747	2,200,153,568
TOTAL	26,611,074,511	19,935,571,823



3.17 Fideicomisos y comisiones de confianza

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

	<u>31/12/2011</u>	<u>31/12/2010</u>
ACTIVOS		
Disponibilidades	281,933,201	54,127,598
Inversiones en instrumentos financieros	1,525,875,715	1,787,127,331
Cartera de Crédito	3,363,153,587	2,475,156,847
Cuentas y comisiones por cobrar	47,384,488,131	38,157,529,696
Subtotal	52,555,450,634	42,473,941,472
Terrenos	826,971,058,114	722,877,880,813
Edificios e instalaciones	491,083,144,137	398,978,048,177
Equipo y mobiliario	67,165,173,675	58,828,383,435
Bienes de uso	1,385,219,375,926	1,180,684,312,425
Otros activos	456,972,275,118	425,459,690,435
Total activos de los fideicomisos	1,894,747,101,678	1,648,617,944,332
PASIVOS		
Obligaciones con el público	3,356,025,317	2,374,225,885
Obligaciones con el Banco Central	15,272	
Otras Cuentas por Pagar y Provisiones	115,636,740	66,957,868
Otros Pasivos	309,941	320,199
Total de pasivos de los fideicomisos	3,471,987,270	2,441,503,952
PATRIMONIO		
Aportes en efectivo	1,569,649,459	1,742,739,159
Aportes en especie	1,928,841,329,346	1,688,560,614,294
Ajustes al patrimonio	(17,589)	(63,276)
Resultados acumulados	(6,332,579,660)	(6,393,430,944)
Resultado del periodo	(32,803,267,148)	(37,733,418,853)
Total patrimonio	1,891,275,114,408	1,646,176,440,380
Total pasivos y patrimonio de los fideicomisos	1,894,747,101,678	1,648,617,944,332

3.18 Otras cuentas de orden deudoras

El detalle de Otras Cuentas de Orden al 31 de Diciembre de 2011 y 2010 es el siguiente:



Grupo Financiero Improsa S.A. y subsidiarias
(Compañía costarricense)
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS
Al 31 de Diciembre de 2011 y 2010
(en colones sin céntimos)

	<u>31/12/2011</u>	<u>31/12/2010</u>
OTRAS CUENTAS DE ORDEN POR CUENTA PROPIA DEUDORAS		
Garantías prendarias	1,332,799,705,538	1,214,642,250,162
Otras garantías recibidas en poder de la entidad	1,049,649,179	57,386,649
Líneas de crédito otorgadas pendientes de Utilización	15,197,950,464	15,251,055,119
Créditos pendientes de desembolsar	5,050,399,890	4,986,671,575
Créditos castigados	5,017,110,271	3,890,708,872
Otras cuentas por cobrar castigadas	15,839,465	15,839,465
Productos en suspenso de cartera de crédito	264,713,792	288,548,246
Documentos por cobrar en poder de abogados	11,123,375	11,123,375
Otras cuentas de registro	69,255,448,570	76,107,366,876
Administración de comisiones de confianza	302,852,608,111	200,539,828,384
Fondos de inversión	62,374,635,925	60,343,816,008
CUENTAS DE ORDEN DEUDORAS POR CUENTA PROPIA POR ACTIVIDAD DE CUSTODIA		
Custodia a valor facial - disponibles	3,589,095,000	1,340,997,500
Custodia monto de cupones físicos - disponibles		84,599,837
Custodia valor de compra de acciones - disponibles	3,945,637	4,990,543
Custodia valor de compra de participaciones - disponibles	50,757,354	42,659,400
Dados en garantía a valor facial	252,675,000	
Dados en garantía valor de compra de acciones	860,000	
Compras a futuro	447,438,453	
Ventas a futuro	25,238,144	96,344,635
CUENTAS DE ORDEN DEUDORAS POR CUENTA DE TERCEROS POR ACTIVIDAD DE CUSTODIA		
Efectivo por actividad de custodia	724,930,212	3,619,445,798
Cuentas por cobrar a clientes	55,378,497	105,784,889
Custodia a valor facial - disponibles	6,556,402,350	8,705,367,679
Custodia monto de cupones físicos - disponibles	519,894,521	1,010,083,531
Custodia valor de compra de acciones - disponibles	34,696,908,864	38,362,973,550
Custodia valor de compra de participaciones - disponibles	32,892,491,526	32,855,383,738
Custodia a valor facial - pignorados	10,107,000	12,696,250
Custodia monto de cupones físicos - pignorados	5,520,949	
Custodia valor de compra de acciones - pignorados	163,497,623	183,300,000
Custodia valor de compra de participaciones - pignorados	1,555,479,853	2,004,416,355
Dados en garantía a valor facial	3,476,731,900	3,017,087,250
Dados en garantía monto de cupones físicos	136,408,004	540,642,667
Dados en garantía valor de compra de acciones	1,531,660,000	2,485,581,515
Dados en garantía valor de compra de participaciones	1,595,076,633	1,618,407,213
Compras a futuro	4,932,915,413	4,628,646,581
Ventas a futuro	3,162,733,978	1,793,980,011
TOTAL	<u>1,890,275,331,491</u>	<u>1,678,647,983,673</u>



3.19 Ingresos Financieros por cartera de créditos

Al 31 de Diciembre de 2011 y 2010:

	<u>31/12/2011</u>	<u>31/12/2010</u>
Productos por sobregiros en cuenta corriente	16,561,924	17,099,898
Productos por préstamos con otros recursos	11,297,083,260	14,124,926,428
Productos por tarjetas de crédito	185,678,897	239,298,320
Productos por factoraje	728,256,449	866,265,457
Productos por cartas de crédito emitidas	6,423,080	4,818,152
Productos por cartera de crédito por ventas de bienes	97,257,508	47,876,984
Productos por cartera créditos otorgada a la banca estatal	25,978,867	30,604,517
Productos por otros créditos	3,837,113	
Productos por cuentas recíprocas internas	1,121,641	
Total	<u>12,362,198,739</u>	<u>15,330,889,756</u>

3.20 Ingresos Financieros por ganancia por diferencias de cambios y UD y Gastos Financieros por pérdidas por diferencias de cambio y UD, neto

	<u>31/12/2011</u>	<u>31/12/2010</u>
INGRESOS POR DIFERENCIAS DE CAMBIO		
Por obligaciones con el público.	3,478,921,176	14,944,675,897
Por otras obligaciones financieras.	2,338,561,999	9,822,266,852
Por otras cuentas por pagar y provisiones.	160,596,109	612,736,274
Por obligaciones subordinadas.	341,996,468	1,380,924,362
Por disponibilidades.	797,119,614	1,475,102,462
Por depósitos a plazo e inversión en valores.	587,860,042	1,863,783,480
Por créditos vigentes.	4,449,460,913	9,050,433,685
Por créditos vencidos y en cobro judicial.	410,364,325	923,965,876
Por otras cuentas por cobrar	170,123,256	389,818,880
TOTAL INGRESOS	<u>12,735,003,902</u>	<u>40,463,707,768</u>
GASTOS POR DIFERENCIAS DE CAMBIO		
Por obligaciones con el público	3,101,702,713	6,566,304,414
Por otras obligaciones financieras	1,891,551,125	4,063,629,766
Por otras cuentas por pagar y provisiones.	160,935,695	404,368,386
Por obligaciones subordinadas	303,739,212	606,442,134
Por disponibilidades.	794,430,137	2,887,042,636
Por depósitos a plazo e inversión en valores.	817,738,693	4,793,147,117
Por créditos vigentes.	5,111,917,913	19,175,144,112
Por créditos vencidos y en cobro judicial.	427,575,546	1,730,514,761
Por otras cuentas por cobrar	188,757,059	619,303,893
TOTAL GASTOS	<u>12,798,348,093</u>	<u>40,845,897,219</u>
RESULTADO DIFERENCIAS DE CAMBIO NETO	(63,344,191)	(382,189,451)



3.21 Gastos financieros por obligaciones con el público

Al 31 de Diciembre de 2011 y 2010:

	<u>31/12/2011</u>	<u>31/12/2010</u>
Gastos por captaciones a la vista	147,761,914	183,522,850
Gastos por captaciones a plazo	4,295,445,140	4,979,337,184
Gastos por obligaciones por reporto, reporto tripartito y préstamos de valores	2,700,433	3,306,502
Gastos por otras obligaciones a plazo con el público	179,005,359	61,105,178
Total	<u>4,624,912,846</u>	<u>5,227,271,714</u>

3.22 Gastos financieros por Obligaciones con Entidades financieras

Al 31 de Diciembre de 2011 y 2010:

	<u>31/12/2011</u>	<u>31/12/2010</u>
Gastos por obligaciones a la vista con entidades financieras	1,666,667	128,236
Gastos por obligaciones a plazo con entidades financieras	367,970,636	854,357,883
Gastos por Obligaciones con entidades no financieras	2,315,909,634	2,718,667,987
Total	<u>2,685,546,937</u>	<u>3,573,154,106</u>

3.23 Otros ingresos de operación por comisiones por servicios

El detalle de las comisiones por servicios al 31 de Diciembre de 2011 y 2010 es el siguiente:

	<u>31/12/2011</u>	<u>31/12/2010</u>
Comisiones por giros y transferencias	91,073,266	94,634,179
Comisiones por certificación de cheques	86,163	132,981
Comisiones por administración de fideicomisos	881,331,644	786,390,876
Comisiones por cobranzas	3,636,924	4,647,564
Comisiones por tarjetas de crédito	187,561,771	189,645,013
Comisiones por administración de fondos de inversión	1,045,379,710	1,180,314,295
Comisiones por colocación de seguros	503,956,656	616,559,597
Comisiones por operaciones bursátiles (Terceros en Mercado Local)	190,254,719	327,158,336
Comisiones por operaciones bursátiles (Terceros en Otros Mercados)	32,033,082	140,029,435
Otras comisiones	1,381,231,706	1,054,772,766
Total	<u>4,316,545,641</u>	<u>4,394,285,042</u>



Grupo Financiero Improsa S.A. y subsidiarias
(Compañía costarricense)
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS
Al 31 de Diciembre de 2011 y 2010

(en colones sin céntimos)

3.24 Otros ingresos operativos

Al 31 de Diciembre de 2011 y 2010:

	<u>31/12/2011</u>	<u>31/12/2010</u>
Disminución de provisiones para obligaciones patronales	33,477,211	27,242,986
Disminución de otras provisiones	44,961,498	16,500,000
Ingresos por alquiler de bienes	506,245,188	167,367,077
Ingresos por recuperación de gastos	114,562,702	190,766,064
Ingresos por impuestos diferidos		217,877,290
Diferencias de cambio por otros pasivos	154,180,150	264,644,659
Diferencias de cambio por otros activos	238,569,129	535,952,577
Otros ingresos por cuentas por cobrar	16,544,693	8,849,924
Ingresos operativos varios	1,686,462,338	1,831,564,637
Total	<u>2,795,002,909</u>	<u>3,260,765,214</u>

3.25 Gastos Administrativos

El detalle de los Gastos Administrativos al 31 de Diciembre de 2011 y 2010 se muestra a continuación:

	<u>31/12/2011</u>	<u>31/12/2010</u>
GASTOS DE PERSONAL	6,117,731,065	6,465,641,557
Sueldos y bonificaciones de personal permanente	3,992,079,666	4,316,096,877
Remuneraciones a directores y fiscales	245,743,096	253,348,436
Viáticos	19,853,778	27,866,287
Décimotercer sueldo	418,848,419	382,867,968
Vacaciones	85,429,443	74,525,021
Incentivos	6,883,260	6,845,851
Gastos de representación fijos	326,832	1,928,954
Otras retribuciones		4,342,958
Cargas sociales patronales	1,078,298,088	1,131,584,252
Refrigerios	2,522,385	2,654,723
Vestimenta	10,404,311	8,445,120
Capacitación	43,805,931	37,710,963
Seguros para el personal	50,128,429	66,597,440
Otros gastos de personal	163,407,427	150,826,707
GASTOS POR SERVICIOS EXTERNOS	1,001,771,172	1,128,253,187
Servicios de computación	187,895,021	163,540,864
Servicios de seguridad	13,509,786	18,679,084
Servicios de información	14,937,580	10,514,657
Servicios de limpieza	2,284,762	3,614,595
Asesoría jurídica	36,819,866	37,996,797
Auditoría externa	69,327,773	96,547,006
Consultoría externa	15,078,590	11,867,446



Grupo Financiero Improsa S.A. y subsidiarias
(Compañía costarricense)
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS
Al 31 de Diciembre de 2011 y 2010

(en colones sin céntimos)

Servicios Médicos	5,748,952	5,245,045
Servicios de mensajería	10,801,545	952,805
Calificación de Riesgo	6,376,004	20,545,792
Otros servicios contratados	638,991,293	758,749,096
GASTOS DE MOVILIDAD Y COMUNICACIONES	350,791,978	371,169,362
Pasajes y fletes	44,314,149	41,339,109
Seguros sobre vehículos	2,551,275	4,150,833
Mantenimiento, reparación y materiales para vehículos	5,556,124	4,311,168
Alquiler de vehículos	97,279,867	98,841,140
Depreciación de vehículos	9,968,975	10,502,862
Pérdida por deterioro de vehículos	1,610,266	1,675,669
Teléfonos, telex, fax	151,600,989	168,297,196
Otros gastos de movilidad y comunicaciones	37,910,333	42,051,385
GASTOS DE INFRAESTRUCTURA	1,108,388,040	1,367,735,410
Seguros sobre bienes de uso excepto vehículos	22,756,567	11,811,102
Mantenimiento y reparación de inmuebles mobiliario y equipo, excepto vehículos	204,396,708	285,234,192
Agua y energía eléctrica	151,866,280	166,617,247
Alquiler de inmuebles	266,486,589	323,128,684
Alquiler de muebles y equipos	8,597,343	11,020,137
Depreciación de inmuebles mobiliario y equipo excepto vehículos	390,285,128	460,511,626
Amortización de mejoras a propiedades tomadas en alquiler	63,880,142	108,462,675
Pérdida por deterioro de inmuebles mobiliario y equipo excepto vehículos	112,840	773,179
Otros gastos de infraestructura	6,443	176,568
GASTOS GENERALES	1,751,508,131	2,060,806,987
Otros seguros	602,684,438	821,837,022
Amortización de gastos de organización e instalación	600,956	3,605,737
Amortización de otros cargos diferidos	2,673,807	649,832
Papelería, útiles y otros materiales	61,953,440	71,894,766
Gastos legales	320,769,716	272,450,672
Suscripciones y afiliaciones	32,919,422	33,222,189
Promoción y publicidad	66,009,259	157,658,207
Gastos de representación	41,585,759	50,917,756
Aportes a otras instituciones		64,386
Amortización de software	376,990,741	339,887,776
Amortización de otros bienes intangibles	4,150,268	5,571,293
Gastos por otros servicios públicos	49,722,814	138,711,357
Gastos por materiales y suministros	2,270,850	2,630,128
Gastos de afiliación a organizaciones nacionales y extranjeras	2,204,421	812,909
Aportes al presupuesto de las Superintendencias	55,325,097	50,248,718
Gastos generales diversos	131,647,143	110,644,239
TOTAL	10,330,190,386	11,393,606,503



3.26 Impuesto sobre la renta

El impuesto sobre la renta por el período de doce meses al 31 de Diciembre de 2011 y 2010, fue determinado por cada entidad legal que conforma el Grupo 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 tasas de impuesto sobre la renta en Costa Rica, Panamá y Nicaragua son del 30%, en El Salvador, Honduras del 25% y en Guatemala del 31%.

4 Activos cedidos en garantía o sujetos a restricciones

Al 31 de Diciembre de 2011 y 2010 se describen los activos cedidos en garantía o sujetos a restricciones:

<u>Cuenta</u>	<u>Causa de la Restricción</u>	<u>31/12/2011</u>	<u>31/12/2010</u>
Disponibilidades	Encaje mínimo legal en el Banco Central de Costa Rica	21,558,692,165	16,129,673,361
	Fondo de Garantía de la Bolsa Nacional de Valores	17,504,303	35,710,229
	Requerimientos judiciales	2,359,119	2,364,591
	Otras disponibilidades restringidas		124,931
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	6,711,398,177	3,715,172,779
Cartera de créditos	Cumplimiento del artículo 59 de la Ley Orgánica del Sistema Bancario Nacional (L.O.S.B.N.)	3,765,825,336	3,546,201,976
Otros activos	Depósitos en garantía	102,780,476	108,678,617
Total		32,158,559,576	23,537,926,484

Al 31 de Diciembre de 2011 y 2010, los valores negociables restringidos se detallan como sigue:

Subsidiaria	Activo Restringido	Condición de la restricción	31/12/2011	31/12/2010
BANCO IMPROSA	Títulos de Propiedad (Macrotítulo) Gobierno de Costa Rica	Garantía para Operaciones del Sistema Integrado de Prestamos Sinpe	708,487,600	1,271,177,125
BANCO IMPROSA	Bonos de Estabilización Monetaria BCCR	Garantía para Operaciones del Sistema Integrado de Prestamos Sinpe	4,182,493,000	123,743,400



Grupo Financiero Improsa S.A. y subsidiarias
(Compañía costarricense)
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS
Al 31 de Diciembre de 2011 y 2010

(en colones sin céntimos)

BANCO IMPROSA	Certificados de Inversión del BCCR	Garantía para Operaciones del Sistema Integrado de Prestamos Sinpe	243,754,158	205,138,999
BANCO IMPROSA	Bonos de Deuda Externa Gobierno de Costa Rica	Garantía para Operaciones del Sistema Integrado de Prestamos Sinpe	145,666,354	1,646,108,171
BANCO IMPROSA	Título Tasa Básica Gobierno de Costa Rica	Garantía para Operaciones del Sistema Integrado de Prestamos Sinpe	41,313,600	41,413,200
BANCO IMPROSA	Título Tasa Básica Gobierno de Costa Rica	Garantía para Pagos de Servicios Públicos	1,024,460	1,032,940
BANCO IMPROSA	Inversiones en Instrumentos Financieros Bancos Locales	Garantía para Pagos de Servicios Públicos	139,490,000	175,940,000
BANCO IMPROSA	Inversiones en Instrumentos Financieros Banco Lafise	Garantía de Uso de Cajeros ATH	133,917,750	126,962,500
BANCO IMPROSA	Inversiones en Instrumentos Financieros Banco Nacional de Costa Rica	Garantía Interconexión con Pago Servicios BNCR	5,053,500	
BANCO IMPROSA	Inversiones en Instrumentos Financieros de Entidades Autónomas del Gobierno de Costa Rica	Garantía para Operaciones del Sistema Integrado de Prestamos Sinpe	774,308,135	
IMPROSA VALORES	Acciones comunes macrotítulo Florida Ice and Farm S.A.	Garantía de Recompras Pasivas	860,000	
IMPROSA VALORES	Titulos de Propiedad (Macrotítulo) Gobierno de Costa Rica	Garantía de Recompras Pasivas	142,455,637	
IMPROSA VALORES	Titulos de Propiedad (Macrotítulo) Gobierno de Costa Rica	Garantía de Recompras Pasivas	142,455,637	
IMPROSA AGENCIA DE SEGUROS	Acciones Banco Improsa	Garantiza reporto		51,190,894
IMPROSA AGENCIA DE SEGUROS	Participaciones Crestones CRFGSFIL0030	Garantiza reporto	19,016,609	



Grupo Financiero Improsa S.A. y subsidiarias
(Compañía costarricense)
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS
Al 31 de Diciembre de 2011 y 2010
(en colones sin céntimos)

IMPROSA AGENCIA DE SEGUROS	Participaciones Gibraltar CRFGSFIL0014	Garantiza reporto	25,898,647	
IMPROSA AGENCIA DE SEGUROS	Certificado de inversión Banco Improsa	Garantía de Operación con INS	5,203,091	
IMPROACTIVA	Certificados de Inversión	Garantía de préstamo		72,465,550
TOTAL			6,711,398,177	3,715,172,779

5 Posición monetaria en moneda extranjera

El Banco Central de Costa Rica es la entidad encargada de la administración del Sistema Bancario Nacional y de regular la paridad de la moneda respecto al valor de otras monedas. El 13 de octubre de 2006 la Junta Directiva del Banco Central de Costa Rica acordó modificar el esquema cambiario de mini-devaluaciones para adoptar un sistema de bandas cambiarias, el cual entró en vigencia el 17 de octubre de 2006. Bajo el nuevo esquema, la tasa de cambio es determinada libremente por el mercado pero debe mantenerse dentro de límites, conocidos como bandas cambiarias, fijados diariamente por el Banco Central de Costa Rica. A continuación se detallan los activos y pasivos monetarios en moneda extranjera denominados en dólares de los Estados Unidos de América a la fecha del balance general, convertidos al tipo de cambio de compra del BCCR al 31 de Diciembre de 2011 y 2010 a razón de ₡505.35 y ₡507.85 respectivamente por cada US\$ 1:

POSICIÓN MONETARIA EN MONEDA EXTRANJERA

	<u>31/12/2011</u>	<u>31/12/2010</u>
Activos en dólares		
Disponibilidades	\$ 43,420,535	\$ 34,278,523
Inversiones en valores y depósitos	29,763,221	32,230,654
Cartera de créditos	255,758,802	241,047,880
Cuentas y productos por cobrar	7,783,315	6,423,692
Otros activos	2,845,642	2,724,801
Total activos dólares	\$ 339,571,515	\$ 316,705,550
Pasivos en dólares		
Obligaciones con el público	145,304,595	151,960,770
Otras obligaciones financieras	129,243,503	104,641,617
Otras cuentas por pagar y provisiones	2,240,250	2,780,281
Otros pasivos	1,751,996	602,552
Obligaciones subordinadas	15,268,255	15,266,929
Total pasivos dólares	\$ 293,808,599	\$ 275,252,149
Posición Neta	\$ 45,762,916	\$ 41,453,401



Grupo Financiero Impresa S.A. y subsidiarias
(Compañía costarricense)
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS
Al 31 de Diciembre de 2011 y 2010

(en colones sin céntimos)

6 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.

Calce de plazos al 31 de Diciembre de 2011

	(información en miles de colones)							Total
	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	
ACTIVOS:								
Disponibilidades	27,667,044							27,667,044
Inversiones y productos por cobrar	6,227,344	1,364,501	3,252,662	165,448	1,519,612	8,895,676	4,320,251	25,745,592
Créditos y productos por cobrar	6,223,115	13,378,415	10,140,896	11,301,462	17,026,952	14,073,713	67,715,765	145,404,464
Total	40,117,502	14,742,916	13,393,558	11,466,911	18,546,564	22,969,388	72,036,016	198,817,101
PASIVOS:								
Obligaciones con:								
Con el público	29,405,188	8,195,471	9,112,747	7,790,484	15,516,877	32,013,948	2,846,159	104,880,875
Con entidades financieras	9,887	1,568,505	6,105,527	4,528,248	11,520,772	12,949,230	29,850,515	66,532,684
Cargos por pagar	157,499	465,444	178,234	172,155	234,466	190,310		1,398,108
Total	29,572,574	10,229,420	15,396,509	12,490,887	27,272,115	45,153,488	32,696,675	172,811,667
Neto	10,544,928	4,513,496	(2,002,951)	(1,023,976)	(8,725,551)	(22,184,100)	39,339,341	26,005,433
Acumulado	10,544,928	15,058,424	13,055,473	12,031,498	3,305,947	(18,878,153)	20,461,188	26,005,433



Grupo Financiero Impresa S.A. y subsidiarias
(Compañía costarricense)
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS
Al 31 de Diciembre de 2011 y 2010

(en colones sin céntimos)

Calce de plazos al 31 de Diciembre de 2010

(información en miles de colones)

	A la vista	De 1 a 30 días	De 31 a 60 días	De 61 a 90 días	De 91 a 180 días	De 181 a 360 días	Más de 361 días	vencidas + 30 días	Total
ACTIVOS:									
Disponibilidades	21,766,225								21,766,225
Inversiones y productos por cobrar	1,131,081	6,200,235	2,633,508	691,828	3,915,542	1,609,938	7,784,502		23,966,634
Créditos y productos por cobrar	5,337,338	7,176,876	10,269,056	5,597,378	16,851,300	14,284,244	77,676,411	4,629,451	141,822,054
Total	28,234,644	13,377,111	12,902,564	6,289,206	20,766,843	15,894,182	85,460,914	4,629,451	187,554,913
PASIVOS:									
Obligaciones con:									
Con el público	20,963,661	9,493,763	15,724,310	7,481,941	20,428,816	22,802,324	1,374,019		98,268,834
Con entidades financieras		562,272	3,458,783	3,828,415	11,897,357	8,919,540	32,739,477		61,405,844
Cargos por pagar	47,136	314,101	331,356	332,584	248,456	235,135			1,508,768
Total	21,010,797	10,370,135	19,514,449	11,642,941	32,574,629	31,956,998	34,113,496		161,183,446
Neto	7,223,847	3,006,975	(6,611,885)	(5,353,735)	(11,807,787)	(16,062,817)	51,347,417	4,629,451	26,371,467
Acumulado	7,223,847	10,230,822	3,618,937	(1,734,798)	(13,542,584)	(29,605,401)	21,742,016		26,371,467



7 Riesgo de liquidez y de mercado

Riesgo de liquidez

El riesgo de liquidez se refiere a la posibilidad de que el Grupo Financiero Improsa no cuente con los recursos monetarios necesarios para cubrir los gastos de operación, los retiros de sus depositantes y sus exigibilidades u obligaciones con terceros en el corto plazo. Este riesgo se mide por medio del flujo de caja diario y del calce de plazos. El control constante de los vencimientos de pasivo y de los egresos por concepto de retiros de los depositantes y colocaciones de crédito, permite determinar con anticipación los posibles problemas de liquidez. Además, constantemente se realizan sondeos de mercado para conocer la liquidez del mismo.

Normalmente, éste 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 doce 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 Financiero Improsa.

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

Asimismo, se tiene la política de calzar los vencimientos de sus operaciones pasivas con la recuperación de sus operaciones activas y diluir los vencimientos y concentraciones a lo largo de todo el período, de forma que se eviten las concentraciones en un período corto en particular, a fin de obtener menores niveles de riesgo. La Unidad Corporativa de Riesgo aplica una metodología de evaluación del Riesgo de Liquidez que consiste en analizar los pasivos con depositantes u obligaciones y, así, poder identificar la proporción de los pasivos volátiles que debe ser cubierta por los activos más líquidos de la entidad.

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

La Unidad de Riesgo identifica, mide y controla el riesgo de liquidez bajo estándares del Comité de Basilea. Se analizan los pasivos con depositantes u obligaciones. El objetivo es identificar la proporción de los pasivos volátiles (VAR Fondo máximo exigible a 1 y 30 días, con distintos niveles de confianza) que debe ser cubierta por los activos líquidos. Igualmente se determinan la cobertura de mayores depositantes con distintos percentiles (5 y 10, principalmente) y los indicadores de concentración de las fuentes de fondeo (Indicador de Herfindahl).



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 y la inflación, etc. Este riesgo se subdivide en los siguientes tipos:

- **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 activa como pasiva. Este riesgo existe cuando la capacidad de ajustar las tasas activas de una entidad no coincide con la de las pasivas.

Este riesgo se mide sistemáticamente mediante el modelo de sensibilidad de tasas de interés (brecha financiera) desarrollado por la SUGEF, el cual no permite desviaciones superiores a un 5%. El indicador del modelo se define como: $\frac{\text{Duración de activos sensibles a tasas} - \text{duración de pasivos sensibles a tasas}}{\text{activos sensibles a tasas} + \text{pasivos sensibles a tasas}} \times \text{tasa básica pasiva}$ por el cambio máximo esperado en un año en la tasa básica pasiva.

Sobre este particular es importante señalar, que desde que está en vigencia el modelo, la mayoría de las compañías del Grupo 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.

El Banco, a través de la Unidad Corporativa de Riesgo, está generando indicadores de exposición del patrimonio al riesgo de tasa de interés, mediante el modelo de duración, en el contexto de los pronunciamientos del Comité de Basilea.

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

La Unidad de Riesgo mide la probable variación en el valor actual de activos y/o pasivos de la institución ante la variación de las tasas de interés prevalecientes en el mercado, bajo las técnicas de duración de Macaulay. Se calcula la duración GAP (brecha de duración), la sensibilidad de la brecha y el PER (patrimonio en riesgo). El indicador que se obtiene es un Coeficiente de Tolerabilidad, el cual no puede superar un 0.5% en moneda nacional y 0.25% en moneda extranjera.

Para más detalle, a continuación se muestra el cuadro de brechas con corte al 31 de Diciembre de 2011 y 2010:



Grupo Financiero Improsa S.A. y subsidiarias
(Compañía costarricense)
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS
Al 31 de Diciembre de 2011 y 2010

(en colones sin céntimos)

Calce de brechas al 31 de Diciembre de 2011

	Hasta 30 días	De 31 a 90 días	De 91 a 180 días	De 181 a 360 días	De 361 a 2 año	Más de 2 años	Total
(en millones de colones)							
Saldos en moneda nacional							
Inversiones	1,057	1,069	147	510	1,365	9,017	13,165
Cartera de créditos	6,553	7,051	498	232	288	300	14,922
Total recuperación de activos (sensibles a tasas)	7,610	8,120	645	742	1,653	9,317	28,087
Obligaciones con el público	3,787	4,095	2,195	18,670	160		28,907
Obligaciones con entidades financieras	267	776	195	113	161	181	1,693
Total vencimiento de pasivos (sensibles a tasas)	4,054	4,871	2,390	18,783	321	181	30,600
Diferencia recuperación de activos menos vencimiento de pasivos	3,556	3,249	(1,745)	(18,041)	1,332	9,136	(2,513)
Saldos en moneda extranjera							
Inversiones	4,104	2,391	881	318	389	2,930	11,013
Cartera de créditos	25,360	74,158	7,161	5,669	3,759	12,203	128,311
Total recuperación de activos (sensibles a tasas)	29,464	76,549	8,042	5,987	4,148	15,133	139,324
Obligaciones con el público	3,901	13,282	13,937	14,496	2,908		48,524
Obligaciones con entidades financieras	2,612	22,932	11,745	9,094	7,685	11,857	65,925
Total vencimiento de pasivos (sensibles a tasas)	6,513	36,214	25,682	23,590	10,593	11,857	114,449
Diferencia recuperación de activos menos vencimiento de pasivos	22,951	40,335	(17,640)	(17,603)	(6,445)	3,276	24,875
Saldos totales moneda nacional y moneda extranjera							
Total recuperación de activos (sensibles a tasas)	37,074	84,669	8,687	6,729	5,801	24,450	167,411
Total vencimiento de pasivos (sensibles a tasas)	10,567	41,085	28,072	42,373	10,914	12,038	145,049
Diferencia recuperación de activos menos vencim. pasivos	26,507	43,584	(19,385)	(35,644)	(5,113)	12,412	22,362



Grupo Financiero Improsa S.A. y subsidiarias
(Compañía costarricense)
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS
Al 31 de Diciembre de 2011 y 2010

(en colones sin céntimos)

Calce de brechas al 31 de Diciembre de 2010

	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
(en millones de colones)							
Saldos en moneda nacional							
Inversiones	1,612	656	132	801	637	4,109	7,947
Cartera de créditos	5,983	10,280	797	640	986	387	19,073
Total recuperación de activos (sensibles a tasas)	7,595	10,936	929	1,441	1,623	4,496	27,020
Obligaciones con el público	1,725	5,035	3,595	10,134	6		20,495
Obligaciones con el BCCR	730	3,575	2,761	1,284	379	286	9,015
Obligaciones con entidades financieras	2,455	8,610	6,356	11,418	385	286	29,510
Total vencimiento de pasivos (sensibles a tasas)	5,140	2,326	(5,427)	(9,977)	1,238	4,210	(2,490)
Diferencia recuperación de activos menos vencimiento de pasivos	5,894	3,219	2,448	956	1,098	1,135	14,750
Saldos en moneda extranjera	23,271	60,972	17,877	4,067	5,185	8,175	119,547
Inversiones	29,165	64,191	20,325	5,023	6,283	9,310	134,297
Cartera de créditos	6,017	18,933	17,480	15,463	1,195		59,088
Total recuperación de activos (sensibles a tasas)	1,755	26,546	9,560	2,624	3,482	8,594	52,561
Diferencia recuperación de activos menos vencimiento de pasivos	7,772	45,479	27,040	18,087	4,677	8,594	111,648
Saldos totales moneda nacional y moneda extranjera	21,393	18,712	(6,715)	(13,064)	1,606	716	22,648
Total recuperación de activos (sensibles a tasas)	36,760	75,127	21,253	6,464	7,906	13,806	161,316
Total vencimiento de pasivos (sensibles a tasas)	10,227	54,089	33,396	29,505	5,062	8,880	141,159
Diferencia recuperación de activos menos vencim. pasivos	26,533	21,038	(12,143)	(23,041)	2,844	4,926	20,157



- **Riesgo de Precio** - Es la probabilidad de que ocurra una pérdida económica debido a variaciones adversas en el precio de mercado de un instrumento financiero. Se identifica, se mide y controla el valor de la máxima pérdida esperada de la cartera del Grupo - inversiones propias, en un determinado horizonte de tiempo y dentro de un nivel de confianza dado mediante el cálculo del valor en riesgo (VAR), con el fin de gestionar el riesgo de mercado de las inversiones en títulos valores en su componente precio de mercado. 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.
- **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 balances, 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 sea 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 profunda de cada cliente y su capacidad para generar flujos de efectivo que le permitan cumplir con sus compromisos de deuda.

La Unidad de Riesgo ha venido desarrollando indicadores de Pérdida Esperada mediante la técnica de Matriz de migración de calificaciones de los deudores de la cartera de crédito, así como indicadores de concentración de la cartera de crédito por sectores de actividad económica. Igualmente, el Comité de Riesgo da seguimiento a indicadores de cobertura de estimaciones, de morosidad y de bienes realizables.

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.

- **Riesgo cambiario:** El 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 banco, como consecuencia de cambios inesperados en el tipo de



Grupo Financiero Improsa S.A. y subsidiarias
(Compañía costarricense)
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS
Al 31 de Diciembre de 2011 y 2010

(en colones sin céntimos)

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.

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

Banco Improsa S.A. realiza operaciones con derivados en divisas, conocidos como *Non Delivery Forwards* con el objeto de cubrir la exposición de riesgo cambiario generado por la posición propia en moneda extranjera, cumpliendo con los límites máximos de exposición establecidos por el ente regulador.

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.

Las operaciones en derivados realizadas en moneda extranjera y sus vencimientos son:

Tipo	Millones de dólares	Fecha de vencimiento
Non Delivery Forward	US\$7	23/03/2012
Non Delivery Forward	US\$5	09/05/2012
Non Delivery Forward	US\$12	18/05/2012
Non Delivery Forward	US\$4	25/05/2012
Non Delivery Forward	US\$3	21/08/2012

La Unidad de Riesgo genera pronósticos de volatilidad de tipos de cambio, se analizan las bandas cambiarias, se proyectan pérdidas o ganancias por posiciones en moneda extranjera. Se obtienen indicadores de riesgo de cambio de alerta y de cobertura de patrimonio. El Comité de Riesgo les da seguimiento a estos indicadores para tomar decisiones respecto al nivel de PNME.

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

A continuación se presenta un calce de plazos en dólares:



Grupo Financiero Imprensa S.A. y subsidiarias
 (Compañía costarricense)
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS
Al 31 de Diciembre de 2011 y 2010

(en colones sin céntimos)

Calce de plazos en dólares al 31 de Diciembre de 2011

	(Montos en miles de dólares)							Total
	A la vista	Hasta 30 días	De 31 días a 60 días	De 61 días a 90 días	De 91 días a 180 días	De 181 días a 1 año	Más de 1 año	
Activos								
Disponibilidades	10,618							10,618
Cuenta de encaje con el B.C.C.R	11,561	1,983	2,556	3,179	6,008	6,260	1,212	32,759
Inversiones en valores y depósitos	12,836	2,596	4,663	14	1,636	480	7,412	29,638
Cartera de créditos	6,107	22,470	16,687	19,459	28,799	22,130	130,421	254,659
Total activos	41,123	27,049	23,906	22,652	36,443	28,870	139,045	327,674
Pasivos								
Obligaciones:								
Con el público	49,634	8,877	11,442	14,232	26,899	28,026	5,428	144,538
Con entidades financieras		2,728	11,272	8,658	22,360	23,428	58,262	126,708
Cargos por pagar	62	385	244	311	353	108		1,463
Total pasivos	49,696	11,990	22,958	23,201	49,612	51,562	63,690	272,710
Neto	(8,574)	15,059	948	(549)	(13,169)	(22,692)	75,355	54,964
Acumulado	(8,574)	6,485	7,433	6,883	(6,285)	(28,977)	46,378	54,964



Grupo Financiero Impresa S.A. y subsidiarias
(Compañía costarricense)
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS
Al 31 de Diciembre de 2011 y 2010

(en colones sin céntimos)

Calce de plazos en dólares al 31 de Diciembre de 2010

	(Montos en miles de dólares)							Total
	A la vista	Hasta 30 días	De 31 días a 60 días	De 61 días a 90 días	De 91 días a 180 días	De 181 días a 1 año	Más de 1 año	
Activos								
Disponibilidades	10,023							10,023
Cuenta de encaje con el B.C.C.R	5,660	2,293	3,784	1,938	5,288	4,649	425	24,037
Inversiones en valores y depósitos	2,212	10,564	4,967	1,264	4,688	1,750	6,786	32,230
Cartera de créditos	5,899	11,740	17,516	8,936	29,399	21,121	135,972	239,160
Total activos	23,794	24,597	26,267	12,138	39,375	27,520	143,183	305,451
Pasivos								
Obligaciones:								
Con el público	34,116	14,541	23,995	12,291	33,530	29,481	2,695	150,649
Con entidades financieras	-	317	4,874	6,141	15,636	14,620	61,596	103,184
Cargos por pagar	44	370	384	523	372	187		1,880
Total pasivos	34,160	15,228	29,253	18,955	49,538	44,288	64,291	255,714
Neto	(10,366)	9,369	(2,986)	(6,817)	(10,163)	(16,768)	78,892	49,738
Acumulado	(10,366)	(997)	(3,983)	(10,800)	(20,963)	(37,732)	41,161	49,738



8. Transacciones con partes relacionadas

La subsidiaria Banco Improsa, S.A. realizó transacciones con entidades 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:

Cartera de crédito

Al 31 de Diciembre de 2011

		Saldo Directo	Saldo Contingente
Vinculación por Artículo 6	GRUPO A: Persona física que controle el 10% o más del capital social	214,986	
	GRUPO B: Personas jurídicas que forman parte de la estructura de propiedad de la entidad a través de las cuales se determino la persona física del grupo A	91,768,037	
	GRUPO C: Persona jurídica con una participación mayor o igual al 10% del capital social	906,546,489	186,979,500
	GRUPO E: Personas jurídicas integrantes del grupo o conglomerado financiero	10,427,653	20,972,952
	GRUPO F: Personas jurídicas en las que miembros del grupo c y a controlen un 15%	5,953	69,184,500
	GRUPO I: Personas físicas que tienen relación de parentesco con las personas del grupo A	14,728,559	
	Subtotal	1,023,691,677	277,136,952
Vinculación por Artículo 9	GRUPO A: Directores, ejecutivos y apoderados generalísimos de la entidad	54,872,862	
	GRUPO B: Personas físicas con relación de parentesco con personas del grupo A	42,747,479	
	GRUPO C: Personas jurídicas en las que alguna persona física del grupo a es gerente o presidente	145,427,056	
	GRUPO E: Gestión, personas que han recibido garantías de miembros del grupo A		
	GRUPO H: Persona jurídica en la que dos o mas personas del grupo a controlan en conjunto el 25% o mas de esta		
	Subtotal	243,047,397	
Total	1,266,739,074	277,136,952	



Al 31 de Diciembre de 2010

		Saldo Directo	Saldo Contingente
Vinculación por Artículo 6	GRUPO A: Persona física que controle el 10% o más del capital social	759,781	
	GRUPO B: Personas jurídicas que forman parte de la estructura de propiedad de la entidad a través de las cuales se determino la persona física del grupo A	85,973,340	15,000,000
	GRUPO C: Persona jurídica con una participación mayor o igual al 10% del capital social	679,449,010	264,082,000
	GRUPO E: Personas jurídicas integrantes del grupo o conglomerado financiero	9,975,566	22,072,952
	GRUPO F: Personas jurídicas en las que miembros del grupo c y a controlen un 15%	91,576,683	69,670,000
	GRUPO I: Personas físicas que tienen relación de parentesco con las personas del grupo A	11,052,854	-
	Subtotal	878,787,234	370,824,952
Vinculación por Artículo 9	GRUPO A: Directores, ejecutivos y apoderados generalísimos de la entidad	58,619,335	
	GRUPO B: Personas físicas con relación de parentesco con personas del grupo A	43,857,939	
	GRUPO C: Personas jurídicas en las que alguna persona física del grupo a es gerente o presidente	294,270,293	
	GRUPO E: Gestión, personas que han recibido garantías de miembros del grupo A	2,236,439	
	GRUPO H: Persona jurídica en la que dos o mas personas del grupo a controlan en conjunto el 25% o mas de esta		7,617,750
	Subtotal	398,984,006	7,617,750
	Total	1,277,771,240	378,442,702

Obligaciones con el público



Al 31 de Diciembre de 2011

Grupo	Detalle	Cuentas Corrientes	Cuentas a la vista	Captación
Grupo_6A	Personas físicas que controle el 10% o más del capital social	44,582,263	48,832,636	61,204,689
Grupo_6B	Personas jurídicas que forman parte de la estructura de propiedad de la entidad a través de la que se determinó	28,225,337	26,769,498	220,535,000
Grupo_6C	Persona jurídica con una participación mayor o igual al 10%	230,054,790	910	
Grupo_6E	Personas jurídicas integrantes del grupo o conglomerado financiero	609,530,763	68,650,163	30,570,591
Grupo_6F	Personas jurídicas en las que miembros del Grupo C y A controlen un 15% o mas	302,749,258	54,273	
Grupo_6I	Persona física que tienen relación de parentesco con las personas del Grupo A	21,625,754	16,033,208	3,701,466
Grupo_9A	GRUPO A: Directores, ejecutivos y apoderados generalísimos de la entidad	19,821,017	43,550,228	101,875,648
Grupo_9B	GRUPO B: Gestión, relación de parentesco con el Grupo A	39,040,732	76,952,950	143,583,857
Grupo_9C	GRUPO C: Gestión, Personas jurídicas en las que alguna persona física del Grupo A es gerente o presidente	597,658,449	6,958,933	4,992,767
Grupo_9E	GRUPO E: Gestión, personas que han recibido garantías de miembros del Grupo A	748	314,052	
Grupo_9G	GRUPO G: Gestión, personas jurídicas, en que las personas del grupo a controlen mas del 15%	10,573,411	1,109,260	
Grupo_9H	Grupo H: Gestión. Personas jurídicas, en que las personas del grupo a controlen mas del 25%	78,091		
Total		1,903,940,613	289,226,111	566,464,018

Al 31 de Diciembre de 2010



Grupo Financiero Improsa S.A. y subsidiarias
(Compañía costarricense)
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS
Al 31 de Diciembre de 2011 y 2010
(en colones sin céntimos)

Grupo	Detalle	Cuentas Corrientes	Cuentas a la vista	Captación
Grupo_6 ^a	Personas físicas que controle el 10% o más del capital social	56,323,847	24,575,166	24,074,500
Grupo_6B	Personas jurídicas que forman parte de la estructura de propiedad de la entidad a través de la que se determinó	23,106,680	21,474,897	180,785,000
Grupo_6C	Persona jurídica con una participación mayor o igual al 10%	110,887,234	914	
Grupo_6E	Personas jurídicas integrantes del grupo o conglomerado financiero	616,240,272	44,237,611	33,573,167
Grupo_6F	Personas jurídicas en las que miembros del Grupo C y A controlen un 15% o mas	(35,405,829)	53,657	
Grupo_6I	Persona física que tienen relación de parentesco con las personas del Grupo A	31,870,611	19,736,170	3,400,573
Grupo_9 ^a	GRUPO A: Directores, ejecutivos y apoderados generalísimos de la entidad	77,438,987	25,088,038	65,643,025
Grupo_9B	GRUPO B: Gestión, relación de parentesco con el Grupo A	59,533,443	74,859,634	133,840,135
Grupo_9C	GRUPO C: Gestión, Personas jurídicas en las que alguna persona física del Grupo A es gerente o presidente	459,836,347	2,676,104	4,732,423
Grupo_9E	GRUPO E: Gestión, personas que han recibido garantías de miembros del Grupo A	748	8,297	
Grupo_9G	GRUPO G: Gestión, personas jurídicas, en que las personas del grupo a controlen mas del 15%	1,858,649	629,215	
Grupo_9H	Grupo H: Gestión. Personas jurídicas, en que las personas del grupo a controlen mas del 25%	1,429,503,148		446,048,822
Total		2,831,194,137	213,339,703	892,097,645

Al 31 de diciembre de 2011 y 2010, la subsidiaria Inmobiliaria Improsa S.A. mantiene la suma de ₡1,223,563,315 y ₡1.229.815.319, respectivamente de participaciones en el Fondo Inmobiliario Improsa Dos (Fondo Cala Luna - Ver Nota 13), administrado por la Sociedad de Fondos de Inversión, los cuales se encuentran respaldados por los activos del fondo de inversión.

9. Operaciones bursátiles corrientes, a plazo y de administración de carteras de valores



Grupo Financiero Improsa S.A. y subsidiarias
(Compañía costarricense)
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS
Al 31 de Diciembre de 2011 y 2010

(en colones sin céntimos)

La Compañía participa en contratos de compra y venta a futuro de títulos valores (operaciones de recompra) por medio de los 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:

Al 31/12/2011	Comprador a plazo		Vendedor a plazo	
	Colones	Dólares	Colones	Dólares
Por cuenta propia:				
De 1 a 30 días	¢ -	¢ 225,205,584	¢ -	¢ 25,238,144
De 31 a 60 días	-	-	-	-
De 61 a 90 días	-	-	-	-
	<u>-</u>	<u>225,205,584</u>	<u>-</u>	<u>25,238,144</u>
Por cuenta de terceros:				
De 1 a 30 días	474,951,513	3,428,184,168	113,816,083	2,036,954,865
De 31 a 60 días	-	954,900,284	94,337,671	842,745,912
De 61 a 90 días	-	74,879,448	-	74,879,448
Más de 90 días	-	-	-	-
	<u>474,951,513</u>	<u>4,457,963,900</u>	<u>208,153,754</u>	<u>2,954,580,225</u>
	¢ <u>474,951,513</u>	¢ <u>4,683,169,484</u>	¢ <u>208,153,754</u>	¢ <u>2,979,818,369</u>
31/12/2010	Comprador a plazo		Vendedor a plazo	
	Colones	Dólares	Colones	Dólares
Por cuenta propia:				
De 1 a 30 días	¢ -	¢ -	¢ 96,344,635	¢ -
De 31 a 60 días	-	-	-	-
De 61 a 90 días	-	-	-	-
	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>96,344,635</u>	<u>-</u>
Por cuenta de terceros:				
De 1 a 30 días	98,968,156	4,461,975,844	112,154,727	1,646,324,332
De 31 a 60 días	-	67,702,580	-	35,500,955
De 61 a 90 días	-	-	-	-
Más de 90 días	-	-	-	-
	<u>98,968,156</u>	<u>4,529,678,424</u>	<u>112,154,727</u>	<u>1,681,825,287</u>
	¢ <u>98,968,156</u>	¢ <u>4,529,678,424</u>	¢ <u>208,499,362</u>	¢ <u>1,681,825,287</u>

10. 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 está autorizado a 13.200 participaciones de un valor nominal de US\$5,000 cada una, para un total de US\$66 millones de las cuales 12.000 participaciones se encuentran en circulación al cierre del período 2011. El Fondo tendrá un plazo de duración de 30 años a partir de su fecha de aprobación (21 de setiembre de 2000), y podrá renovarse o acortarse si los inversionistas así lo acordaren. Al 31 de diciembre de 2011 y 2010, el fondo cuenta con activos netos por un monto total de US\$77,125,368 y US\$77,910,598 y mantenía colocado un total de 12.000 participaciones al cierre de cada período. La Sociedad Administradora devenga por sus servicios la comisión establecida en el prospecto que es de un 2% anual como máximo sobre el valor del activo neto del Fondo, la cual se calcula diariamente y se paga en forma mensual. Mensualmente, los activos del Fondo menos los pasivos valuados al tipo de cambio de compra, son registrados dentro del balance de la Compañía en cuentas de orden.
- **Fondo de Inversión de Desarrollo Inmobiliario Improsa** - Es un fondo cerrado no financiero, de carácter de desarrollo inmobiliario y en menor medida en valores inscritos. Es un fondo denominado en dólares estadounidenses, cuyo patrimonio está autorizado a 500 participaciones de un valor nominal de US\$50,000 cada una, para un total de US\$25 millones. El Fondo tendrá un plazo de duración de 30 años a partir de su fecha de aprobación (8 de marzo de 2007), y podrá renovarse o acortarse si los inversionistas así lo acordaren. Este Fondo inició operaciones el 30 de mayo de 2007 y, al 31 de diciembre de 2011 y 2010 cuenta con activos netos por un monto total de US\$12,219,952 y US\$10,919,695, respectivamente, y mantenía colocado un total de 243 participaciones al cierre de cada periodo. La Sociedad Administradora podrá fijar como comisión de administración hasta un máximo del 5% anual sobre el valor del activo neto del Fondo, la cual se calcula diariamente y se paga en forma mensual. El porcentaje de comisión inicial ascenderá a un 5% anual y las sucesivas modificaciones deben hacerse públicas mediante un Comunicado de Hecho Relevante antes de su entrada en vigencia. Mensualmente, los activos del Fondo menos los pasivos valuados al tipo de cambio de compra, son registrados dentro del balance de la Compañía en cuentas de orden.
- **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 10.000 títulos de participación de un valor nominal de US\$5,000 cada uno, para un total de US\$50 millones, de las cuales 5.474 participaciones se encuentran en circulación al cierre del período 2011. 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, y al 31 de diciembre de 2011 y 2010 cuenta con activos netos por un monto total de US\$28,598,764 y US\$28,099,846, respectivamente, y mantenía colocado un



total de 5,474 participaciones al cierre de cada periodo. La Sociedad Administradora devenga por sus servicios la comisión establecida en el prospecto que es de un 2% anual como máximo sobre el valor del activo neto del Fondo, la cual se calcula diariamente y se paga en forma mensual. Mensualmente los activos del Fondo menos los pasivos valuados al tipo de cambio de compra, son registrados dentro del balance de la Compañía en cuentas de orden.

- **Fondo de Inversión de Desarrollo Inmobiliario Improsa Dos** - Es un fondo cerrado no financiero, de carácter de desarrollo inmobiliario y en menor medida en valores inscritos. Es un fondo denominado en dólares estadounidenses, cuyo patrimonio está autorizado a 500 participaciones de un valor nominal de US\$50,000 cada una, para un total de US\$25 millones, de las cuales 266 participaciones se encuentran en circulación al cierre del período 2011. 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 20 de diciembre de 2007, y al 31 de diciembre de 2011 y 2010 cuenta con activos netos por un monto total de US\$5,458,004 y US\$5,458,886, respectivamente, y ha colocado un total de 266 y 148 participaciones, respectivamente. La Sociedad Administradora podrá fijar como comisión de administración hasta un máximo del 10% anual sobre el valor del activo neto del Fondo, la cual se calcula diariamente y se paga en forma mensual. El porcentaje de comisión inicial ascenderá a un 5% anual y las sucesivas modificaciones deben hacerse públicas mediante un Comunicado de Hecho Relevante antes de su entrada en vigencia. Mensualmente, los activos del Fondo menos los pasivos valuados al tipo de cambio de compra, son registrados dentro del balance de la Compañía en cuentas de orden.

La situación actual de este fondo se incluye en la Nota 13.

Las principales características generales de estos fondos son las siguientes:

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



Grupo Financiero Improsa S.A. y subsidiarias
(Compañía costarricense)
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS
Al 31 de Diciembre de 2011 y 2010

(en colones sin céntimos)

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.

11. Indicadores de riesgo

Al 31 de Diciembre de 2011

ROA	$\frac{\text{Utilidad Neta}}{\text{Activo Total promedio}} = \frac{1,006,650,652}{201,926,402,953} = 0.50\%$
ROE	$\frac{\text{Utilidad Neta}}{\text{Patrimonio promedio}} = \frac{1,006,650,652}{32,853,999,172} = 3.06\%$
Relación Endeudamiento recursos propios	$\frac{\text{Pasivo Total}}{\text{Patrimonio}} = \frac{183,304,771,413}{32,833,017,643} = 5.58$
Margen financiero	$\frac{\text{Ing. Financieros - Gtos. Financieros}}{\text{Activo. productivo interm promedio}} = \frac{7,244,960,115}{157,736,219,050} = 4.59\%$
Activos Promedio generadores de interés en relación con el total de activos promedio	$\frac{\text{Activo. productivo interm promedio}}{\text{Activo Total promedio}} = \frac{157,736,219,050}{201,926,402,953} = 0.78$

Al 31 de Diciembre de 2010 (Reestructurados Nota 15.2)

ROA	$\frac{\text{Utilidad Neta}}{\text{Activo Total promedio}} = \frac{1,099,441,431}{212,980,499,199} = 0.52\%$
ROE	$\frac{\text{Utilidad Neta}}{\text{Patrimonio promedio}} = \frac{1,099,441,431}{33,528,900,890} = 3.28\%$
Relación Endeudamiento recursos propios	$\frac{\text{Pasivo Total}}{\text{Patrimonio}} = \frac{171,405,356,181}{33,040,177,568} = 5.19$



Grupo Financiero Improsa S.A. y subsidiarias
(Compañía costarricense)
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS
Al 31 de Diciembre de 2011 y 2010

(en colones sin céntimos)

Margen financiero	Ing. Financieros - Gtos. Financieros	=	9,016,195,863	=	5.32%
	Activo. productivo interm promedio		169,395,381,733		
Activos Promedio generadores de interés en relación con el total de activos promedio	Activo. productivo interm promedio	=	169,395,381,733	=	0.80
	Activo Total promedio		212,980,499,199		

12. Pasivos contingentes

Fiscal

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

Traslados de Cargos

La Administración Tributaria de grandes contribuyentes comunicó en Noviembre del 2007, un traslado de cargos de impuesto sobre la renta más intereses y sanciones a la subsidiaria Banco Improsa S.A. La resolución SUGEF 5132-200710021 del 17 de diciembre de 2007, indica que es criterio que para el cierre del período 2007 las entidades no están obligadas a reflejar contablemente los montos en cuestión, ni como pasivo ni contingencia, dado que no se cumplen los criterios para el reconocimiento de provisiones establecido en el Plan de Cuentas. Durante el período terminado el 31 de Diciembre de 2008, Banco Improsa, S.A. realizó procesos ante la Administración Tributaria, en los cuales obtuvo resoluciones a su favor de la condonación de intereses y de la no procedencia de las sanciones. En junio del 2008, el Banco presentó apelación ante el Tribunal Fiscal Administrativo con la fundamentación jurídica para discutir los temas de fondo, lo cual está pendiente de resolver.

Laboral

Al 31 de Diciembre de 2011 y 2010, la exposición por este concepto está cubierta en un 35% por los fondos trasladados a la Asociación Solidarista de Empleados.

Impuesto de Patente Municipal

Las declaraciones de éste impuesto de las Municipalidades de San José, Goicoechea, Alajuela, Curridabat, Escazú y Heredia están a disposición 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.

Juicio Contencioso Administrativo

En setiembre del 2010, la subsidiaria de Improsa Servicios Internacionales, ubicada en Guatemala, inicio un proceso Contencioso Administrativo en contra de la resolución 426-2010, con fecha 06 de agosto de 2010, emitida por la Superintendencia de Administración Tributaria (SAT), referente a la



negativa de aceptación, por parte de dicha Entidad Gubernamental, de la revocatoria solicitada por la Empresa, de la resolución GCEM-DR-R-2008-22-01-000598 del 27 de junio del 2008, proveniente de la Auditoría Fiscal realizada por la SAT, del periodo fiscal 2005. Este proceso se encuentra aún en trámite, y es incierta, en este momento, la fecha en que podría finalizar.

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 06 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 periodo 2007. De acuerdo al abogado que lleva el caso, se estima que la resolución será favorable a la Empresa.

13. Situación Fondo Inmobiliario Improsa Dos

El Fondo de Inversión de Desarrollo Inmobiliario Improsa Dos, conocido como Fondo Cala Luna, se encuentra en un proceso de cierre según los acuerdos tomados en la Asamblea Extraordinaria de Inversionistas del 13 de octubre de 2010, en la cual como tema principal se trató la ratificación, en todos sus extremos, del Acuerdo Conciliatorio suscrito por el Fondo, en fecha 26 de agosto de 2010 con Kona Pacifica, S.A. empresa vendedora de las propiedades donde se ubica el Hotel y Villas Cala Luna. La asamblea contó con la presencia de 135 participaciones en circulación equivalentes al 91.21% de las mismas. Los acuerdos tomados en la asamblea fueron comunicados como Hecho Relevante a la Superintendencia General de Valores mediante nota de fecha 14 de octubre, recibido el 15 de octubre de 2010, de conformidad con lo estipulado en el Reglamento sobre suministro de información periódica, hechos relevantes y otras obligaciones de información vigente a la fecha. Por las razones expuestas anteriormente, la Compañía procedió a liquidar como gasto por incobrabilidad el 100% de las comisiones y cuentas a cobrar al Fondo Cala Luna.

El Fondo solicitó a la SUGEVAL la autorización para liquidar a los inversionistas con sus propios activos, esto como parte del proceso de desinscripción ante dicha entidad y en cumplimiento con los acuerdos tomados por la Asamblea de Inversionistas del Fondo, esta autorización fue recibida por la Administración del Fondo el pasado 19 de diciembre del 2011.

14. Notas explicativas a los Estados Financieros y aclaraciones contenidas en los Anexos 3, 4 y 5 del Acuerdo SUGEF 31-04, que no aplican a la compañía.

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

15. Otros hechos requeridos

15.1 Reemisión de estados financieros

De conformidad con el oficio SUGEF 2978-2012 del 9 de octubre de 2012 y los acuerdos posteriores entre la Superintendencia General de entidades financieras y el Banco Improsa, S.A., se acordó efectuar una reestructuración a los estados financieros al 31 de diciembre de 2010, 2009 y 2008, según los asientos de diario indicados en la nota 15.2, incluyendo los estados financieros completos y sus notas, a dichas fechas.



15.2 Reestructuración de los estados financieros

De acuerdo con la aplicación de la Norma Internacional de Contabilidad No.8, la cual se encuentra debidamente autorizada por las disposiciones del Concejo Nacional de Supervisión del Sistema Financiero (CONASSIF), los estados financieros por los períodos terminados el 31 de diciembre de 2011 y 2010, han sido reestructurados por el Grupo Financiero Improsa, S.A. debido a la corrección de un error contable en el registro de una pérdida significativa en Banco Improsa S.A., cuyo efecto se realizó en sus estados financieros del 2008. A continuación se resumen los efectos que ese ajuste tuvo en los estados financieros de Grupo:

	Saldos Previamente Informados	Ajustes y/o Reclasificaciones	Saldos Reestructurados
--	--------------------------------------	--------------------------------------	-------------------------------

Al 31 de Diciembre de 2011

Bienes y valores adquiridos en recuperación de créditos	1,368,203,040	777,773,258	2,145,976,298
Estimación por deterioro y por disposición legal	(418,686,140)	(777,773,258)	(1,196,459,398)

Al 31 de Diciembre de 2010

Bienes y valores adquiridos en recuperación de créditos	4,604,569,863	777,773,258	5,382,343,121
Estimación por deterioro y por disposición legal	(232,912,828)	(777,773,258)	(1,010,686,086)
Resultados acumulados de ejercicios anteriores	(371,108,395)	(99,101,903)	(470,210,298)
Resultado del período	830,915,761	99,161,400	930,077,161
Intereses minoritarios	16,566,620	(59,497)	16,507,123