

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

**ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS INTERMEDIOS (NO DICTAMINADOS)
AL 31 DE MARZO DE 2021 Y 2020, Y AL 31 DE DICIEMBRE DE 2020**

GRUPO FINANCIERO IMPROSA, S.A. Y SUBSIDIARIAS

(Compañía Costarricense)

ESTADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA CONSOLIDADOS AL 31 DE MARZO DE 2021 Y 2020, Y AL 31 DE DICIEMBRE DE 2020 (Expresados en Colones Costarricenses sin Céntimos)

	Notas	31/03/2021	31/03/2020	31/12/2020
ACTIVOS				
Disponibilidades	2.2.r, 3.1	₡ 47,769,791,621	₡ 46,469,506,921	₡ 48,845,339,181
Efectivo		695,227,353	945,222,946	814,224,453
Banco Central de Costa Rica		44,619,943,076	43,404,072,688	45,827,227,378
Entidades financieras del país		992,672,561	662,861,577	614,582,586
Entidades financieras del exterior		965,204,960	564,299,322	822,691,617
Documentos de cobro inmediato		10,253,770	202,127,203	252,668,476
Disponibilidades restringidas		<u>486,489,901</u>	<u>690,923,185</u>	<u>513,944,671</u>
Inversiones en instrumentos financieros	3.2	<u>67,981,939,102</u>	<u>55,552,817,960</u>	<u>74,073,945,391</u>
Al valor razonable con cambios en resultados	2.2a	6,654,873,520	1,419,587,808	1,715,338,357
Al valor razonable con cambios en otro resultado integral	2.2a	56,358,276,337	45,914,065,248	68,604,004,944
Al costo amortizado	2.2a	3,471,328,874	5,812,705,804	2,426,900,000
Instrumentos financieros derivados		791,440,000	1,559,550,000	789,600,000
Productos por cobrar (Estimación por deterioro)		706,020,371	846,914,916	538,102,090
			(5,816)	
Cartera de créditos	2.2t, 3.3	<u>261,454,480,890</u>	<u>249,641,037,215</u>	<u>258,870,592,677</u>
Créditos vigentes		238,011,113,429	228,954,234,747	234,669,236,471
Créditos vencidos		17,165,157,354	23,547,710,489	17,690,013,887
Créditos en cobro judicial		5,561,274,030	3,781,918,034	5,239,608,880
Costos directos incrementales (Ingresos diferidos cartera de crédito)		(1,224,307,506)	(1,963,666,235)	(1,461,662,062)
Productos por cobrar (Estimación por deterioro)	2.2u	<u>(6,609,938,835)</u>	<u>(8,103,933,360)</u>	<u>(6,510,895,737)</u>
Cuentas y comisiones por cobrar	2.2t, 3.4	<u>3,530,601,104</u>	<u>3,534,085,340</u>	<u>3,205,025,141</u>
Comisiones por cobrar		56,007,730	52,921,937	69,709,936
Cuentas por cobrar por operaciones con partes relacionadas	3.27	3,607,731	17,608,837	4,178,959
Impuesto diferido e impuesto por cobrar	3.26	770,242,857	756,832,065	837,627,984
Otras cuentas por cobrar		3,651,072,003	3,531,076,967	3,325,709,110
Productos por cobrar (Estimación por deterioro)		<u>(954,636,070)</u>	<u>(827,505,572)</u>	<u>(1,036,270,165)</u>

(Continúa)

GRUPO FINANCIERO IMPROSA, S.A. Y SUBSIDIARIAS

(Compañía Costarricense)

**ESTADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA CONSOLIDADOS
AL 31 DE MARZO DE 2021 Y 2020, Y AL 31 DE DICIEMBRE DE 2020**
(Expresados en Colones Costarricenses sin Céntimos)

	Notas	31/03/2021	31/03/2020	31/12/2020
Bienes mantenidos para la venta	2.2v, 3.5	<u>¢ 8,895,900,126</u>	<u>¢ 4,023,661,018</u>	<u>¢ 7,626,462,925</u>
Bienes y valores adquiridos en recuperación de créditos		13,223,295,410	7,351,118,656	11,553,357,630
Otros bienes mantenidos para la venta		26,233,972		
(Estimación por deterioro y por disposición legal)		<u>(4,353,629,256)</u>	<u>(3,327,457,638)</u>	<u>(3,926,894,705)</u>
Participaciones en el capital de otras empresas (neto)	2.2nn	<u>188,620,481</u>	<u>188,616,294</u>	<u>188,648,747</u>
Propiedades, mobiliario y equipo (neto)	2.2w, 3.7	<u>9,846,157,261</u>	<u>10,776,937,358</u>	<u>10,031,610,319</u>
Propiedades de Inversión	3.6	<u>6,081,292,180</u>	<u>6,132,948,872</u>	<u>6,098,125,196</u>
Otros activos	3.8	<u>12,098,125,732</u>	<u>13,885,893,738</u>	<u>13,391,425,669</u>
Cargos diferidos		709,588,667	877,840,599	765,336,441
Activos intangibles	2.2y	8,042,671,531	8,360,429,538	8,062,348,654
Otros activos	2.2x	3,345,865,534	4,647,623,601	4,563,740,574
TOTAL DE ACTIVOS		<u>¢ 417,846,908,497</u>	<u>¢ 390,205,504,716</u>	<u>¢ 422,331,175,246</u>
PASIVOS Y PATRIMONIO				
PASIVOS				
Obligaciones con el público	3.10	<u>¢ 187,591,981,350</u>	<u>¢ 198,816,956,486</u>	<u>¢ 193,454,542,940</u>
A la vista	4.7.1	51,752,666,701	42,052,778,810	44,771,163,727
A Plazo	4.7.1	132,822,856,306	153,016,792,277	145,138,572,477
Otras obligaciones con el público		1,276,910,390	1,796,467,888	1,523,100,031
Cargos financieros por pagar		<u>1,739,547,953</u>	<u>1,950,917,511</u>	<u>2,021,706,705</u>
Obligaciones con el Banco Central de Costa Rica		<u>7,798,566,378</u>		<u>2,045,237,910</u>
A plazo		7,793,000,000		2,041,000,000
Cargos financieros por pagar		<u>5,566,378</u>		<u>4,237,910</u>
Obligaciones con entidades	3.11	<u>146,616,601,883</u>	<u>119,416,290,981</u>	<u>151,293,768,486</u>
A la vista		2,393,053,479	2,005,298,709	2,036,817,888
A plazo		31,945,854,066	37,966,486,327	29,062,512,390
Otras obligaciones con entidades		111,160,445,114	78,240,878,080	118,800,587,740
Cargos financieros por pagar		<u>1,117,249,224</u>	<u>1,203,627,865</u>	<u>1,393,850,468</u>
Cuentas por pagar y provisiones	3.12	<u>7,855,895,163</u>	<u>5,601,365,558</u>	<u>5,961,275,712</u>
Provisiones		816,750,143	546,453,773	657,173,199
Cuentas por pagar por servicios bursátiles		43,260,751	262,566,947	25,643,862

(Continúa)

GRUPO FINANCIERO IMPROSA, S.A. Y SUBSIDIARIAS

(Compañía Costarricense)

**ESTADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA CONSOLIDADOS
AL 31 DE MARZO DE 2021 Y 2020, Y AL 31 DE DICIEMBRE DE 2020**
(Expresados en Colones Costarricenses sin Céntimos)

	Notas	31/03/2021	31/03/2020	31/12/2020
Impuesto sobre la renta diferido	3.26	¢ 1,061,307,797	¢ 1,027,633,645	¢ 992,114,151
Otras cuentas por pagar diversas		<u>5,934,576,472</u>	<u>3,764,711,193</u>	<u>4,286,344,500</u>
Otros pasivos	3.13	¢ 368,537,650	¢ 486,432,109	¢ 433,888,491
Ingresos diferidos		210,607	70,560,223	337,663
Otros pasivos		<u>368,327,043</u>	<u>415,871,886</u>	<u>433,550,828</u>
Obligaciones subordinadas	3.14	8,903,328,519	8,492,740,616	8,987,379,388
Obligaciones subordinadas		5,810,167,350	5,541,835,950	5,824,225,500
Préstamos subordinados		3,079,050,000	2,936,850,000	3,086,500,000
Cargos financieros por pagar		<u>14,111,169</u>	<u>14,054,666</u>	<u>76,653,888</u>
TOTAL DE PASIVOS		<u>359,134,910,943</u>	<u>332,813,785,750</u>	<u>362,176,092,927</u>
PATRIMONIO				
Capital social		¢ 38,762,660,133	¢ 34,762,660,133	¢ 38,762,660,133
Capital pagado	3.15.1	38,762,660,133	34,762,660,133	38,762,660,133
Ajustes al patrimonio- otros resultados integrales		<u>3,108,730,642</u>	<u>2,490,356,980</u>	<u>2,537,619,964</u>
Reservas patrimoniales		<u>5,223,987,625</u>	<u>4,808,855,470</u>	<u>5,223,987,625</u>
Resultados acumulados de ejercicios anteriores		10,217,719,816	13,336,874,094	7,440,170,235
Resultado del período		1,341,369,182	1,909,760,915	6,108,164,079
Participaciones no controladas		<u>57,530,156</u>	<u>83,211,374</u>	<u>82,480,283</u>
TOTAL PATRIMONIO		<u>58,711,997,554</u>	<u>57,391,718,966</u>	<u>60,155,082,319</u>
TOTAL PASIVOS Y PATRIMONIO		<u>¢ 417,846,908,497</u>	<u>¢ 390,205,504,716</u>	<u>¢ 422,331,175,246</u>
CUENTAS CONTINGENTES DEUDORAS	4.1	<u>¢ 25,643,099,753</u>	<u>¢ 27,788,454,293</u>	<u>¢ 26,133,818,864</u>

(Continúa)

GRUPO FINANCIERO IMPROSA, S.A. Y SUBSIDIARIAS

(Compañía Costarricense)

ESTADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA CONSOLIDADOS AL 31 DE MARZO DE 2021 Y 2020, Y AL 31 DE DICIEMBRE DE 2020 (Expresados en Colones Costarricenses sin Céntimos)

	Notas	31/03/2021	31/03/2020	31/12/2020
ACTIVOS DE LOS FIDEICOMISOS	2.2kk, 4.3	<u>¢ 5,185,453,275,280</u>	<u>¢ 5,483,511,164,385</u>	<u>¢ 5,397,258,316,692</u>
PASIVOS DE LOS FIDEICOMISOS	4.3	<u>¢ 4,010,676,798</u>	<u>¢ 18,402,637</u>	<u>¢</u>
PATRIMONIO DE LOS FIDEICOMISOS	4.3	<u>¢ 5,181,442,598,482</u>	<u>¢ 5,483,492,761,748</u>	<u>¢ 5,397,258,316,692</u>
OTRAS CUENTAS DE ORDEN DEUDORAS	4.2	<u>¢ 1,655,600,568,907</u>	<u>¢ 2,495,666,003,755</u>	<u>¢ 1,607,518,333,033</u>
Cuenta de orden por cuenta propia deudoras		¢ 1,014,149,240,636	¢ 1,865,826,571,184	¢ 964,752,079,920
Cuenta de orden por cuenta terceros deudoras		363,426,286,611	360,625,963,346	361,866,255,481
Cuenta de orden por cuenta propia por actividad de custodia		4,889,700,539	10,133,161,174	5,337,191,040
Cuentas de orden por cuenta de terceros por actividad custodia		273,135,341,121	259,080,308,051	275,562,806,592

(Concluye)

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

Marianela Ortuño Pinto
Presidente

Jimmy Vega Madriz
Contador General

Sarita Trigueros Muñoz
Auditora Interna

GRUPO FINANCIERO IMPROSA, S.A. Y SUBSIDIARIAS

(Compañía Costarricense)

ESTADOS DE RESULTADOS INTEGRALES CONSOLIDADOS POR LOS TRES MESES TERMINADOS AL 31 DE MARZO DE 2021 Y 2020

(Expresados en Colones Costarricenses sin Céntimos)

	Notas	31/03/2021	31/03/2020
INGRESOS FINANCIEROS	2.2dd		
Por disponibilidades		¢ 658,111	¢ 30,144,285
Por inversiones en instrumentos financieros		559,926,138	706,973,362
Por cartera de créditos	3.16	5,560,456,627	5,816,053,215
Por arrendamientos financieros	3.16	598,841,210	459,554,215
Por ganancia por diferencias de cambios y UD netas	3.21		1,112,999,698
Por ganancia instrumentos financieros al valor razonable con cambios en resultados		18,162	7,034,649
Por ganancia en instrumentos financieros al valor razonable con cambios en otro resultado integral		137,193,954	344,138,544
Por ganancia en instrumentos derivados		1,840,000	
Por otros ingresos financieros		<u>80,116,281</u>	<u>67,744,286</u>
Total de ingresos financieros		<u>6,939,050,483</u>	<u>8,544,642,254</u>
GASTOS FINANCIEROS	2.2dd		
Por obligaciones con el público	3.18	2,144,902,552	2,211,292,836
Por obligaciones con el Banco Central de Costa Rica		1,328,468	
Por obligaciones con entidades financieras y no financieras	3.19	1,462,341,543	1,711,581,488
Por otras cuentas por pagar diversas			1,607,186
Por obligaciones subordinadas, convertibles y preferentes		164,457,783	165,091,701
Por pérdidas por diferencias de cambio y UD, netas		110,086,649	
Por pérdidas por instrumentos financieros al valor razonable con cambios en resultados		19,179,115	1,138,127
Por pérdidas por instrumentos financieros al valor razonable con cambios en otro resultado integral		26,194,897	
Por pérdida en instrumentos derivados	3.17		160,484,559
Por otros gastos financieros		<u>39,194,971</u>	<u>62,061,684</u>
Total de gastos financieros		<u>3,967,685,978</u>	<u>4,313,257,581</u>
Por estimación de deterioro de activos		456,806,855	738,685,254
Por recuperación de activos y disminución de estimaciones		<u>251,483,465</u>	<u>225,895,384</u>
RESULTADO FINANCIERO		<u>2,766,041,115</u>	<u>3,718,594,803</u>
OTROS INGRESOS DE OPERACIÓN			
Por comisiones por servicios	3.20	2,841,846,541	3,236,187,492
Por bienes mantenidos para la venta	3.5	155,508,473	40,998,121
Por ganancia por participaciones en el capital de otras empresas	2.2.nn	3,238,048	

(Continúa)

GRUPO FINANCIERO IMPROSA, S.A. Y SUBSIDIARIAS

(Compañía Costarricense)

ESTADOS DE RESULTADOS INTEGRALES CONSOLIDADOS POR LOS TRES MESES TERMINADOS AL 31 DE MARZO DE 2021 Y 2020

(Expresados en Colones Costarricenses sin Céntimos)

	Notas	31/03/2021	31/03/2020
Por cambio y arbitraje de divisas		¢ 605,764,035	¢ 391,199,343
Por otros ingresos con partes relacionadas	3.27	260,310	42,761,206
Por otros ingresos operativos	3.22	<u>1,338,078,747</u>	<u>1,488,087,693</u>
Total otros ingresos de operación		<u>4,944,696,154</u>	<u>5,199,233,855</u>
OTROS GASTOS DE OPERACIÓN	2.2ee		
Por comisiones por servicios		282,888,457	263,190,024
Por bienes mantenidos para la venta	3.5	767,137,119	890,737,537
Por cambio y arbitraje de divisas		357,427,439	156,108,241
Por otros gastos con partes relacionadas		1,433,598	5,661,735
Por otros gastos operativos	3.23	841,416,480	1,013,912,639
Total otros gastos de operación		<u>2,250,303,093</u>	<u>2,329,610,176</u>
RESULTADO OPERACIONAL BRUTO		<u>5,460,434,176</u>	<u>6,588,218,482</u>
GASTOS ADMINISTRATIVOS	2.2ee		
Por gastos de personal		2,431,403,795	2,733,846,804
Por otros gastos de administración		<u>1,075,387,806</u>	<u>1,236,656,159</u>
Total gastos administrativos	3.24	<u>3,506,791,601</u>	<u>3,970,502,963</u>
RESULTADO OPERACIONAL ANTES DE IMPUESTOS Y PARTICIPACIONES SOBRE LA UTILIDAD		<u>1,953,642,575</u>	<u>2,617,715,519</u>
Impuesto sobre la renta	2.2bb, 3.26	584,568,707	639,894,567
Impuesto sobre la renta diferido			1,684,799
Disminución del impuesto sobre la renta		12,604,639	5,681,103
Participaciones sobre la utilidad	3.25	<u>40,309,325</u>	<u>72,056,341</u>
RESULTADO DEL PERIODO		<u>1,341,369,182</u>	<u>1,909,760,915</u>
Atribuidos a los intereses minoritarios		10,719,287	22,030,110
Atribuidos a la controladora		1,330,649,895	1,887,730,805

(Continúa)

GRUPO FINANCIERO IMPROSA, S.A. Y SUBSIDIARIAS

(Compañía Costarricense)

ESTADOS DE RESULTADOS INTEGRALES CONSOLIDADOS POR LOS TRES MESES TERMINADOS AL 31 DE MARZO DE 2021 Y 2020

(Expresados en Colones Costarricenses sin Céntimos)

	Notas	31/03/2021	31/03/2020
OTROS RESULTADOS INTEGRALES, NETO DE IMPUESTO			
Superávit por revaluación de propiedades inmobiliarias			¢ 21,612
Ajuste por valuación inversiones al valor razonable con cambios en otro resultado integral	¢ 560,192,275		(575,873,362)
Otros ajustes	10,918,403		377,974
OTROS RESULTADOS INTEGRALES DEL PERIODO, NETO DE IMPUESTO		¢ 571,110,678	¢ (575,473,776)
RESULTADOS INTEGRALES TOTALES DEL PERIODO		¢1,912,479,860	¢ 1,334,287,139
Atribuidos a los intereses minoritarios		12,341,713	23,361,894
Atribuidos a la controladora		1,900,138,147	1,310,925,245
			(Concluye)

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

Marianela Ortuño Pinto
Presidente

Jimmy Vega Madriz
Contador General

Sarita Trigueros Muñoz
Auditora Interna

GRUPO FINANCIERO IMPROSA, S.A. Y SUBSIDIARIAS

(Compañía Costarricense)

ESTADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CONSOLIDADOS POR LOS TRES MESES TERMINADOS AL 31 DE MARZO DE 2020

(Expresados en Colones Costarricenses sin Céntimos)

	Notas	Capital Social	Ajustes al Patrimonio	Reservas Patrimoniales	Resultados Acumulados al Principio del Período	Total
Saldo al 1ro. de enero de 2020		₡ 34,762,660,133	₡ 3,065,830,756	₡ 4,808,855,470	₡ 13,710,623,718	₡ 56,347,970,077
Cambios en las políticas contables	3.15.6				(246,245,034)	(246,245,034)
Saldo corregido al 01 de enero de 2020		₡ 34,762,660,133	₡ 3,065,830,756	₡ 4,808,855,470	₡ 13,464,378,684	₡ 56,101,725,043
Resultado del periodo 2020	3.15.5				1,887,730,805	1,887,730,805
Dividendos del periodo 2019					(105,474,480)	(105,474,480)
Saldo al 31 de marzo 2020		₡ 34,762,660,133	₡ 3,065,830,756	₡ 4,808,855,470	₡ 15,246,635,009	₡ 57,883,981,368
Otros resultados integrales al 31 de marzo de 2020						
Ajustes por conversión de estados financieros			377,974			377,974
Ajuste por valuación inversiones disponibles	3.2		(575,873,361)			(575,873,361)
Superávit por revaluación inmuebles, mobiliario y equipo			21,612			21,612
Resultados integrales totales al 31 de marzo de 2020		₡ 34,762,660,133	₡ 2,490,356,980	₡ 4,808,855,470	₡ 15,246,635,009	₡ 57,308,507,592
Atribuidos a los intereses minoritarios		₡ 40,037,498	₡ 1,331,784	₡ 5,250,188	₡ 36,591,904	₡ 83,211,374
Atribuidos a la controladora		₡ 34,762,660,133	₡ 2,490,356,980	₡ 4,808,855,470	₡ 15,246,635,009	₡ 57,308,507,592

(Continua)

GRUPO FINANCIERO IMPROSA, S.A. Y SUBSIDIARIAS

(Compañía Costarricense)

ESTADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CONSOLIDADOS POR LOS TRES MESES TERMINADOS AL 31 DE MARZO DE 2021

(Expresados en Colones Costarricenses sin Céntimos)

	Notas	Capital Social	Ajustes al Patrimonio	Reservas Patrimoniales	Resultados Acumulados al Principio del Período	Total
Saldo al 1ro. de enero de 2021		¢ 38,762,660,133	¢ 2,537,619,964	¢ 5,223,987,625	¢ 13,512,844,674	¢ 60,037,112,396
Cambios en las políticas contables	3.15.6				(1,222,751,881)	(1,222,751,881)
Saldo corregido al 01 de enero de 2021		¢ 38,762,660,133	¢ 2,537,619,964	¢ 5,223,987,625	¢ 12,290,092,793	¢ 58,814,360,515
Resultado del periodo 2021					1,341,369,182	1,341,369,182
Dividendos del periodo 2020	3.15.5				(2,072,372,975)	(2,072,372,975)
Saldo al 31 de marzo 2021		38,762,660,133	2,537,619,964	5,223,987,625	11,559,089,000	58,083,356,722
Otros resultados integrales al 31 de marzo de 2020						
Ajustes por conversión de estados financieros			10,918,403			10,918,403
Ajuste por valuación inversiones disponibles	3.2		560,192,274			560,192,274
Resultados integrales totales al 31 de marzo de 2021		¢ 38,762,660,133	¢ 3,108,730,640	¢ 5,223,987,625	¢ 11,559,089,000	¢ 58,654,467,398
Atribuidos a los intereses minoritarios		¢ 42,466,158	¢ 1,622,426	¢ 7,278,515	¢ 6,163,057	¢ 57,530,156
Atribuidos a la controladora		¢ 38,762,660,133	¢ 3,108,730,640	¢ 5,223,987,625	¢ 11,559,089,000	¢ 58,654,467,398

(Concluye)

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

Marianela Ortuño Pinto
Presidente

Jimmy Vega Madriz
Contador General

Sarita Trigueros Muñoz
Auditora Interna

GRUPO FINANCIERO IMPROSA, S.A. Y SUBSIDIARIAS

(Compañía Costarricense)

ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO CONSOLIDADOS POR LOS TRES MESES TERMINADOS AL 31 DE MARZO DE 2021 Y 2020 (Expresados en Colones Costarricenses sin Céntimos)

	Notas	31/03/2021	31/03/2020
FLUJO DE EFECTIVO DE ACTIVIDADES DE OPERACIÓN:			
Resultado del período		¢ 1,341,369,182	¢ 1,909,760,915
Partidas aplicadas a resultados que no requieren el uso de fondos:		<u>(378,335,731)</u>	<u>(2,636,161,339)</u>
Pérdida (recuperación) por estimación de deterioro de activos		205,323,390	512,789,870
Diferencial cambiario no realizado		(198,003,866)	(3,348,311,628)
Participación minoritaria		(10,719,287)	(22,030,110)
Variación neta en la estimación para bienes realizables y cuentas y productos por cobrar		345,100,456	98,959,510
Depreciaciones y amortizaciones	3.7, 3.8	502,715,457	368,676,053
Cambio en políticas contables		<u>(1,222,751,881)</u>	<u>(246,245,034)</u>
Variación en los activos (aumento), o disminución		<u>(8,349,257,898)</u>	<u>5,355,452,763</u>
Instrumentos Financieros - Al valor Razonable con cambios en Resultados		(4,939,535,163)	(1,400,207,990)
Participaciones en el capital de otras empresas		28,266	
Cartera de Crédito		(2,992,597,844)	6,868,364,268
Bienes disponibles para la venta		(1,696,171,752)	(1,172,412,951)
Cuentas por cobrar		(243,941,868)	(300,363,598)
Productos por cobrar		525,190,539	5,999,869
Otros activos		<u>997,769,924</u>	<u>1,354,073,166</u>
Variación en los pasivos aumento, o (disminución)		<u>(4,372,436,943)</u>	<u>6,106,310,516</u>
Obligaciones a la vista y a plazo		(5,580,402,838)	7,347,074,313
Otras cuentas por pagar y provisiones		1,894,619,451	(134,742,523)
Cargos por pagar		(621,302,715)	(170,052,921)
Otros pasivos		<u>(65,350,841)</u>	<u>(935,968,353)</u>
Efectivo provisto por (usado en) las actividades de operación		<u>(11,758,661,389)</u>	<u>10,735,362,855</u>
Efectivo neto provisto por (usado en) las actividades de operación		<u>(11,758,661,389)</u>	<u>10,735,362,855</u>
FLUJOS DE EFECTIVO EN LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN:			
Instrumentos financieros al costo amortizado		(511,026,727)	(5,101,737,665)
Retiro (adquisición) de inmuebles, mobiliario y equipo	3.7	<u>(21,732,386)</u>	<u>(3,087,826,607)</u>
Flujos netos de efectivo provisto por (usados en) actividades de inversión		<u>(532,759,113)</u>	<u>(8,189,564,273)</u>

(Continúa)

GRUPO FINANCIERO IMPROSA, S.A. Y SUBSIDIARIAS

(Compañía Costarricense)

ESTADOS CONSOLIDADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO POR LOS TRES MESES TERMINADOS AL 31 DE MARZO DE 2021 Y 2020

(Expresados en Colones Costarricenses sin Céntimos)

	Notas	31/03/2021	31/03/2020
FLUJOS DE EFECTIVO EN LAS ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO:			
Variación en otras obligaciones financieras		1,053,107,058	(7,171,259,071)
Variación en obligaciones subordinadas		(21,508,150)	249,436,800
Pago de dividendos	3.15.5	<u>(2,072,372,975)</u>	<u>(105,474,480)</u>
Flujos netos de efectivo provisto por (usados en) actividades de financiamiento		<u>(1,040,774,067)</u>	<u>(7,027,296,751)</u>
AJUSTE POR VARIACIÓN EN TIPOS DE CAMBIO PARA CONVERTIR LOS ACTIVOS Y PASIVOS DE LAS SUCURSALES		<u>10,918,403</u>	<u>377,974</u>
Aumento (disminución) neto en efectivo y equivalente de efectivo		(13,321,276,167)	(4,481,120,195)
EFFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO AL INICIO DEL AÑO		<u>117,449,344,125</u>	<u>96,864,692,364</u>
EFFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO AL FINAL DEL AÑO	3.1.1	<u>€ 104,128,067,958</u>	<u>€ 92,383,572,169</u>

(Concluye)

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

Marianela Ortuño Pinto
Presidente

Jimmy Vega Madriz
Contador General

Sarita Trigueros Muñoz
Auditora Interna

GRUPO FINANCIERO IMPROSA, S.A. Y SUBSIDIARIAS

(Compañía Costarricense)

NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS AL 31 DE MARZO 2021 Y 2020, Y AL 31 DE DICIEMBRE DE 2020 (Expresados en Colones Costarricenses sin Céntimos)

1. INFORMACIÓN GENERAL CORPORATIVA

Grupo Financiero Improsa, S.A., en adelante “la Compañía o el Grupo Improsa”, fue constituido el 27 de julio de 1998, de acuerdo con las leyes de la República de Costa Rica por un plazo de 99 años. El 25 de mayo de 2000, el Consejo Nacional de Supervisión del Sistema Financiero autorizó a la Compañía para actuar como grupo financiero. El domicilio legal de la Compañía es la ciudad de San José, Barrio Tournon, Goicoechea, San Francisco, San José, República de Costa Rica, costado sur del Periódico La República. La actividad principal del Grupo Improsa y sus subsidiarias es la intermediación financiera, administración de fondos de inversión inmobiliaria, administración de inmuebles y de proyectos, “property and project management”, arrendamientos, comercialización de seguros, correduría bursátil y asesoría financiera. Al 31 de marzo de 2021, la Compañía cuenta con una fuerza laboral de 488 funcionarios. Su dirección electrónica es www.grupoimprosa.com.

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

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

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

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

2.1 NORMAS IFRS NUEVAS Y MODIFICADAS QUE AÚN NO SON EFECTIVAS

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

2.2 BASES DE PRESENTACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS

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

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

El detalle de las mismas a continuación:

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

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

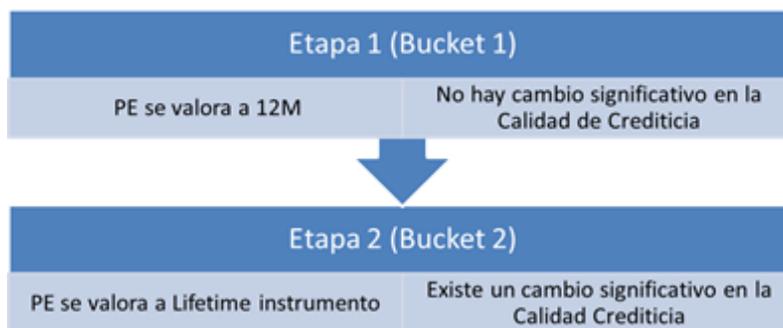
Los préstamos y cuentas por cobrar originados por el Grupo, se reconocen a la fecha de negociación.

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

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

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

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



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

– *Lifetime* -

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

– *PE 12 Meses* -

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

Ci: Cupón del bono en cada período

F: Valor facial del bono.

n: Período según periodicidad instrumento

r: rendimiento al vencimiento original anualizado

p: periodicidad del instrumento

PD: probabilidad de default en cada período.

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

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

- **Dar de Baja un Instrumento Financiero** - El reconocimiento de un activo financiero se reversa cuando la compañía pierde el control de los derechos contractuales que conforman al activo. Lo anterior ocurre cuando los derechos se hacen efectivos, se vencen o se ceden. En el caso de los pasivos financieros, estos se retiran cuando se liquidan.
 - **Compensación** - Los activos y pasivos financieros se compensan y su valor neto es registrado en el estado de situación, siempre que el Grupo tenga el derecho, exigible legalmente, de compensar los importes reconocidos en los citados instrumentos y tenga la intención de pagar la cantidad neta, o de realizar el activo y de forma simultánea proceder al pago del pasivo.
- b. **Evaluación del Modelo de Negocio** - El Grupo realiza una evaluación de los objetivos de los modelos de negocio en los cuales se mantienen los diferentes activos financieros a nivel de portafolio para reflejar, de la mejor manera, la forma en que gestiona el negocio en cada subsidiaria y cómo se proporciona la información a la gerencia. La Información considerada incluye:
- Las políticas y los objetivos señalados para cada portafolio de activos financieros y la operación de esas políticas en la práctica. Éstas incluyen si la estrategia de la gerencia se enfoca en cobrar ingresos por intereses contractuales, mantener un perfil de rendimiento de interés concreto o coordinar la duración de los activos financieros con la de los pasivos que los están financiando o las salidas de efectivo esperadas o realizar flujos de efectivo mediante la venta de los activos;
 - Cómo se evalúan e informa al respecto al personal clave de la gerencia del Grupo sobre el rendimiento en portafolios;

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

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

- l. **Instrumentos Financieros, Transferencia de Activos** - Las participaciones en fideicomisos y otros vehículos de propósito especial, se valúan de acuerdo con el importe del patrimonio fideicometido.
- m. **Combinaciones de Negocio** - La combinación que involucre a entidades o negocios bajo control común o que la adquirida sea una subsidiaria de una entidad de inversión, debe efectuarse mediante la integración de sus activos y pasivos medidos al valor en libros utilizando políticas contables uniformes, por lo que previamente se realizarán ajustes de los estados financieros de la adquirida a fin de conseguir que las políticas contables se correspondan con las empleadas por la entidad adquiriente.
- n. **Reservas** - Las reservas patrimoniales que por ley o voluntariamente creen las entidades reguladas no pueden aplicarse para registrar directamente, contra ellas, gastos ni pérdidas sin que previamente hayan pasado por los resultados del período.
- o. **Consolidación** - Los estados financieros consolidados incluyen las cuentas de las siguientes compañías subsidiarias, cuya participación accionaria, ubicación geográfica y moneda oficial de su domicilio social se detalla a continuación:

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

Los criterios de consolidación están de conformidad a las disposiciones de la SUGEF para la presentación, remisión y publicación de los estados financieros consolidados e individuales de las empresas que integran los grupos financieros. Los saldos, las transacciones, ingresos y gastos, dividendos y las ganancias o pérdidas resultantes de transacciones entre las subsidiarias de la Compañía, han sido eliminados en el proceso de consolidación y se reconoce en consolidación la participación no controladora cuando existen. Las transacciones de compra de cartera entre las compañías del mismo grupo económico, se registran al valor de costo reconocido por la compañía adquiriente.

- p. **Uso de Estimaciones** - Al preparar los estados financieros, la administración del Grupo ha efectuado estimaciones y supuestos que afectan los montos de los activos, pasivos, ingresos y gastos. Estas estimaciones son subjetivas por naturaleza, implican incertidumbres y utilización del juicio, por lo tanto, no pueden ser determinadas con precisión. En consecuencia, los resultados reales pueden diferir de estas estimaciones. Las estimaciones importantes realizadas por la Administración se

refieren a: deterioro de los activos financieros, estimación de la recuperabilidad de la cartera de crédito, productos por cobrar y otras cuentas por cobrar, deterioro de bienes realizables y bienes de uso, vida útil de los inmuebles, mobiliario y equipo, valor razonable de propiedades de inversión, años de amortización y análisis de deterioro de activos intangibles y diferidos y estimaciones de pasivo.

- q. **Conversión de los Estados Financieros de las Sucursales en el Extranjero** - Los estados financieros de las sucursales en el extranjero de Improsa Servicios Internacionales, S.A. fueron convertidos a colones costarricenses, bajo el concepto de conversión de esas subsidiarias a moneda de presentación.

El Grupo utiliza la siguiente metodología para traducir la información identificada de las Subsidiarias en el extranjero, de la moneda local a colones costarricenses: a) Activos y pasivos al tipo de cambio de cierre vigente al 31 de diciembre de 2020, b) las cuentas de patrimonio al tipo de cambio histórico, c) los resultados al tipo de cambio promedio del mes en que ocurrieron y d) el efecto por conversión se reconoce como una partida en el patrimonio.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- aa. **Utilidad Neta por Acción** - Se calcula dividiendo la utilidad neta disponible para los accionistas

comunes entre la cantidad promedio de acciones comunes en circulación durante el período.

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

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

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

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

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

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

respectivo prospecto, y se calculan sobre el valor del activo neto de cada fondo, aplicando una tasa anual, la cual es fijada por la Junta Directiva de la sociedad.

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

- Fondo de Inversión Inmobiliario Gibraltar.
 - Fondo de Inversión Inmobiliaria Los Crestones.
 - Improsa Fondo de Inversión No Diversificado Inmobiliario Dólares Dos.
 - Improsa Fondo de Inversión No Diversificado Inmobiliario Cuatro.
 - Fondo de Inversión de Desarrollo Inmobiliario Multipark.
- **Servicios Bursátiles y Asesorías** - Los ingresos por comisiones percibidos por servicios financieros de correduría bursátil, administración de efectivo, asesoría en inversiones y planificación financiera, banca de inversión, transacciones financieras estructuradas y servicios de administración de activos, se registran como un ingreso en el momento en que se devengan y cuando no existe incertidumbre importante sobre su recuperación. Las comisiones de corretaje son fijadas libremente por los puestos, y el ingreso se reconoce cuando se cierra la transacción.
 - **Banca de Inversión y Finanzas Corporativas** - El ingreso por comisiones por el desarrollo de negocios en el área de banca de inversión y finanzas corporativas se reconocen conforme se presta el servicio bajo el método devengado.
 - **Servicios Bancarios** - Las comisiones sobre préstamos se 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.
- ee. **Reconocimiento de Gastos Administrativos y Operativos** - Son reconocidos en el momento en que se recibe el servicio.
- ff. **Beneficios a Empleados** - El Grupo no tiene planes de aportes o planes de beneficios definidos excepto los requeridos por las leyes laborales.
- gg. **Prestaciones Legales** - Un 3,50% de los salarios pagados se traspasa a la Asociación Solidarista de Empleados y un 3% al fondo de capitalización laboral como anticipo al pago de cesantía.
- De acuerdo con las leyes laborales, se establece el pago de auxilio de cesantía equivalente a 20 días por cada año de trabajo hasta un máximo de ocho períodos, efectivos a la muerte, retiro por pensión o separación del empleado sin causa justa. El auxilio de cesantía no es operante cuando el empleado renuncia voluntariamente o es despedido con causa justificada.
- hh. **Vacaciones** - Se reconoce el pasivo en función del derecho laboral acumulado y no disfrutado a la fecha de los estados financieros.
- ii. **Unidad Monetaria** - De conformidad con el acta CNS-1545 del CONASSIF del 28 de noviembre de 2019, a partir del 1° de enero de 2020, los entes supervisados deberán utilizar el tipo de cambio de venta de referencia del Banco Central de Costa Rica que prevalezca en el momento en que se realice

la operación, para el registro contable de la conversión de moneda extranjera a la moneda oficial “colón costarricense”. Los registros contables son llevados en colones costarricenses (¢) moneda de curso legal en la República de Costa Rica. Las transacciones en moneda extranjera se registran al tipo de cambio vigente a la fecha de la transacción y los saldos pendientes a la fecha del balance son ajustados al tipo de cambio vigente a esa fecha. Las diferencias de cambios resultantes de la liquidación o ajuste periódico de los saldos en moneda extranjera son reconocidas en los resultados de operación.

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

Para las subsidiarias domiciliadas en Costa Rica se rige por el tipo de cambio de venta de referencia del Banco Central de Costa Rica. A continuación, se detallan las monedas y tipos de cambio de cada moneda con respecto al dólar estadounidense al 31 de marzo de 2021, 2020 y al 31 de diciembre de 2020 por país:

PAÍS	Moneda de Medición	31/03/2021	31/03/2020	31/12/2020
Costa Rica	Colón costarricense	615.81	587.37	617.30
Guatemala	Quetzal	7.71	7.68	7.79
El Salvador	Dólar estadounidense	1.00	1.00	1.00
Panamá	Dólar estadounidense	1.00	1.00	1.00
Nicaragua	Córdoba	34.99	34.09	34.60
Honduras	Lempira	24.20	24.93	24.62

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

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

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

Los estados financieros y sus notas se expresan en colones costarricenses (¢), la unidad monetaria de la República de Costa Rica y su moneda funcional, tal y como lo requieren las normas que conforman la base de preparación de los estados financieros.

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

- ll. **Deterioro de Activos** - El Grupo realiza una revisión del valor en libros de los activos con el propósito

de determinar la existencia de algún indicador de deterioro. En caso de que exista indicio de deterioro se procede a determinar el valor razonable de los activos. La pérdida por deterioro se reconoce cuando el valor en libros de los activos excede el monto recuperable mediante las operaciones.

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

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

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

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

oo. **Bienes Tomados en Arrendamiento** - Al inicio de un contrato el Grupo evalúa si el contrato es, o contiene, un arrendamiento. Un contrato es, o contiene, un arrendamiento si transmite el derecho a controlar el uso de un activo identificado por un período de tiempo a cambio de una contraprestación. Para determinar el valor del activo por derecho de uso, el Grupo en la fecha de comienzo del arrendamiento o bien con la adopción de la norma NIIF 16, a partir del 1º de enero del 2020, descontó el valor presente de los pagos de los contratos de arrendamiento que no se habían pagado a esa fecha usando su tasa incremental de endeudamiento y con el resultado obtenido procede a registrar en forma simultánea un activo por derecho de uso y un pasivo por una obligación financiera por derecho de uso. La cuota mensual de los contratos de arrendamiento está compuesta por cargos financieros y amortización de la deuda. Los cargos financieros son reconocidos directamente en los resultados del período. Los activos capitalizados se deprecian con base en la vida útil del plazo de los contratos.

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

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

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

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

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

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

3.1. DISPONIBILIDADES

Al 31 de Marzo de 2021 y 2020, y al 31 de Diciembre de 2020, las disponibilidades se detallan como sigue:

	Nota	31/03/2021	31/03/2020	31/12/2020
Dinero en cajas y bóvedas	¢	695,227,353	¢ 945,222,946	¢ 814,224,453
Cuenta corriente en el B.C.C.R		1,127,970	5,974	6,273
Cuenta encaje legal en el B.C.C.R	3.9	44,583,915,367	43,009,271,426	45,698,563,953
Cuentas liquidación de operaciones por actividad de custodia en el B.C.C.R		34,899,739	394,795,288	128,657,152
Cuentas corrientes y depósitos a la vista en bancos comerciales del estado y bancos creados por leyes especiales		652,429,855	428,037,684	543,312,319
Cuentas corrientes y otras cuentas a la vista en entidades financieras privadas		340,242,706	234,823,893	71,270,267
Cuentas corrientes en entidades financieras del exterior		965,204,960	564,299,322	822,691,617
Documentos para sistema integrado de pago electrónico		10,253,770	202,127,203	252,668,476
Garantías / llamadas a margen de instrumentos financieros derivados	3.9	424,908,900	464,022,300	425,937,000
Fondo de garantía de la Bolsa Nacional de Valores	3.9	61,581,001	172,862,845	88,007,671
Otras disponibilidades restringidas			54,038,040	
Total		¢ 47,769,791,621	¢ 46,469,506,921	¢ 48,845,339,181

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

3.1.1 EQUIVALENTES DE EFECTIVO

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

	31/03/2021	31/03/2020	31/12/2020
Disponibilidades	¢ 47,769,791,621	¢ 46,469,506,921	¢ 48,845,339,181
Inversión en instrumentos al valor razonable con cambios en otro resultado integral	<u>56,358,276,337</u>	<u>45,914,065,248</u>	<u>68,604,004,944</u>
Total	<u>¢ 104,128,067,958</u>	<u>¢ 92,383,572,169</u>	<u>¢ 117,449,344,125</u>

3.1.2 DISPONIBILIDADES E INVERSIONES POR ÁREA GEOGRÁFICA

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

	31/03/201	31/03/2020	31/12/2020
Costa Rica	¢ 86,809,953,424	¢ 98,848,656,444	88,062,745,466
Panamá	16,851,283	16,909,037	16,845,802
Nicaragua	3,733,656	3,574,734	3,745,159
El Salvador		108,076	
Honduras	3,911,557	3,730,910	3,921,022
Guatemala	224,494,766	193,986,578	401,730,197
Estados Unidos	27,984,378,704	2,047,353,301	33,877,468,021
Europa	<u>2,386,960</u>	<u>61,090,885</u>	<u>14,726,815</u>
Total	<u>¢ 115,045,710,350</u>	<u>¢ 101,175,409,965</u>	<u>¢ 122,381,182,482</u>

3.2. INVERSIONES EN INSTRUMENTOS FINANCIEROS

La composición de inversiones en valores y depósitos al 31 de Marzo de 2021 y 2020, y al 31 de Diciembre de 2020 es como sigue:

Tasa de interés	31/03/2021
-----------------	------------

Al valor razonable con cambios en resultados:

Emisores del país

Denominados en dólares estadounidenses

Participaciones en el Fondo de Inversión Inmobiliario Multipark	¢ 161,720,639
Participaciones en el Fondo de Inversión Inmobiliario Gibraltar	8,758,664
Participaciones en el Fondo de Inversión Inmobiliario Los Crestones	1,006,135,418
Fondos de inversión en entidades financieras privadas	4,926,870,349
Fideicomiso de garantía y administración Cala Luna	509,091,696

	Tasa de interés	31/03/2021
Fideicomiso de garantía y administración Costa Verde		42,296,754
Subtotal emisores del país denominados en dólares		<u>€ 6,654,873,520</u>
Total al valor razonable con cambios en resultados		<u>€ 6,654,873,520</u>
Al valor razonable con cambios en otro resultado integral:		
Emisores del país		
Denominados en colones:		
Bonos en el Banco Central de Costa Rica	5.60%	€ 453,345,000
Bonos del Gobierno de Costa Rica y Ministerio de Hacienda	De 5.30% a 12.50%	14,919,199,345
Inversiones en Banco Popular y Desarrollo Comunal	4.94%	3,130,000
Instrumentos financieros en otras Entidades Financieras del país	De 3.98% a 4.94%	<u>7,182,000</u>
Subtotal emisores del país denominados en colones		<u>€ 15,382,856,345</u>
Denominados en dólares estadounidenses		
Bonos del Gobierno de Costa Rica	De 4.37% a 10.00%	€ 15,260,350,600
Certificados de inversión en bancos privados	3.52%	138,825,743
Inversiones en Refinadora Costarricense de Petróleo (RECOPE)	De 5.98% a 6.36%	917,993,799
Inversiones en bancos estatales	2.12%	6,158,100
Operaciones de reporto tripartito	De 0.57% a 1.02%	<u>20,769,418</u>
Subtotal emisores del país denominados en dólares		<u>€ 16,344,097,660</u>
Emisores del exterior		
Denominados en dólares estadounidenses		
Bonos soberanos gobiernos exterior		<u>24,631,322,332</u>
Subtotal emisores del exterior denominados en dólares		<u>€ 24,631,322,332</u>
Total al valor razonable con cambios en otro resultado integral		<u>€ 56,358,276,337</u>
Al costo amortizado		
Emisores del país		
Denominados en colones:		
Instrumentos financieros en otras Entidades Financieras del país	8.82%	<u>575,000,000</u>
Subtotal emisores del país denominados en colones		<u>€ 575,000,000</u>
Emisores del exterior		
Denominados en dólares estadounidenses		
Certificados de depósito de bancos del exterior	De 0.23% a 3.25%	<u>2,896,328,874</u>
Subtotal emisores del exterior denominados en dólares		<u>€ 2,896,328,874</u>
Total al costo amortizado		<u>€ 3,471,328,874</u>
Instrumentos financieros derivados		791,440,000

Tasa de interés	31/03/2021
-----------------	------------

Productos por cobrar sobre instrumentos financieros

Cuentas y productos por cobrar asociados a inversiones ¢ 706,020,371

Subtotal productos por cobrar **¢ 706,020,371**

Total Inversiones **¢ 67,981,939,102**

Tasa de interés	31/03/2020
-----------------	------------

Al valor razonable con cambios en resultados:

Emisores del país

Denominados en dólares estadounidenses

Participaciones en el Fondo de Inversión Inmobiliario Multipark	784,219,092
Participaciones en el Fondo de Inversión Inmobiliario Gibraltar	8,810,550
Participaciones en el Fondo de Inversión Inmobiliario Los Crestones	425,477,814
Participaciones Fiduciarias	94,657,531
Fideicomiso de garantía y administración Cala Luna	64,646,412
Fideicomiso de garantía y administración Costa Verde	<u>41,776,409</u>

Subtotal emisores del país denominados en dólares **1,419,587,808**

Total al valor razonable con cambios en resultados **1,419,587,808**

Al valor razonable con cambios en otro resultado integral:

Emisores del país

Denominados en colones:

Bonos en el Banco Central de Costa Rica	De 7.70% a 10.30%	977,850,000
Bonos del Gobierno de Costa Rica y Ministerio de Hacienda	De 7.65% a 12.50%	12,752,905,837
Inversiones en Banco Popular y Desarrollo Comunal		2,495,000
Inversiones MIL	7.45%	120,000,000
Inversiones en Bancos Privados		<u>2,245,805,425</u>

Subtotal emisores del país denominados en colones **16,099,056,262**

Denominados en dólares estadounidenses

Bonos del Gobierno de Costa Rica	De 4.37% a 10.86%	26,665,187,977
Bonos del Instituto Costarricense de Electricidad	5.98%	18,730,055
Certificados de inversión en bancos privados	De 2.00% a 3.82%	2,154,325,499

Tasa de interés	31/03/2020
	823,668,951
De 5.98% a	
6.36%	5,873,700
3.30%	147,222,804
	<u>29,815,008,986</u>

Total al valor razonable con cambios en otro resultado integral ¢ 45,914,065,248

Al costo amortizado

Emisores del país

Denominados en dólares:

Instrumentos financieros en otras Entidades Financieras del país ¢ 4,050,595,793

Subtotal emisores del país denominados en dólares ¢ 4,050,595,793

Emisores del exterior

Denominados en dólares estadounidenses

Certificados de depósito de bancos del exterior 3.25% ¢ 1,762,110,011

Subtotal emisores del exterior denominados en dólares ¢ 1,762,110,011

Total al costo amortizado ¢ 5,812,705,804

Instrumentos Financieros Derivados ¢ 1,559,550,000

Productos por cobrar sobre instrumentos financieros

Cuentas y productos por cobrar asociados a inversiones ¢ 846,914,916

Subtotal productos por cobrar ¢ 846,914,916

(Estimación por deterioro) (5,816)

Total inversiones ¢ 55,552,817,960

Tasa de interés	31/12/2020
-----------------	------------

Al valor razonable con cambios en resultados:

Emisores del país

Denominados en dólares estadounidenses

Participaciones en el Fondo de Inversión Inmobiliario Multipark 160,498,000

Participaciones en el Fondo de Inversión Inmobiliario Gibraltar 8,963,196

Participaciones en el Fondo de Inversión Inmobiliario Los Crestones 1,059,672,613

Fideicomiso de garantía y administración Cala Luna 442,299,382

Fideicomiso de garantía y administración Costa Verde 43,905,166

	Tasa de interés	31/12/2020
Subtotal emisores del país denominados en dólares		<u>¢ 1,715,338,357</u>
Total al valor razonable con cambios en resultados		<u>¢ 1,715,338,357</u>
Al valor razonable con cambios en otro resultado integral:		
Emisores del país		
Denominados en colones:		
Bonos en el Banco Central de Costa Rica	5.70%	¢ 452,450,000
Bonos del Gobierno de Costa Rica y Ministerio de Hacienda	De 5,30% a 12,50%	17,389,750,382
Inversiones en Banco Popular y Desarrollo Comunal	4.94%	3,130,000
Inversiones MIL		3,829,000,000
Instrumentos financieros en otras Entidades Financieras del país	De 4,94% a 8,82%	<u>123,592,846</u>
Subtotal emisores del país denominados en colones		<u>¢ 21,797,923,228</u>
Denominados en dólares estadounidenses		
Bonos del Gobierno de Costa Rica	De 4,37% a 10,00%	¢ 14,722,345,024
Certificados de inversión en bancos privados	3.52%	139,161,643
Inversiones en Refinadora Costarricense de Petróleo (RECOPE)	De 5,98% a 6,36%	881,022,906
Inversiones en Banco Nacional de Costa Rica	3.30%	6,173,000
Operaciones de reporto tripartito	De 0,57% a 1,02%	<u>203,490,543</u>
Subtotal emisores del país denominados en dólares		<u>¢ 15,952,193,116</u>
Emisores del exterior		
Denominados en dólares estadounidenses		
Bonos soberanos gobiernos exterior		<u>30,853,888,600</u>
Subtotal emisores del exterior denominados en dólares		<u>¢ 30,853,888,600</u>
Total al valor razonable con cambios en otro resultado integral		<u>¢ 68,604,004,944</u>
Al costo amortizado		
Emisores del país		
Denominados en colones:		
Instrumentos financieros en otras Entidades Financieras del país	De 4,94% a 8,82%	<u>575,000,000</u>
Subtotal emisores del país denominados en colones		<u>¢ 575,000,000</u>
Emisores del exterior		
Denominados en dólares estadounidenses		
Certificados de depósito de bancos del exterior	3.25%	<u>1,851,900,000</u>
Subtotal emisores del exterior denominados en dólares		<u>1,851,900,000</u>
Total al costo amortizado		<u>2,426,900,000</u>
Instrumentos financieros derivados		789,600,000
Productos por cobrar sobre instrumentos financieros		
Cuentas y productos por cobrar asociados a inversiones		¢ 538,102,090
Subtotal productos por cobrar		<u>¢ 538,102,090</u>
Total Inversiones		<u>¢ 74,073,945,391</u>

3.3. CARTERA DE CRÉDITO

La composición de la cartera de crédito al 31 de Marzo de 2021 y 2020, y al 31 de Diciembre de 2020, es la siguiente:

	31/03/2021	31/03/2020	31/12/2020
Cartera de crédito generada	¢ 260,737,544,813	¢ 256,283,863,270	¢ 257,598,859,238
Productos por cobrar	<u>8,551,182,418</u>	<u>2,520,783,280</u>	<u>9,244,291,238</u>
Sub total	¢ 269,288,727,231	¢ 258,804,646,550	¢ 266,843,150,476
Costos directos incrementales asociados a créditos		903,990,260	
Menos: Ingresos diferidos cartera de crédito	¢ (1,224,307,506)	(1963,666,235)	(1,461,662,062)
Menos: estimación para créditos dudosos	<u>(6,609,938,835)</u>	<u>(8,103,933,360)</u>	<u>(6,510,895,737)</u>
Total	<u>¢ 261,454,480,890</u>	<u>¢ 249,641,037,215</u>	<u>¢ 258,870,592,677</u>

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

	31/03/2021	31/03/2020	31/12/2020
Saldo al inicio del período	¢ 6,510,895,737	¢ 7,586,257,653	¢ 7,586,257,653
Traslado del saldo de la estimación específica		17,392,254	17,392,254
Traslado del saldo de la estimación genérica y contra cíclica para créditos contingentes		14,227,040	14,227,040
Estimación cargada a Resultados	378,241,206	637,828,163	3,435,182,046
Diferencial cambiario	(12,704,112)	136,339,418	394,906,803
Estimación contingente		2,398,173	
Estimación acreditada al ingreso	(173,297,222)	(207,272,979)	(1,189,177,266)
Cargos por créditos insolutos	<u>(93,196,774)</u>	<u>(83,236,362)</u>	<u>(3,747,892,794)</u>
Saldo al final del período	<u>¢ 6,609,938,835</u>	<u>¢ 8,103,933,360</u>	<u>¢ 6,510,895,737</u>

3.3.1 CONCENTRACIÓN DE LA CARTERA POR TIPO DE GARANTÍA

La concentración de la cartera por tipo de garantía al 31 de Marzo de 2021 y 2020, y al 31 de Diciembre de 2020 es la siguiente:

	31/03/2021	31/03/2020	31/12/2020
Hipotecaria	¢ 9,615,269,045	¢ 7,762,899,254	¢ 7,345,087,759
Fideicomisos de Garantía	151,524,949,824	151,636,612,799	150,903,776,484
Fiduciaria	24,163,893,301	22,858,388,573	23,553,928,492
Cesión de pagarés	666,587,630	1,609,637,255	812,521,940
Avales	3,652,744,305	2,018,804,059	3,284,380,910
Documentos Comerciales	27,429,377,127	27,063,688,413	26,569,784,835
Prendaria	15,989,217,147	15,146,650,140	15,726,106,767
Hipotecas Vivienda	16,560,364,475	14,730,385,873	16,284,415,919
Préstamo de la Banca Estatal	64,298	15,110,985	2,218,305
Títulos Valores	9,255,326,805	11,665,294,229	11,232,338,769
Carta de Crédito Stand By	<u>1,879,750,856</u>	<u>1,776,391,690</u>	<u>1,884,299,058</u>
Total	<u>¢ 260,737,544,813</u>	<u>¢ 256,283,863,270</u>	<u>¢ 257,598,859,238</u>

3.3.2 MOROSIDAD DE LA CARTERA

La siguiente es el detalle de la morosidad de la cartera al 31 de Marzo de 2021 y 2020, y al 31 de Diciembre de 2020:

	31/03/2021	31/03/2020	31/12/2020
Al día	¢ 238,011,113,429	¢ 228,954,234,747	¢ 234,669,236,471
De 1 a 30 días	9,697,907,663	8,786,728,717	9,247,593,988
De 31 a 60 días	3,374,223,434	5,998,965,047	3,536,995,666
De 61 a 90 días	2,648,509,623	4,482,521,491	3,567,780,938
De 91 a 120 días	304,061,937	403,343,633	197,712,519
De 121 a 180 días	113,636,803	564,084,331	780,132,024
Más de 180 días	1,026,817,894	3,312,067,270	359,798,752
Operaciones en cobro judicial	5,561,274,030	3,781,918,034	5,239,608,880
Total	¢ 260,737,544,813	¢ 256,283,863,270	¢ 257,598,859,238

De acuerdo con lo establecido en las regulaciones emitidas por SUGEF, el devengo de los intereses en mora se extiende desde el día 1 de atraso en el pago hasta los 180 días; sin embargo, la condición de vencidos no presupone que los mismos se cataloguen como de dudoso cobro. Al 31 de Marzo de 2021 y 2020, y al 31 de Diciembre de 2020 los préstamos vencidos que no son cobro judicial suman un total de ¢17,165,157,354, ¢23,547,710,489 y ¢17,690,013,887, respectivamente.

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

Adicionalmente, al 31 de Marzo de 2021 y 2020, y al 31 de Diciembre de 2020 existen 56, 60 y 51 préstamos en cobro judicial por un monto total de ¢5,561,274,030, ¢ 3,781,918,034 y ¢ 5,239,608,880, respectivamente; los mismos representan un 2.13%, 1.48% y 2.03% de la cartera total de préstamos a esas fechas.

Al 31 de Marzo de 2021 y 2020, y al 31 de Diciembre de 2020, existen 84, 1,991 y 1,956 préstamos con un saldo total de ¢6,588,091,924, ¢ 7,093,985,304 y ¢ 5,599,407,631, que no acumulan intereses.

3.3.3 CONCENTRACIÓN DE LA CARTERA POR TIPO DE ACTIVIDAD

La concentración de la cartera por tipo de actividad al 31 de Marzo de 2021 y 2020, y al 31 de Diciembre de 2020 es el siguiente:

	31/03/2021	31/03/2020	31/12/2020
Agricultura, ganadería, caza y actividades de servicios conexas	¢ 4,085,292,050	¢ 5,717,933,231	¢ 4,358,538,929
Explotación de minas y canteras	425,084,526	285,510,765	449,722,725
Industria manufacturera	14,813,753,185	14,231,608,341	14,677,337,054
Electricidad, telecomunicaciones, gas y agua	1,196,131,886	2,842,683,275	1,483,943,349
Construcción, compra y reparación de inmuebles	36,084,953,475	33,368,464,774	34,229,188,551
Comercio	41,156,991,196	39,343,543,907	40,248,199,420
Hotel y restaurante	4,422,511,371	4,003,710,829	4,362,301,174
Transporte	29,693,510,515	28,178,380,972	29,452,245,062

	31/03/2021	31/03/2020	31/12/2020
Actividad financiera y bursátil	4,260,189,469	3,345,177,526	2,284,240,139
Actividades inmobiliarias, empresariales y de alquiler	69,048,764,865	70,048,868,447	69,374,456,956
Enseñanza (El deudor ofrece este servicio)	2,529,427,702	2,214,182,489	2,539,581,854
Servicios (El deudor ofrece este servicio)	51,154,506,113	49,786,899,960	52,246,544,737
Consumo (el deudor consume el bien o servicio)	1,090,301,945	2,139,136,737	1,107,072,865
Administración pública	64,298	15,110,985	2,218,305
Otras actividades del sector privado no financiero	776,062,218	762,651,032	783,268,118
Total	<u>¢ 260,737,544,814</u>	<u>¢ 256,283,863,270</u>	<u>¢ 257,598,859,238</u>

3.3.4 CONCENTRACIÓN DE LA CARTERA EN DEUDORES INDIVIDUALES

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

Rango de concentración de créditos a deudores individuales en relación al capital y reservas	No. Deudores			31/03/2021	31/03/2020	31/12/2020
	mar-21	mar-20	dic-20			
Del 10.01% al 15%		1	1		¢ 6,479,476,519	¢ 3,731,329,463
Del 5.01% al 10%	12	19	10	¢ 31,246,226,442	28,393,673,468	25,409,766,642
Hasta el 5%	<u>4,351</u>	<u>4,345</u>	<u>4,330</u>	<u>229,491,254,073</u>	<u>221,395,602,298</u>	<u>228,455,544,828</u>
Sub total	4,363	4,365	4,341	260,737,480,515	256,268,752,285	257,596,640,933
Préstamos a entidades estatales	<u>2</u>	<u>2</u>	<u>2</u>	<u>64,298</u>	<u>15,110,985</u>	<u>2,218,305</u>
Total	<u>4,365</u>	<u>4,367</u>	<u>4,343</u>	<u>¢ 260,737,544,813</u>	<u>¢ 256,283,863,270</u>	<u>¢ 257,598,859,238</u>

3.3.5 CARTERA DE CRÉDITOS POR UBICACIÓN GEOGRÁFICA

La cartera de crédito por ubicación geográfica al 31 de Marzo de 2021 y 2020, y al 31 de Diciembre de 2020 es la siguiente:

	31/03/2021	31/03/2020	31/12/2020
Costa Rica	¢ 258,946,568,098	¢ 255,394,024,813	¢ 256,942,819,543
Nicaragua	5,661,227	6,064,842	6,287,156
El Salvador	1,251,633,825		
Honduras	113,914,985	108,654,041	114,190,609
Guatemala	398,033,400	749,496,431	508,588,656
Resto Zona del Caribe	523	499	2,039
Venezuela	16,652,949	20,163,081	21,553,148
Europa	5,079,807	5,459,563	5,418,087
Total	<u>¢ 260,737,544,814</u>	<u>¢ 256,283,863,270</u>	<u>¢ 257,598,859,238</u>

3.4. CUENTAS Y COMISIONES POR COBRAR

El saldo de las cuentas y productos por cobrar al 31 de Marzo de 2021 y 2020, y al 31 de Diciembre de 2020 es el siguiente:

	Nota	31/03/2021	31/03/2020	31/12/2020
Comisiones por cobrar por créditos contingentes	¢	3,203,333	¢ 4,368,751	¢ 3,512,317
Comisiones por colocación de seguros		52,586,752	48,314,182	66,052,575
Otras comisiones por cobrar		217,645	239,003	145,044
Cuentas por cobrar por operaciones con partes relacionadas		3,607,731	17,608,837	4,178,959
Impuesto sobre la renta diferido	3.26	530,969,361	563,789,538	613,647,331
Impuesto sobre la renta por cobrar	3.26	208,753,949	193,042,526	223,926,164
Impuesto al valor agregado Soportado		30,519,546		54,489
Anticipos a proveedores		287,965,688	42,254,429	
Otros gastos por recuperar		196,782	466,435	214,635
Cuentas por cobrar por fidecomisos		2,800,215,469	2,896,336,784	2,800,215,469
Otras cuentas por cobrar		562,694,065	592,019,321	525,279,006
Productos por cobrar asociados a las cuentas por cobrar		4,306,853	3,151,106	4,069,317
(Estimación de otras cuentas por cobrar)		<u>(954,636,070)</u>	<u>(827,505,572)</u>	<u>(1,036,270,165)</u>
Total		<u>¢ 3,530,601,104</u>	<u>¢ 3,534,085,340</u>	<u>¢ 3,205,025,141</u>

3.5. BIENES MANTENIDOS PARA LA VENTA

Al 31 de Marzo de 2021 y 2020, y al 31 de Diciembre de 2020, los saldos son los siguientes:

	31/03/2021	31/03/2020	31/12/2020
Inmuebles adquiridos:	<u>¢ 12,809,975,058</u>	<u>¢ 6,928,197,407</u>	<u>¢ 11,107,858,978</u>
En remate judicial	5,803,444,218	3,736,079,264	5,437,239,260
En dación de pago	7,006,530,840	3,192,118,143	5,670,619,718
Otros bienes adquiridos	<u>¢ 439,554,324</u>	<u>¢ 422,921,249</u>	<u>¢ 445,498,652</u>
En dación de pago	413,320,352	422,921,249	445,498,652
Sub total	<u>13,249,529,382</u>	<u>7,351,118,656</u>	<u>11,553,357,630</u>
Menos: Estimación para bienes realizables	<u>(4,353,629,256)</u>	<u>(3,327,457,638)</u>	<u>(3,926,894,705)</u>
Total	<u>¢ 8,895,900,126</u>	<u>¢ 4,023,661,018</u>	<u>¢ 7,626,462,925</u>

El movimiento de la estimación es el siguiente:

	31/03/2021	31/03/2020	31/12/2020
Saldo al inicio al 1 de Enero	¢ (2,572,296,370)	¢ (1,832,316,612)	¢ (2,572,296,370)
Estimación cargada a resultados	(767,137,119)	(890,737,537)	(2,561,546,561)
Estimación acreditada al ingreso	155,508,473	40,998,121	703,228,416
Cargos por liquidación de bienes	<u>503,719,810</u>	<u>539,789,725</u>	<u>503,719,810</u>
Saldo al final	<u>¢ (2,680,205,206)</u>	<u>¢ (2,142,266,303)</u>	<u>¢ (3,926,894,705)</u>

Al 31 de marzo de 2021, se han recibido bienes realizables por la suma de ¢2,369,930,201 y se han realizado también liquidaciones de bienes, por su valor en libros, en la suma de ¢699,992,421, estas liquidaciones han generado ganancias netas, por recuperación de estimaciones, por la suma de ¢155,508,473, que son reconocidas en el resultado del período.

Al 31 de marzo de 2020, se han recibido bienes realizables por la suma de ¢2,099,236,032 y se han realizado también liquidaciones de bienes, por su valor en libros, en la suma de ¢235,075,713 estas liquidaciones han generado ganancias netas, por recuperación de estimaciones, por la suma de ¢40,998,121, que son reconocidas en el resultado del período.

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

3.6. INVERSIÓN EN PROPIEDADES

A continuación, se presenta el movimiento de las propiedades de inversión al 31 de Marzo de 2021 y 2020, y al 31 de Diciembre de 2020:

	31/03/2021	31/03/2020	31/12/2020
Saldo al inicio del período	¢ 6,098,125,196	¢ 6,130,054,559	¢ 6,130,054,559
Diferencial cambiario	(16,833,016)	2,894,313	15,334,594
Mejoras en las propiedades			102,711,881
Minusvalía			(149,975,838)
Saldo al corte	<u>¢ 6,081,292,180</u>	<u>¢ 6,132,948,872</u>	<u>¢ 6,098,125,196</u>

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

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

3.7.INMUEBLES, MOBILIARIO Y EQUIPO EN USO - NETO

Al 31 de marzo de 2021:

	Terrenos	Edificio e Instalaciones	Revaluación de Edificio e Instalaciones	Revaluación de Terrenos	Equipo y Mobiliario	Vehículos	Activos por Derecho de Uso - Edificios e Instalaciones	Total
Saldo neto al 31 de diciembre de 2020	¢ 1,360,183,670	¢ 2,065,729,444	¢ 3,039,379,985	¢537,637,272	¢ 761,146,793	¢ 15,560,529	¢ 2,251,972,626	¢ 10,031,610,319
Adiciones y retiros					21,732,386			21,732,386
Depreciación derecho de uso - edificios e instalaciones							(125,475,129)	(125,475,129)
Gasto por depreciación		(22,332,696)	(9,246,758)		(49,330,029)	(800,832)		(81,710,315)
Saldo neto al 31 de marzo de 2021	<u>¢ 1,360,183,670</u>	<u>¢ 2,043,396,748</u>	<u>¢ 3,030,133,227</u>	<u>¢537,637,272</u>	<u>¢ 733,549,150</u>	<u>¢ 14,759,697</u>	<u>¢ 2,126,497,497</u>	<u>¢ 9,846,157,261</u>
Costo	¢ 1,360,183,670	¢ 2,605,355,737	¢ 3,530,669,128	¢537,637,272	¢3,759,128,905	¢ 32,033,285	¢ 2,980,633,216	14,805,641,213
Depreciación acumulada		(561,958,989)	(500,535,901)		(3,025,579,75)	(17,273,588)	(854,135,719)	(4,959,483,952)
Saldo neto al 31 de diciembre de 2020	<u>¢ 1,360,183,670</u>	<u>¢ 2,043,396,748</u>	<u>¢ 3,030,133,227</u>	<u>¢537,637,272</u>	<u>¢ 733,549,150</u>	<u>¢ 14,759,697</u>	<u>¢ 2,126,497,497</u>	<u>¢ 9,846,157,261</u>

Al 31 de marzo de 2020:

	Terrenos	Edificio e Instalaciones	Revaluación de Edificio e Instalaciones	Revaluación de Terrenos	Equipo y Mobiliario	Vehículos	Activos por Derecho de Uso - Edificios e Instalaciones	Total
Saldo neto al 31 de diciembre de 2019	¢1,360,183,670	¢ 2,142,025,562	¢ 3,076,367,018	¢ 537,637,272	¢ 826,023,807	¢ 18,763,858		¢ 7,961,001,187
Adiciones y retiros					30,834,061		¢3,057,014,158	3,087,848,219
Depreciación derecho de uso - edificios e instalaciones							(191,660,978)	(191,660,978)
Gasto por depreciación		(13,021,938)	(18,493,517)		(47,934,783)	(800,832)		(80,251,070)
Saldo neto al 31 de marzo de 2020	<u>¢1,360,183,670</u>	<u>¢ 2,129,003,624</u>	<u>¢ 3,057,873,501</u>	<u>¢ 537,637,272</u>	<u>¢ 808,923,085</u>	<u>¢ 17,963,026</u>	<u>¢2,865,353,180</u>	<u>¢ 10,776,937,358</u>
Costo	¢1,360,183,670	2,592,555,737	3,530,669,128	¢ 537,637,272	3,654,983,578	32,033,286	3,057,014,158	14,765,076,829
Depreciación acumulada		(463,552,113)	(472,795,627)		(2,846,060,49)	(14,070,260)	(191,660,978)	(3,988,139,471)
Saldo neto al 31 de marzo de 2020	<u>¢1,360,183,670</u>	<u>¢ 2,129,003,624</u>	<u>¢ 3,057,873,501</u>	<u>¢ 537,637,272</u>	<u>¢ 808,923,085</u>	<u>¢ 17,963,026</u>	<u>¢2,865,353,180</u>	<u>¢ 10,776,937,358</u>

Al 31 de diciembre de 2020:

	Terrenos	Edificio e Instalaciones	Revaluación de Edificio e Instalaciones	Revaluación de Terrenos	Equipo y Mobiliario	Vehículos	Activos por Derecho de Uso - Edificios e Instalaciones	Total
Saldo neto al 31 de diciembre de 2019	¢1,360,183,670	¢2,142,025,562	¢3,076,367,018	¢537,637,272	¢ 826,023,807	¢ 18,763,858		¢ 7,961,001,187
Adiciones y retiros		12,800,000			121,240,179		¢2,980,633,216	3,114,673,395
Depreciación derecho de uso - edificios e instalaciones							(728,660,590)	(728,660,590)
Gasto por depreciación		(89,096,118)	(36,987,033)		(186,117,193)	(3,203,329)		(315,403,673)
Saldo neto al 31 de diciembre de 2020	<u>¢1,360,183,670</u>	<u>¢2,065,729,444</u>	<u>¢3,039,379,985</u>	<u>¢537,637,272</u>	<u>¢ 761,146,793</u>	<u>¢ 15,560,529</u>	<u>¢2,251,972,626</u>	<u>¢10,031,610,319</u>
Costo	¢1,360,183,670	¢2,605,355,737	¢3,530,669,128	¢537,637,272	¢ 3,741,314,258	¢ 32,033,286	¢2,980,633,216	¢14,787,826,567
Depreciación acumulada		(539,626,293)	(491,289,143)		(2,980,167,465)	(16,472,757)	(728,660,590)	(4,756,216,248)
Saldo neto al 31 de diciembre de 2020	<u>¢1,360,183,670</u>	<u>¢2,065,729,444</u>	<u>¢3,039,379,985</u>	<u>¢537,637,272</u>	<u>¢ 761,146,793</u>	<u>¢ 15,560,529</u>	<u>¢2,251,972,626</u>	<u>¢10,031,610,319</u>

3.8. OTROS ACTIVOS

Al 31 de Marzo de 2021 y 2020, y al 31 de Diciembre de 2020, la composición de los saldos de otros activos es la siguiente:

	Nota	31/03/2021	31/03/2020	31/12/2020
Cargos diferidos:				
(1) Mejoras a propiedades en arrendamiento operativo	¢	347,282,231	¢ 393,786,972	¢ 371,383,758
Otros cargos diferidos		<u>362,306,437</u>	<u>484,053,627</u>	<u>393,952,683</u>
Total Cargos diferidos		709,588,668	877,840,599	765,336,441
Activos intangibles:				
(3) Plusvalía comprada		840,600,312	840,600,312	840,600,312
(1) Software		2,523,609,255	2,841,367,263	2,543,286,379
(4) Otros bienes intangibles		<u>4,678,461,963</u>	<u>4,678,461,963</u>	<u>4,678,461,963</u>
Total Activos intangibles		8,042,671,530	8,360,429,538	8,062,348,654
Impuestos pagados por anticipado		638,895,373	839,664,967	623,448,930
Póliza de seguros pagada por anticipado		68,232,805	74,827,722	90,143,410
Otros gastos pagados por anticipado		1,608,113,046	1,537,743,324	1,447,467,007
Bienes diversos				
Papelería, útiles y otros materiales		76,166,730	62,183,702	68,934,409
Biblioteca y obras de arte		260,453,905	260,453,905	260,453,905
Aplicaciones automatizadas en desarrollo		422,688,837	243,679,584	313,879,664
Operaciones pendientes de imputación:				
Operaciones por liquidar		94,205,998	5,687,349	94,110,070
(2) Otras operaciones pendientes de imputación		124,090,033	280,229,816	333,565,073
Otros activos restringidos:				
Depósitos en garantía		52,018,808	61,689,973	50,274,847
Depósitos judiciales y administrativos		<u>1,000,000</u>	<u>1,281,463,259</u>	<u>1,281,463,259</u>
Total Otros activos		3,345,865,535	4,647,623,601	4,563,740,574
Total		¢ 12,098,125,733	¢ 13,885,893,738	¢ 13,391,425,669

(1) Las mejoras a la propiedad arrendada y software presentan el siguiente movimiento al 31 de Marzo de 2021 y 2020 y al 31 de Diciembre de 2020:

Descripción	Saldo al 31/12/2020	Adiciones y retiros	Ajustes	Saldo al 31/03/2021
Costo mejoras a la propiedad arrendada	¢ 1,404,974,986	¢ 57,565		¢ 1,405,032,551
(Amortización mejoras)	(1,033,591,228)	(24,101,526)	(57,566)	(1,057,750,320)
Valor adquisición del software	9,097,283,025	251,751,363		9,349,034,388
(Amortización del software)	<u>(6,553,996,646)</u>	<u>(271,428,487)</u>		<u>(6,825,425,133)</u>
Total	¢ 2,914,670,137	¢ (43,721,085)	¢ (57,566)	¢ 2,870,891,486

Descripción	Saldo al 31/12/2019	Adiciones y retiros	Ajustes	Saldo al 31/03/2020
Costo mejoras a la propiedad arrendada (Amortización mejoras)	¢ 1,353,946,885 (827,443,279)	¢ 2,618,733 (24,560,569)	¢ (110,774,799)	¢1,356,565,618 (962,778,647)
Valor adquisición del software (Amortización del software)	7,360,611,614 (4,569,543,116)	1,279,008,815 (263,864,414)	(964,845,636)	8,639,620,429 (5,798,253,166)
Total	<u>¢ 3,317,572,104</u>	<u>¢ 993,202,565</u>	<u>¢(1,075,620,435)</u>	<u>¢ 3,235,154,234</u>

Descripción	Saldo al 31/12/2019	Adiciones y retiros	Ajustes	Saldo al 31/12/2020
Costo mejoras a la propiedad arrendada (Amortización mejoras)	¢ 1,356,340,758 (938,123,038)	¢ 48,634,228 (95,050,708)	¢ (417,482)	¢1,404,974,986 (1,033,591,228)
Valor adquisición del software (Amortización del software)	8,727,225,369 (5,618,783,273)	370,057,656 (1,019,765,597)	(84,552,224)	9,097,283,025 (6,553,996,646)
Total	<u>¢ 3,526,659,816</u>	<u>¢ (696,124,421)</u>	<u>¢ (84,134,742)</u>	<u>¢2,914,670,137</u>

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

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

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

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

Su construcción se realiza de la siguiente manera:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Se cumplió con el procedimiento establecido para la sustitución de la sociedad administradora de Interbolsa SAF a Improsa SAFI, S.A. de acuerdo con lo indicado en el Reglamento General sobre Sociedades Administradoras y Fondos de Inversión y fue suscrito el Contrato de Cesión de Derecho de Uso entre Inmobiliaria Improsa, S.A. (Inmobiliaria Improsa e Improactiva se fusionaron y se

cambió el nombre a Centro de Servicios Compartidos ICSC S.A.) e Improsa SAFI, S.A. por cuyo concepto esta última debe cancelar regalías en forma mensual durante el plazo del contrato.

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

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

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

ESTIMACIÓN DE FLUJOS DE EFECTIVO

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

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

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

Su construcción se realiza de la siguiente manera:

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

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

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

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

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

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

TASA DE DESCUENTO

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

3.9. ACTIVOS CEDIDOS EN GARANTÍA O SUJETOS A RESTRICCIONES

Al 31 de Marzo de 2021 y 2020, y al 31 de Diciembre de 2020 el detalle es el siguiente:

Cuenta	Causa de la Restricción	31/03/2021	31/03/2020	31/12/2020
Disponibilidades	Encaje mínimo legal en el Banco Central de Costa Rica (Nota 3.1)	¢ 44,583,915,367	¢ 43,009,271,426	¢ 45,698,563,953
	Fondo de garantía de la Bolsa Nacional de Valores (Nota 3.1)	61,581,001	172,862,845	88,007,671
	Garantías / Llamadas a margen de instrumentos financieros derivados (Nota 3.1)	424,908,900	464,022,300	425,937,000
Inversiones en valores	Respaldo por operaciones realizadas por medio de la cámara de compensación, depósitos judiciales y garantías sobre líneas de crédito con bancos del exterior	14,334,685,319	2,711,676,789	4,348,618,955
Otros activos	Depósitos en garantía	53,018,808	1,343,153,232	1,331,738,106
	Total	<u>¢ 59,458,109,395</u>	<u>¢ 47,700,986,592</u>	<u>¢ 51,892,865,685</u>

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

Subsidiaria	Activo Restringido	Condición de la restricción	31/03/2021	31/03/2020	31/12/2020
Banco Improsa	Título Tasa Básica Gobierno de Costa Rica	Garantía para Financiamiento ODP	1,868,732,083		¢ 992,010,000
Banco Improsa	Títulos de Propiedad en \$ Macro título Gobierno de Costa Rica	Garantía para Financiamiento ODP	6,157,792,095		1,276,913,199
Banco Improsa	Inversiones en Instrumentos Financieros Bancos Locales	Garantía para pagos de servicios públicos	10,312,000	11,445,000	13,182,000
Banco Improsa	Inversiones en Instrumentos Financieros Banco Privados	Garantía de uso de cajeros ATH	138,825,743	190,660,302	139,161,643
Banco Improsa	Inversiones en Instrumentos Financieros Banco Nacional de Costa Rica	Garantía interconexión con pago servicios BNCR	6,158,100	5,873,700	6,173,000
Banco Improsa	Títulos de Propiedad en \$ Macro título Gobierno de Costa Rica	Garantía para Operaciones del Sistema Integrado de Prestamos Sinpe	4,464,440,994	245,197,430	
Improsa Valores	Títulos de Propiedad en \$ Macro título Gobierno de Costa Rica	Garantía de recompras pasivas	<u>1,688,424,304</u>	<u>2,258,500,357</u>	<u>1,921,179,113</u>
		Total	<u>¢ 14,334,685,319</u>	<u>¢ 2,711,676,789</u>	<u>¢ 4,348,618,955</u>

3.10. OBLIGACIONES CON EL PÚBLICO

La composición del rubro de obligaciones con el público al 31 de Marzo de 2021 y 2020, y al 31 de Diciembre de 2020 es la siguiente:

	No. Clientes			31/03/2021	31/03/2020	31/12/2020
	mar-21	mar-20	dic-20			
Depósitos del público	4,138	4,679	4,162	¢ 183,088,223,522	¢ 194,119,197,167	¢ 188,316,124,880
Depósitos restringidos e inactivos	58	50	53	1,487,299,485	950,373,920	1,593,611,324
Otras obligaciones con el público				1,276,910,390	1,796,467,888	1,523,100,031
Cargos financieros por pagar				1,739,547,953	1,950,917,511	2,021,706,705
Total	<u>4,196</u>	<u>4,729</u>	<u>4,215</u>	<u>¢ 187,591,981,350</u>	<u>¢ 198,816,956,486</u>	<u>¢ 193,454,542,940</u>

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

Al 31 de Marzo de 2021 y 2020, y al 31 de Diciembre de 2020, las tasas de ventanilla de las obligaciones con el público en colones, se detallan como sigue:

Colones	31/03/2021		31/03/2020		31/12/2020	
	Mínima	Máxima	Mínima	Máxima	Mínima	Máxima
Certificados de depósito a plazo	0.05%	5.35%	0.20%	6.85%	0.05%	5.35%
Cuentas de ahorro	0.75%	2.25%	0.25%	2.25%	0.75%	2.25%

Al 31 de Marzo de 2021 y 2020, y al 31 de Diciembre de 2020, las tasas de ventanilla de las obligaciones con el público en US dólares, se detallan como sigue:

Dólares	31/03/2021		31/03/2020		31/12/2020	
	Mínima	Máxima	Mínima	Máxima	Mínima	Máxima
Certificados de depósito a plazo	0.05%	4.60%	0.05%	4.10%	0.05%	4.60%
Cuentas de ahorro	0.02%	0.25%	0.02%	0.75%	0.02%	0.25%

3.11. OBLIGACIONES CON ENTIDADES

Los saldos de las obligaciones con entidades al 31 de Marzo de 2021 y 2020, y al 31 de Diciembre de 2020 son los siguientes:

	31/03/2021	31/03/2020	31/12/2020
OBLIGACIONES A LA VISTA CON ENTIDADES FINANCIERAS			
Cuentas corrientes de entidades financieras del país	¢ 1,392,248,068	¢ 782,273,676	¢ 1,205,544,274
Depósitos de ahorro de entidades financieras del país	991,410,411	1,158,761,893	821,878,614
Captaciones a plazo vencidas	9,395,000	64,263,140	9,395,000
OBLIGACIONES CON ENTIDADES FINANCIERAS A PLAZO			
Captaciones a plazo de entidades financieras del país	817,471,150	318,708,550	818,983,500
Préstamos de entidades financieras del país		1,090,544,694	
Préstamos de entidades financieras del exterior	3,818,022,000	18,371,628,334	5,864,350,002
Obligaciones por derecho de uso - bienes recibidos en arrendamiento (1)	2,410,360,916	2,955,849,193	2,543,324,056
Obligaciones con recursos del Fideicomiso Nacional para el Desarrollo (FINADE)	21,000,000,000	15,229,755,556	19,835,854,832
OBLIGACIONES CON ENTIDADES NO FINANCIERAS			
Financiamientos de organismos internacionales	12,988,356,622	10,432,219,833	14,910,686,026
Financiamientos de instituciones externas de Cooperación	99,249,833,357	68,660,215,681	104,913,275,421
Obligaciones por cartas de crédito confirmadas		182,142,527	125,390,421
(Comisiones diferidas por cartera de crédito propia)	(1,077,744,865)	(1,033,699,961)	(1,148,764,128)
Cargos por pagar por obligaciones con entidades financieras y no financieras	1,117,249,224	1,203,627,865	1,393,850,468
Total	<u>¢ 146,616,601,883</u>	<u>¢ 119,416,290,981</u>	<u>¢ 151,293,768,486</u>

(1) De acuerdo con la nueva regulación de SUGEF, Acuerdo 30-18 “Reglamento de Información Financiera” (RIF), se adopta, a partir del 1º de enero de 2020, la NIIF 16 “Arrendamientos”, con lo cual el Grupo determinó un Pasivo por una Obligación por Derecho de Uso, que se determinó al descontar a valor presente los pagos de arrendamiento pendientes en la fecha indicada. El Grupo utiliza su tasa incremental de endeudamiento como la tasa de descuento. Al 31 de diciembre de 2020 el saldo neto de la obligación es por la suma de ¢2.543.324.056. En el momento de registrar este pasivo nace en forma simultánea un activo por un Derecho de Uso, que representa el mismo importe al inicio de registro del contable.

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

Entidades Bancarias	31/03/2021		31/03/2020		31/12/2020	
	Dólares	Dólares Expresados en colones	Dólares	Dólares Expresados en colones	Dólares	Dólares Expresados en colones
Cuentas corrientes de entidades financieras del país	US\$ 1,793,845	¢ 1,104,667,726	US\$ 797,081	¢ 468,181,508	US\$ 1,584,708	¢ 978,240,421
Depósitos de ahorro de entidades financieras del país	1,052,119	647,905,518	543,108	319,005,458	881,967	544,438,174
Captaciones a plazo de entidades financieras del país	1,015,000	625,047,150	215,000	126,284,550	1,015,000	626,559,500
Financiamientos de organismos internacionales	21,091,500	12,988,356,621	17,760,900	10,432,219,833	24,154,683	14,910,686,026
Financiamientos de instituciones externas de cooperación	161,169,571	99,249,833,356	116,894,318	68,660,215,681	169,955,087	104,913,275,420
Préstamos de entidades financieras del exterior	6,200,000	3,818,022,000	31,277,778	18,371,628,335	9,500,000	5,864,350,000
Obligaciones por derecho de uso - bienes recibidos en arrendamiento	1,089,951	671,203,025	1,577,299	926,457,869	1,164,088	718,591,749
Préstamos de entidades financieras del país			634,788	372,855,304		
Obligaciones por cartas de crédito confirmadas (Comisiones diferidas por cartera de crédito propia)	(1,498,958)	(923,073,086)	(1,635,710)	(960,766,971)	(1,650,776)	(1,019,023,809)
Intereses por pagar	1,701,440	1,047,763,545	1,994,113	1,171,282,098	2,154,866	1,330,198,831
Total	<u>US\$ 193,614,468</u>	<u>¢ 119,229,725,855</u>	<u>US\$ 170,368,773</u>	<u>¢ 100,069,506,192</u>	<u>US\$ 208,962,750</u>	<u>¢ 128,992,706,733</u>

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

Entidades Bancarias	31/03/2021	31/03/2020	31/12/2020
Cuentas corrientes con entidades financieras	¢ 287,580,341	¢ 314,092,168	¢ 227,303,853
Depósitos de ahorro de entidades financieras	343,504,893	839,756,436	277,440,441
Depósitos a plazo de entidades financieras	9,395,000	64,263,140	9,395,000
Préstamos con entidades financieras del país	192,424,000	192,424,000	192,424,000
Otras obligaciones a plazo de entidades financieras (SBD)	1,739,157,891	2,029,391,324	1,824,732,307
Obligaciones por operaciones diferidas de liquidez	3,900,000,000		
Préstamos con entidades financieras del país		717,689,390	
Obligaciones con recursos de Fideicomiso Nacional para el Desarrollo (FINADE)	21,000,000,000	15,229,755,556	19,835,854,834
(Comisiones diferidas por cartera de crédito propia)	(154,671,779)	(72,932,990)	(129,740,319)
Intereses por pagar	69,485,679	32,345,767	63,651,637
Total	<u>¢ 27,386,876,025</u>	<u>¢ 19,346,784,789</u>	<u>¢ 22,301,061,753</u>

Los préstamos en U.S. dólares y en colones tienen plazos variables de vencimiento. Las tasas de dichos préstamos, al 31 de Marzo de 2021 y 2020, y al 31 de Diciembre de 2020, son los siguientes:

Colones	31/03/2021		31/03/2020		31/12/2020		Fechas de pago	
	Mínima	Máxima	Mínima	Máxima	Mínima	Máxima	Mínima	Máxima
Préstamos de entidades financieras del país	3.00%	4.00%	4.15%	5.75%	3.00%	4.00%	04/01/21	17/04/36
Préstamos Banco Central de Costa Rica	5.75%	5.75%			5.75%	5.75%	17/12/24	17/12/24

Dólares	31/03/2021		31/03/2020		31/12/2020		Fechas de pago	
	Mínima	Máxima	Mínima	Máxima	Mínima	Máxima	Mínima	Máxima
Préstamos de entidades financieras del país	8.00%	8.00%	8.00%	8.00%	8.00%	8.00%	01/11/22	01/11/22
Préstamos de entidades financieras del exterior	3.50%	4.00%	4.00%	5.74%	3.50%	4.00%	30/04/21	01/09/21
Financiamiento de organismos internacionales	2.76%	5.80%	4.12%	6.39%	2.76%	5.80%	12/01/21	12/10/25
Financiamiento de instituciones externas de cooperación	3.11%	5.30%	5.27%	5.90%	3.11%	5.30%	10/01/21	22/09/25

Las tasas de interés son las vigentes al 31 de Marzo de 2021 y 2020, y al 31 de Diciembre de 2020, respectivamente.

3.12. CUENTAS POR PAGAR Y PROVISIONES

Al 31 de Marzo de 2021 y 2020, y al 31 de Diciembre de 2020 el detalle es el siguiente:

	31/03/2021	31/03/2020	31/12/2020
Provisiones			
Provisiones para obligaciones patronales	¢ 220,756,457	198,556,380	122,524,100
Otras provisiones	595,993,685	347,897,393	534,649,098
Sub total	816,750,142	546,453,773	657,173,198

	31/03/2021	31/03/2020	31/12/2020
Cuentas por pagar por servicios bursátiles			
Cuentas por pagar por actividad de custodia autorizada de valores	<u>43,260,751</u>	<u>262,566,947</u>	<u>25,643,862</u>
Sub total	43,260,751	262,566,947	25,643,862
Impuesto sobre la renta diferido			
Impuesto sobre la renta diferido	<u>1,061,307,797</u>	<u>1,027,633,645</u>	<u>992,114,151</u>
Sub total	1,061,307,797	1,027,633,645	992,114,151
Otras cuentas por pagar			
Honorarios por pagar	¢ 40,321,849	¢ 42,978,287	¢ 37,699,748
Acreedores por adquisición de bienes y servicios	2,758,903	5,702,805	2,760,463
Impuestos por pagar por cuenta de la entidad	621,696,441	781,202,770	1,228,727,019
Aportaciones patronales por pagar	149,555,873	154,265,276	143,976,869
Impuestos retenidos por pagar	332,996,099	157,534,709	461,554,432
Aportaciones laborales retenidas por pagar	64,361,302	78,007,640	61,638,857
Dividendos por pagar	2,014,673,356	26,816,549	10,863,781
Participaciones sobre la utilidad o excedentes por pagar	40,309,325	72,056,341	262,465,301
Obligaciones por pagar sobre préstamos con partes relacionadas		4,292	5,017,279
Vacaciones acumuladas por pagar	30,033,734	32,616,452	26,872,290
Aguinaldo acumulado por pagar	61,040,451	74,226,147	16,897,148
Aportes al presupuesto de las Superintendencias por pagar	1,871,990		2,573,986
Comisiones por pagar por colocación de seguros		55,870	251,902
Otras cuentas y comisiones por pagar	<u>2,574,957,150</u>	<u>2,339,244,055</u>	<u>2,025,045,426</u>
Sub total	5,934,576,473	3,764,711,193	4,286,344,501
Total	<u>¢ 7,855,895,163</u>	<u>¢ 5,601,365,558</u>	<u>¢ 5,961,275,712</u>

3.13. OTROS PASIVOS

El siguiente es el detalle al 31 de Marzo de 2021 y 2020, y al 31 de Diciembre de 2020:

	31/03/2021	31/03/2020	31/12/2020
Otros ingresos diferidos	¢ 210,607	¢ 70,560,223	¢ 337,663
Operaciones por liquidar	172,307,541	264,616,198	375,351,515
Otras operaciones pendientes de imputación	<u>195,999,502</u>	<u>151,245,688</u>	<u>58,199,313</u>
Total	<u>¢ 368,537,650</u>	<u>¢ 486,432,109</u>	<u>¢ 433,888,491</u>

3.14. OBLIGACIONES SUBORDINADAS

El siguiente es el detalle al 31 de Marzo de 2021 y 2020, y al 31 de Diciembre de 2020,

	31/03/2021	31/03/2020	31/12/2020
Préstamos subordinados: (1)			
Deutsche Investitions-und Entwicklungsgesellschaft mbH (DEG)	¢ 3,079,050,000	¢ 2,936,850,000	¢ 3,086,500,000
Bonos Subordinados (2)	5,810,167,350	5,541,835,950	5,824,225,500
Intereses por pagar	14,111,169	14,054,666	76,653,888
Total	¢ 8,903,328,519	¢ 8,492,740,616	¢ 8,987,379,388

- (1) Al 31 de marzo de 2021, 2020, y al 31 de Diciembre de 2020 los préstamos subordinados ascienden a US\$5 millones contraídos durante el período 2008 con entidades financieras del exterior y con una fecha de vencimiento máxima de marzo de 2025.

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

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

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

Al 31 de Marzo de 2021, el vencimiento de las deudas subordinadas es el siguiente:

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

3.15. PATRIMONIO

3.15.1 CAPITAL SOCIAL

La composición del capital social al 31 de Marzo de 2021 y 2020, y al 31 de Diciembre de 2020 se resume a continuación:

	31/03/2021	31/03/2020	31/12/2020
Capital común	¢24,633,020,479	¢20,633,020,479	¢24,633,020,479
Capital preferente	14,129,639,654	14,129,639,654	14,129,639,654
Total	¢38,762,660,133	¢34,762,660,133	¢38,762,660,133

3.15.2 CAPITAL COMÚN

El capital social común al 31 de Marzo de 2021 y al 31 de Diciembre de 2020, está representado por 24,633,020,479 acciones comunes y nominativas, con un valor nominal de ¢1 cada una (al 31 de Marzo de 2020 está representado por 20,633,020,479 acciones comunes y nominativas, con un valor nominal de ¢1 cada una).

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

3.15.3 CAPITAL Y DIVIDENDO PREFERENTE

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

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

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

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

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

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

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

3.15.4 UTILIDAD NETA POR ACCIÓN PARA CAPITAL COMÚN

Al 31 de Marzo de 2021 y 2020, y al 31 de Diciembre de 2020, la utilidad neta por acción, fue de ¢0.05, ¢0.09 y ¢0.29, respectivamente. Los montos antes indicados se obtuvieron al tomar la utilidad neta del período y dividirla entre el número de acciones en circulación.

3.15.7 CAPITAL REGULATORIO

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

Adicionalmente, el capital del Banco deberá cumplir siempre con el indicador de suficiencia patrimonial establecido por la normativa SUGEF 24-00, que exige mantener un coeficiente de suficiencia patrimonial de al menos un 10%. Al 31 de Marzo de 2021 y 2020, y al 31 de Diciembre de 2020, el Banco se encuentra por encima del porcentaje de suficiencia patrimonial establecido por la regulación aplicable.

Al 31 de Marzo de 2021 la Suficiencia Patrimonial para el Grupo Financiero se detalla a continuación:

Al 31 de Marzo de 2021 (Miles de Colones)					
Empresas del Grupo Financiero o Conglomerado Financiero	Capital Base	Requerimiento Individual Mínimo de Capital	Superávit o Déficit Individual (A - B)	Rubros no Transferibles	Superávit Transferible y Déficit Individual (C - D)
I. Grupo Financiero Improsa, S.A.	<u>¢ 33,864</u>	<u>¢ 211,722</u>	<u>¢ (177,858)</u>	_____	<u>¢ (177,858)</u>
II. Entidades Reguladas	<u>48,522,181</u>	<u>35,694,235</u>	<u>12,827,946</u>	<u>12,024,834</u>	<u>803,112</u>
Banco Improsa, S.A.	45,451,950	33,427,116	12,024,834	12,024,834	-
Improsa SAFI, S.A.	1,609,832.91	1,436,735.44	173,097		173,097
Improsa Valores, S.A.	1,261,190.85	697,411.42	563,779		563,779
Improsa Corredora de Seguros S.A.	199,207	132,972	66,235		66,235
III. Entidades no Reguladas	<u>9,172,569</u>	<u>3,346,985</u>	<u>5,825,584</u>	<u>31,769</u>	<u>5,793,814</u>
Improsa Servicios Internacionales, S.A.	2,399,436	744,592	1,654,844		1,654,844
Improsa Capital, S.A.	317,048	172,262	144,786		144,786
Improsa Centro de Servicios Compartidos, S.A.	6,355,552	2,393,137	3,962,415		3,962,415
Banprocesos, S.A.	100,532	36,993	63,539	31,769	31,769
SUPERÁVIT O DÉFICIT GLOBAL DEL GRUPO FINANCIERO (I+II+III)					<u>¢ 6,419,069</u>
SUMATORIA DE SUPERÁVIT / VALOR ABSOLUTO SUMATORIA DE DÉFICIT					37 Veces

Como se puede observar el Grupo Financiero Individual presenta un déficit al cierre del 31 marzo de 2021, producto del incremento de las cuentas por cobrar con partes relacionadas, correspondiente al decreto de dividendos comunes por un monto de ¢1,478,533,333 que serán pagados el 15 de abril de 2021 y los dividendos preferentes series E y F por ¢516,189,963 pagaderos al 01 de Julio de 2021. Por lo que en el momento que se haga efectivo el pago de estos dividendos, se subsana el déficit.

Al 31 de Marzo de 2020 la Suficiencia Patrimonial para el Grupo Financiero se detalla a continuación:

Al 31 de Marzo de 2020 (Miles de Colones)					
Empresas del Grupo Financiero o Conglomerado Financiero^{1/}	Capital Base	Requerimiento Individual Mínimo de Capital	Superávit o Déficit Individual (A - B)	Rubros no Transferibles	Superávit Transferible y Déficit Individual (C - D)
I. Grupo Financiero Improsa, S.A.	<u>¢ 1,064,833</u>	<u>¢ 116,603</u>	<u>¢ 948,230</u>	_____	<u>¢ 948,230</u>
II. Entidades Reguladas	<u>49,363,894</u>	<u>37,095,176</u>	<u>12,268,718</u>	<u>11,633,740</u>	<u>634,979</u>
Banco Improsa, S.A.	46,491,488	34,857,748	11,633,740	11,633,740	
Improsa SAFI, S.A.	1,442,722.82	1,317,560.35	125,162		125,162
Improsa Valores, S.A.	1,157,506.01	817,001.82	340,504		340,504
Improsa Corredora de Seguros S.A	272,177.86	102,865.81	169,312		169,312
III. Entidades no Reguladas	<u>8,882,947</u>	<u>3,362,522</u>	<u>5,520,425</u>	<u>3,934,756</u>	<u>1,585,669</u>
Improsa Servicios Internacionales, S.A.	2,132,572	713,780	1,418,792		1,418,792
Improsa Capital, S.A.	317,048	192,790	124,258		124,258
Improsa Centro de Servicios Compartidos, S.A.	6,295,153	2,403,016	3,892,137	3,892,137	
Banprocesos, S.A.	138,174	52,937	85,237	42,618	42,618
SUPERÁVIT O DÉFICIT GLOBAL DEL GRUPO FINANCIERO (I+II+III)					<u>¢ 3,168,878</u>
SUMATORIA DE SUPERÁVIT / VALOR ABSOLUTO SUMATORIA DE DÉFICIT					No aplica

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

Al 31 de Diciembre de 2020 (Miles de Colones)					
Empresas del Grupo Financiero o Conglomerado Financiero^{1/}	Capital Base	Requerimiento Individual Mínimo de Capital	Superávit o Déficit Individual (A - B)	Rubros no Transferibles	Superávit Transferible y Déficit Individual (C - D)
I. Grupo Financiero Improsa, S.A.	<u>¢ 55,226</u>	<u>¢ 19,769</u>	<u>¢ 35,456</u>	—	<u>¢ 35,456</u>
II. Entidades Reguladas	<u>49,628,047</u>	<u>35,103,030</u>	<u>14,525,018</u>	<u>13,893,319</u>	<u>631,699</u>
Banco Improsa, S.A.	46,733,841	32,840,522	13,893,319	13,893,319	
Improsa SAFI, S.A.	1,710,685.79	1,408,509.69	302,176		302,176
Improsa Valores, S.A.	1,068,654.25	774,416.79	294,237		294,237
Improsa Corredora de Seguros S.A.	114,867	79,582	35,285		35,285
III. Entidades no Reguladas	<u>9,113,663</u>	<u>3,276,899</u>	<u>5,836,764</u>	<u>3,897,349</u>	<u>1,939,415</u>
Improsa Servicios Internacionales, S.A.	2,363,288	628,683	1,734,605		1,734,605
Improsa Capital, S.A.	317,048	153,934	163,114		163,114
Improsa Centro de Servicios Compartidos, S.A.	6,295,153	2,439,499	3,855,654	3,855,654	
Banprocesos, S.A.	138,174	54,783	83,390	41,695	41,695
SUPERÁVIT O DÉFICIT GLOBAL DEL GRUPO FINANCIERO (I+II+III)					<u>¢ 2,606,570</u>
SUMATORIA DE SUPERÁVIT / VALOR ABSOLUTO SUMATORIA DE DÉFICIT					No aplica

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

3.16. INGRESOS FINANCIEROS POR CARTERA DE CRÉDITOS

	31/03/2021	31/03/2020
Productos por créditos de Personas Físicas	¢ 646,592,963	¢ 684,849,162
Productos por créditos de Sistema de Banca de Desarrollo	531,074,643	440,718,109
Productos por Créditos – Empresarial	3,699,280,479	4,586,223,343
Productos por créditos – Corporativo	1,065,080,931	280,212,476
Productos por créditos – Sector Financiero		10,999,928
Amortización de la comisión neta de los costos directos incrementales asociados a créditos	217,268,821	272,604,411
Total	¢ 6,159,297,837	¢ 6,275,607,430

3.17. GANANCIA EN INSTRUMENTOS FINANCIEROS DERIVADOS

El Banco al 31 de marzo de 2021 mantiene operaciones con derivados en divisas con una posición pasiva neta de US\$23 millones, con vencimientos entre abril del 2021 y diciembre del 2021, conocidos como Non Delivery Forward con el objeto de cubrir la exposición de riesgo cambiario generado por la posición propia en moneda extranjera. El Non Delivery Forward es un derivado formalizado mediante un contrato entre dos partes, hecho a la medida de las necesidades de la institución, para comprar o vender una cantidad específica de una determinada moneda por otra, a un tipo de cambio establecido para una fecha futura, fijando en la fecha de celebración las condiciones básicas del instrumento financiero derivado, entre ellas, principalmente el monto y el plazo.

La valoración del instrumento financiero derivado se realiza en forma mensual, utilizando los tipos de cambios del promedio ponderado de Monex del BCCR. Al 31 de marzo de 2021 se han registrado en resultados ganancias por ¢28,750,000 y pérdidas por ¢26,910,000. Al 31 de marzo de 2020 se han registrado en resultados ganancias por ¢83,765,441 y pérdidas por ¢244,250,000.

3.18. GASTOS POR OBLIGACIONES CON EL PÚBLICO

	31/03/2021	31/03/2020
Gastos por captaciones a la vista	¢ 59,010,829	¢ 53,037,766
Gastos por captaciones a plazo	1,138,529,074	1,920,464,299
Gastos por obligaciones por reporto, reporto tripartito y préstamos de valores	11,931,735	13,885,503
Gastos por otras obligaciones a plazo con el público	935,430,914	223,905,268
Total	¢ 2,144,902,552	¢ 2,211,292,836

3.19. GASTOS FINANCIEROS POR OTRAS OBLIGACIONES CON ENTIDADES

	31/03/2021	31/03/2020
Gastos por obligaciones a plazo con entidades financieras	¢ 332,936,233	¢ 561,858,064
Gastos por financiamientos de entidades no financieras del país	1,129,405,312	1,149,723,423
Total	¢ 1,462,341,545	¢ 1,711,581,487

3.20. INGRESOS POR COMISIONES POR SERVICIOS

Al 31 de Marzo el detalle es el siguiente:

	31/03/2021	31/03/2020
Comisiones por giros y transferencias	¢ 57,035,777	¢ 52,341,609
Comisiones por administración de fideicomisos	685,904,105	766,297,017
Comisiones por custodias diversas		38,008
Comisiones por cobranzas	298,207	436,321
Comisiones por tarjetas de crédito	35,865,831	53,440,383
Comisiones por administración de fondos de inversión	1,227,140,000	1,315,647,669
Comisiones por colocación de seguros	257,134,837	242,380,885
Comisiones por operaciones bursátiles (Terceros en Mercado Local)	212,889,459	202,613,174
Otras comisiones	365,578,325	602,992,426
Total	<u>¢ 2,841,846,541</u>	<u>¢ 3,236,187,492</u>

3.21. GANANCIA Y PÉRDIDA POR DIFERENCIAL CAMBIARIO Y UD

	31/03/2021	31/03/2020
Ingresos por diferencias de cambio:		
Diferencias de cambio por obligaciones con el público	¢ 395,095,643	¢ 265,075,322
Diferencias de cambio por otras obligaciones financieras	313,363,436	182,565,001
Diferencias de cambio por otras cuentas por pagar y provisiones	12,393,944	37,406,433
Diferencias de cambio por obligaciones subordinadas	21,834,889	15,100,273
Diferencias de cambio por disponibilidades	983,773	1,256,803,625
Diferencias de cambio por inversiones en instrumentos financieros	1,831,915	1,181,237,798
Diferencias de cambio por créditos vigentes	6,542,923	4,818,046,491
Diferencias de cambio por créditos vencidos y en cobro judicial	16,665,607	2,263,380,287
Diferencias de cambio por cuentas y comisiones por cobrar	2,639,467	60,231,048
Total ingresos	<u>¢ 771,351,597</u>	<u>¢ 10,079,846,278</u>
Gastos por diferencias de cambio:		
Diferencias de cambio por obligaciones con el público	¢ 7,685,441	¢ 4,569,670,798
Diferencias de cambio por otras obligaciones financieras	1,467,928	3,129,334,749
Diferencias de cambio por otras cuentas por pagar y provisiones	1,918,566	202,625,691
Diferencias de cambio por obligaciones subordinadas		265,455,369
Diferencias de cambio por obligaciones convertibles en capital		7,682
Diferencias de cambio por disponibilidades	119,762,323	102,029,559
Diferencias de cambio por inversiones en instrumentos financieros	131,215,175	118,205,972
Diferencias de cambio por créditos vigentes	535,586,406	422,983,333
Diferencias de cambio por créditos vencidos y en cobro judicial	61,905,412	132,432,036
Diferencias de cambio por cuentas y comisiones por cobrar	21,896,995	24,101,391
Total gastos	<u>¢ 881,438,246</u>	<u>¢ 8,966,846,580</u>
Resultado diferencias de cambio neto	<u>¢ (110,086,649)</u>	<u>¢ 1,112,999,698</u>

3.22. OTROS INGRESOS OPERATIVOS

Al 31 de Marzo el detalle es el siguiente:

	31/03/2021	31/03/2020
Ingresos por alquiler de bienes	¢ 94,467,047	¢ 134,345,261
Ingresos por recuperación de gastos	73,273,514	5,575,292
Diferencias de cambio por otros pasivos	235,294,422	351,746,044
Diferencias de cambio por otros activos	9,848,989	76,322,714
Otros ingresos por cuentas por cobrar	6,162	12,500
Ingresos operativos varios	925,188,613	920,085,882
Total	<u>¢ 1,338,078,747</u>	<u>¢ 1,488,087,693</u>

3.23. OTROS GASTOS OPERATIVOS

	31/03/2021	31/03/2020
Multas por incumplimiento de disposiciones legales y normativas	¢ 39,333	¢ 411,615
Diferencias de cambio por otros pasivos	18,843,005	199,943,394
Diferencias de cambio por otros activos	228,472,993	273,704,040
Gastos por impuesto al valor agregado	8,052,099	30,472,505
Impuesto de renta por remesas al exterior	1,618,476	12,533,078
Impuestos municipales	4,878,167	3,358,441
Patentes	39,308,478	38,581,541
Otros impuestos pagados en el país	91,162,752	87,443,211
Seguros de bienes arrendados	188,058,952	217,676,920
Gastos operativos varios	260,982,225	149,787,894
Total	<u>¢ 841,416,480</u>	<u>¢ 1,013,912,639</u>

3.24. GASTOS ADMINISTRATIVOS

Al 31 de Marzo el detalle es el siguiente:

	31/03/2021	31/03/2020
Gastos de personal:	<u>¢ 2,431,403,795</u>	<u>¢ 2,733,846,804</u>
Sueldos y bonificaciones de personal permanente	1,631,181,305	1,860,144,341
Remuneraciones a directores y fiscales	119,551,692	88,931,177
Viáticos	2,299,436	5,340,045
Décimo tercer sueldo	138,327,944	162,327,736
Vacaciones	20,389,396	26,507,861
Incentivos	463,115	938,350
Cargas sociales patronales	414,730,722	451,799,454
Refrigerios	1,397,231	3,268,632
Vestimenta	1,236,326	2,009,720

	31/03/2021	31/03/2020
Capacitación	14,478,443	4,751,750
Seguros para el personal	8,455,211	10,441,672
Fondo de capitalización laboral	14,142,351	33,769,507
Otros gastos de personal	64,750,623	83,616,559
Gasto por servicios externos :	<u>€ 289,025,155</u>	<u>€ 360,832,412</u>
Servicios de computación	61,975,604	52,048,147
Servicios de seguridad	8,465,583	12,695,937
Servicios de información	2,680,320	3,573,633
Servicios de limpieza	4,348,463	3,854,768
Asesoría jurídica	67,684,701	70,034,640
Auditoría externa	11,292,518	27,514,645
Consultoría externa	8,057,493	10,910,085
Servicios Médicos	2,661,074	1,557,817
Servicios de mensajería	1,537,723	2,764,615
Calificación de Riesgo	3,187,287	1,960,845
Otros servicios contratados	117,134,389	173,917,280
Gastos de movilidad y comunicación :	<u>€ 89,760,483</u>	<u>€ 97,060,187</u>
Pasajes y fletes	15,076,645	26,992,886
Seguros sobre vehículos	178,583	99,653
Mantenimiento, reparación y materiales para vehículos	980,584	442,511
Alquiler de vehículos	35,761,899	33,182,555
Depreciación de vehículos	800,832	800,832
Teléfonos, fax	29,916,208	26,907,528
Otros gastos de movilidad y comunicaciones	7,045,732	8,634,222
Gastos de infraestructura:	<u>€ 355,394,331</u>	<u>€ 409,012,932</u>
Seguros sobre bienes de uso excepto vehículos	4,460,363	4,512,761
Mantenimiento y reparación de propiedades, mobiliario y equipo, excepto vehículos	63,833,574	86,629,747
Agua y energía eléctrica	27,559,896	38,621,617
Gastos por Activos por derecho de uso – propiedades	143,731,713	173,867,100
Gastos por Activos por derecho de uso – muebles, equipos y otros activos	10,413,790	1,370,900
Depreciación de propiedades, mobiliario y equipo excepto vehículos	80,909,483	79,450,238
Amortización de mejoras a propiedades tomadas en alquiler	24,101,526	24,560,569
Otros gastos de infraestructura	383,986	

	31/03/2021	31/03/2020
Gastos generales:	<u>€ 341,207,837</u>	<u>€ 369,750,628</u>
Otros seguros	4,223,499	10,594,441
Amortización de otros cargos diferidos	1,401,388	1,763,083
Papelería, útiles y otros materiales	5,884,160	7,740,258
Gastos legales	4,471,429	13,028,757
Suscripciones y afiliaciones	21,072,279	15,676,158
Promoción y publicidad	2,911,430	4,825,458
Gastos de representación	2,304,383	8,834,721
Amortización de Software	271,428,487	263,864,414
Gastos por otros servicios públicos	67,103	163,448
Gastos por materiales y suministros	9,923	163,768
Aportes al presupuesto de las Superintendencias	14,077,215	13,548,733
Gastos generales diversos	<u>13,356,541</u>	<u>29,547,389</u>
TOTAL	<u>€ 3,506,791,601</u>	<u>€ 3,970,502,963</u>

3.25. PARTICIPACIÓN SOBRE LA UTILIDAD

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

	31/03/2021	31/03/2020
Utilidad antes de participaciones e impuestos de Banco Improsa S.A.	€ 806,186,507	€ 1,441,126,819
CONAPE	<u>5%</u>	<u>5%</u>
Total	<u>€ 40,309,325</u>	<u>€ 72,056,341</u>

3.26. IMPUESTO SOBRE LA RENTA

Al 31 de Marzo de 2021 y 2020, y al 31 de Diciembre de 2020, detalle es el siguiente:

	31/03/2021	31/03/2020	31/12/2020
Impuesto sobre la renta diferido	530,969,361	563,789,538	613,647,331
Impuesto sobre la renta por cobrar	<u>208,753,949</u>	<u>193,042,526</u>	<u>223,926,164</u>
Total	<u>€ 739,723,310</u>	<u>€ 756,832,064</u>	<u>€ 837,573,495</u>

El impuesto sobre la renta por el período de los tres meses al 31 de Marzo de 2021 y 2020, fue determinado por cada entidad legal que conforma el Grupo Financiero Improsa, S.A., de acuerdo con las regulaciones y disposiciones de tipo tributario vigentes en cada uno de los territorios fiscales donde la Compañía, sus subsidiarias y sucursales tienen operaciones.

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

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

3.27. TRANSACCIONES CON PARTES RELACIONADAS

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

31/03/2021	Saldo Directo
<u>Artículo 6 Vinculación por propiedad:</u>	
GRUPO I: Persona física que tiene relación de parentesco con las personas del grupo A	₡ 4,500,118
Total vinculación por artículo 6	₡ 4,500,118
<u>Artículo 9 Vinculación por gestión:</u>	
GRUPO A: Directores, ejecutivos y apoderados generalísimos de la entidad	₡ 254,522,388
GRUPO B: Persona física con relación de parentesco con personas del grupo A	244,103,742
GRUPO C: Persona jurídica en la que alguna persona física del grupo A es gerente o presidente	184,786,882
GRUPO G: Persona jurídica en que las personas del grupo A controlen un 15% ó más de ésta	78,872,089
Total vinculación por artículo 9	₡ 762,285,101
Total de vinculación	₡ 766,785,219

31/03/2020	Saldo Directo
<u>Artículo 6 Vinculación por propiedad:</u>	
GRUPO I: Persona física que tiene relación de parentesco con las personas del grupo A	₡ 5,116,856
Total vinculación por artículo 6	₡ 5,116,856
<u>Artículo 9 Vinculación por gestión:</u>	
GRUPO A: Directores, ejecutivos y apoderados generalísimos de la entidad	₡ 442,213,786
GRUPO B: Persona física con relación de parentesco con personas del grupo A	239,417,551
GRUPO C: Persona jurídica en la que alguna persona física del grupo A es gerente o presidente	2,485,387
GRUPO G: Persona jurídica en que las personas del grupo A controlen un 15% ó más de ésta	78,836,514
Total vinculación por artículo 9	₡ 762,953,238
Total de vinculación	₡ 768,070,094

Obligaciones con el Público –

31/03/2021				
Grupo	Detalle	Cuentas Corrientes	Cuentas a la Vista	Captación
	<u>Artículo 6 Vinculación por propiedad:</u>			
Grupo_6A	Persona física que controle el 10% o más del capital social	7,789,556		
Grupo_6B	Personas jurídicas que forman parte de la estructura de propiedad de la entidad a través de las cuales se determinó la persona física del grupo A		26,748,340	2,195,904,300
Grupo_6C	Persona jurídica con una participación mayor o igual al 10% del capital social de la entidad	248,434	12,671,793	30,790,500
Grupo_6F	Persona jurídica en las que miembros del grupo C y A controlen un 15% o más de esta persona jurídica	19,356,823	61,230,735	347,332,048
Grupo_6I	Persona física que tiene relación de parentesco con las personas del grupo A	<u>3,981,522</u>	<u>49,627,807</u>	<u>215,000,000</u>
	Sub total	<u>€ 31,376,335</u>	<u>€ 150,278,675</u>	<u>€ 2,789,026,848</u>
	<u>Artículo 9 Vinculación por gestión:</u>			
Grupo_9A	Directores, ejecutivos y apoderados generalísimos de la entidad	99,455,634	42,761,025	389,145,193
Grupo_9B	Persona física con relación de parentesco con personas del grupo A	62,339,139	373,282,759	748,391,150
Grupo_9C	Persona jurídica en la que alguna persona física del grupo A es gerente o presidente	27,328,455	64,776,533	77,270,145
Grupo_9G	Persona jurídica en que las personas del grupo A controlen un 15% ó más de ésta	3,133,568	508,122	
Grupo_9I	Grupo I: Persona vinculada por parte de la SUGEF, según artículo 10 del reglamento sobre grupo vinculado a la entidad	<u>121,300,198</u>		
	Sub total	<u>€ 313,556,994</u>	<u>€ 481,328,439</u>	<u>€ 1,214,806,488</u>
	Total	<u>€ 344,933,329</u>	<u>€ 631,607,114</u>	<u>€ 4,003,833,336</u>

31/03/2020

Grupo	Detalle	Cuentas Corrientes	Cuentas a la Vista	Captación
<u>Artículo 6 Vinculación por propiedad:</u>				
Grupo_6A	Persona física que controle el 10% o más del capital social	¢ 4,818,465		
Grupo_6B	Personas jurídicas que forman parte de la estructura de propiedad de la entidad a través de las cuales se determinó la persona física del grupo A		¢ 46,710,837	¢ 1,861,846,250
Grupo_6C	Persona jurídica con una participación mayor o igual al 10% del capital social de la entidad	740,190,982	4,995,258	
Grupo_6F	Persona jurídica en las que miembros del grupo C y A controlen un 15% o más de esta persona jurídica	18,174,071	112,901,601	342,606,039
Grupo_6I	Persona física que tiene relación de parentesco con las personas del grupo A	5,228,928	27,543,617	200,000,000
	Sub total	¢ 768,412,446	¢ 192,151,313	¢ 2,404,452,289
<u>Artículo 9 Vinculación por gestión:</u>				
Grupo_9A	Directores, ejecutivos y apoderados generalísimos de la entidad	93,170,751	74,057,565	171,250,954
Grupo_9B	Persona física con relación de parentesco con personas del grupo A	64,140,978	382,128,763	558,459,999
Grupo_9C	Persona jurídica en la que alguna persona física del grupo A es gerente o presidente	130,590,573	44,579,470	27,832,527
Grupo_9G	Persona jurídica en que las personas del grupo A controlen un 15% ó más de ésta	10,008,031	6,736,946	
Grupo_9I	Grupo I: Persona vinculada por parte de la SUGEF, según artículo 10 del reglamento sobre grupo vinculado a la entidad	173,332,165		
	Sub total	¢ 471,242,498	¢ 507,502,744	¢ 757,543,480
	Total	¢ 1,239,654,944	¢ 699,654,057	¢ 3,161,995,769

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

	31/03/2021	31/03/2020	31/12/2020
Activos			
Cuentas y productos por cobrar	¢ 3,607,731	¢ 17,608,837	¢ 4,178,959
Total activos	¢ 3,607,731	¢ 17,608,837	¢ 4,178,959
Pasivos			
Obligaciones con el público	¢ 125,085,433	102,726,294	115,960,751
Otras obligaciones financieras	5,111,446,397	¢ 3,998,846,756	¢ 5,161,997,371
Otras cuentas por pagar y provisiones	_____	¢ 4,292	5,017,279
Total pasivos	¢ 5,236,531,830	¢ 4,101,577,342	¢ 5,282,975,401
Ingresos			
Ingresos operativos	¢ 260,310	¢ 42,761,206	34,769,611
Total ingresos	¢ 260,310	¢ 42,761,206	¢ 34,769,611
Gastos			
Gastos financieros	¢ 462	38,963	43,000
Gastos operativos	1,527,890	¢ 5,750,208	12,600,084
Total gastos	¢ 1,528,352	¢ 5,789,171	¢ 12,643,084

Términos y Condiciones de las Transacciones con Partes Relacionadas - Las cuentas por cobrar y por pagar no tienen garantías y son recuperables o pagaderas en efectivo. Los plazos de vencimiento de las cuentas por cobrar y por pagar se extienden hasta 30 días contados a partir de la fecha de emisión de los respectivos documentos o facturas, no están sujetas a ningún descuento por pronto pago y son recuperables o pagaderas en la moneda funcional de los estados financieros. Durante los tres meses que terminaron al 31 de Marzo de 2021 y 2020, la Compañía no ha registrado ninguna pérdida relacionada con la recuperación de las cuentas por cobrar a partes relacionadas.

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

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

	31/03/2021		31/03/2020		31/12/2020	
	Número Participaciones	Monto	Número Participaciones	Monto	Número Participaciones	Monto
Fondo Inmobiliario Multipark	10	¢161,720,639	46	¢784,219,092	10	¢160,498,000
Fondo Inmobiliario Gibraltar	3	8,758,664	3	8,810,550	3	8,963,196
Fondo Inmobiliario Los Crestones	444	1,006,135,418	193	425,477,814	443	1,059,672,613
Total Inversiones con participaciones	457	¢1,176,614,721	242	¢1,218,507,456	456	¢1,229,133,809

Adicionalmente, el Grupo posee inversiones al 31 de Marzo de 2021 y 2020, y al 31 de Diciembre de 2020 en el Fideicomiso de garantía y administración Costa Verde por ¢42,296,754, ¢41,776,409 y ¢43,905,166, respectivamente; y en el Fideicomiso de garantía y administración Cala Luna por ¢509,091,696, ¢64,646,412 y ¢442,299,382, respectivamente, los cuales también son administrados por una compañía del Grupo Financiero (Nota 3.2).

3.28. OTRAS CONCENTRACIONES DE PASIVOS

3.28.1 TOTAL DE PASIVOS POR ÁREA GEOGRÁFICA

	31/03/2021	31/03/2020	31/12/2020
Costa Rica	¢ 239,843,585,677	¢ 231,067,624,984	¢ 232,774,427,891
Panamá	6,684,618	3,819,025,287	4,015,145,941
Nicaragua	3,079,666	4,043,455	
El Salvador	2,615,961	1,050,805	384,578
Honduras	11,818,043,436	6,935,079,331	12,507,025,772
Guatemala	44,864,221	164,569,913	273,215,129
Resto Zona del Caribe	1,963,565,820	2,351,351,632	2,461,029,608
Estados Unidos	2,825,831,009	4,549,099,178	2,999,983,513
Venezuela	1,239,514,638	3,561,558,719	2,510,180,570
Europa	<u>101,387,125,897</u>	<u>80,360,382,446</u>	<u>104,634,699,925</u>
Total	<u>¢ 359,134,910,943</u>	<u>¢ 332,813,785,750</u>	<u>¢ 362,176,092,927</u>

3.29. POSICIÓN MONETARIA EN MONEDA EXTRANJERA

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

	31/03/2021	31/03/2020	31/12/2020
Activos en dólares			
Disponibilidades	US\$ 66,680,156	US\$ 65,852,903	US\$ 65,434,014
Inversiones en valores y depósitos	82,676,018	63,888,704	81,968,851
Cartera de créditos	363,578,387	382,377,694	368,242,609
Cuentas y productos por cobrar	2,167,116	2,024,705	2,053,745
Otros activos	<u>988,680</u>	<u>1,503,211</u>	<u>1,215,106</u>
Total activos dólares	<u>US\$ 516,090,358</u>	<u>US\$ 515,647,217</u>	<u>US\$ 518,914,325</u>
Pasivos en dólares			
Obligaciones con el público	US\$ 222,048,017	US\$ 246,506,622	US\$ 211,507,549
Otras obligaciones financieras	196,612,384	173,640,193	212,264,303
Otras cuentas por pagar y provisiones	3,865,816	3,190,188	2,241,203
Otros pasivos	261,386	648,722	568,822
Obligaciones subordinadas	<u>14,457,915</u>	<u>14,458,928</u>	<u>14,559,176</u>
Total pasivos dólares	<u>US\$ 437,245,517</u>	<u>US\$ 438,444,653</u>	<u>US\$ 441,141,053</u>
Posición Neta	<u>US\$ 78,844,840</u>	<u>US\$ 77,202,565</u>	<u>US\$ 77,773,272</u>

3.30. VENCIMIENTOS DE ACTIVOS Y PASIVOS

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

31/03/2021								
(información en miles de colones)								
A la vista	De 1 a 30 días	De 31 a 60 días	De 61 a 90 días	De 91 a 180 días	De 181 a 360 días	Más de 361 días	vencidas + 30 días	Total
ACTIVOS:								
Disponibilidades	¢ 3,185,876							¢ 3,185,876
Cuentas de encaje del BCCR	7,933,648	¢ 1,300,463	¢ 2,105,797	¢ 2,072,393	¢ 5,780,343	¢ 7,742,073	¢ 17,649,198	44,583,915
Inversiones y productos por cobrar	5,837,324	9,064,133	2,293,279	9,357,020	11,215,943	5,983,482	24,230,758	67,981,939
Créditos y productos por cobrar	64	8,856,050	8,086,106	5,923,629	15,259,388	23,891,983	195,306,616	¢ 11,964,890
Total	¢ 16,956,912	¢ 19,220,646	¢ 12,485,182	¢ 17,353,043	¢ 32,255,674	¢ 37,617,539	¢ 237,186,572	¢ 11,964,890
PASIVOS:								
Obligaciones:								
Con el público	¢ 51,204,249	¢ 6,941,724	¢ 8,129,073	¢ 9,583,201	¢ 13,162,485	¢ 34,279,712	¢ 62,551,989	¢ 185,852,433
Obligaciones con el BCCR							¢ 7,798,566	7,798,566
Con entidades financieras	2,398,620	6,419,437	6,525,345	4,364,562	26,461,447	21,700,108	78,707,578	146,577,098
Cargos por pagar	16,171	490,915	426,354	281,524	524,872	274,749	842,212	2,856,797
Total	¢ 53,619,040	¢ 13,852,077	¢ 15,080,773	¢ 14,229,287	¢ 40,148,804	¢ 56,254,569	¢ 149,900,345	¢ 343,084,894
Neto	¢ (36,662,128)	¢ 5,368,569	¢ (2,595,591)	¢ 3,123,756	¢ (7,893,130)	(18,637,030)	¢ 87,286,226	¢ 11,964,890
Acumulado	¢ (36,662,128)	(31,293,558)	(33,889,149)	(30,765,393)	¢(38,658,523)	(57,295,553)	¢ 29,990,673	¢ 41,955,563

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

31/03/2020								
(información en miles de colones)								
A la vista	De 1 a 30 días	De 31 a 60 días	De 61 a 90 días	De 91 a 180 días	De 181 a 360 días	Más de 361 días	vencidas + 30 días	Total
ACTIVOS:								
Disponibilidades	¢ 2,268,911							¢ 2,268,911
Cuentas de encaje del BCCR	6,925,687	¢ 3,266,273	¢ 2,039,821	¢ 2,708,490	¢ 5,872,762	¢ 9,835,923	¢ 13,551,639	44,200,596
Inversiones y productos por cobrar	974,028	4,253,477	515,600	245,566	2,922,838	3,883,844	42,757,466	55,552,818
Créditos y productos por cobrar	15,111	8,493,322	7,598,671	9,177,073	15,154,443	24,270,633	182,851,204	257,744,971
Total	¢ 10,183,736	¢ 16,013,072	¢ 10,154,092	¢ 12,131,129	¢ 23,950,043	¢ 37,990,400	¢ 239,160,309	¢ 359,767,295
PASIVOS:								
Obligaciones:								
Con el público	¢ 42,037,768	¢ 16,365,973	¢ 13,060,990	¢ 10,695,376	¢ 26,111,285	¢ 54,682,460	¢ 33,912,187	¢ 196,866,039
Con entidades financieras	1,984,639	2,025,207	6,377,794	4,043,612	13,745,380	18,746,646	71,289,385	118,212,663
Cargos por pagar	53,563	857,456	401,785	272,613	561,761	652,686	354,680	3,154,545
Total	¢ 44,075,970	¢ 19,248,636	¢ 19,840,569	¢ 15,011,600	¢ 40,418,427	¢ 74,081,793	¢ 105,556,252	¢ 318,233,247
Neto	¢ (33,892,234)	¢ (3,235,564)	¢ (9,686,477)	¢ (2,880,471)	¢ (16,468,384)	¢ (36,091,393)	¢ 133,604,057	¢ 41,534,048
Acumulado	¢ (33,892,234)	¢ (37,127,798)	¢ (46,814,275)	¢ (49,694,745)	¢ (66,163,129)	¢ (102,254,522)	¢ 31,349,535	¢ 41,534,048

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

3.31. RIESGO DE LIQUIDEZ Y DE MERCADO

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

31/03/2021 (en millones de colones)							
Hasta 30 días	De 31 a 90 días	De 91 a 180 días	De 181 a 360 días	De 361 a 2 años	Más de 2 años	Total	
Saldos en moneda nacional:							
Inversiones	¢ 3,918	¢ 811	¢ 1,117	¢ 4,947	¢ 4,110	¢ 2,979	¢ 17,882
Cartera de créditos	15,858	11,723	6,016	2,094	1,615	9,979	47,284
Total recuperación de activos (sensibles a tasas)	¢ 19,776	¢12,534	¢ 7,133	¢ 7,042	¢ 5,725	¢12,957	¢ 65,166
Obligaciones con el público	500	265	2,443	8,060	16,540	15,826	43,634
Obligaciones con entidades financieras	19,174	217	372	993	1,594	3,883	26,233
Total vencimiento de pasivos (sensibles a tasas)	¢ 19,674	¢ 482	¢ 2,815	¢ 9,053	¢ 18,134	¢21,750	¢ 71,908
Diferencia recuperación de activos menos vencimiento de pasivos	¢ 102	¢12,052	¢ 4,318	¢ (2,011)	¢(12,409)	¢(8,793)	¢ (6,742)
Saldos en moneda extranjera:							
Inversiones	33	10,196	11,321	2,361	7,380	7,497	38,788
Cartera de créditos	134,817	45,281	12,286	2,004	2,605	16,323	213,316
Total recuperación de activos (sensibles a tasas)	¢134,850	¢55,477	¢23,607	¢ 4,365	¢ 9,985	¢23,820	¢252,104
Obligaciones con el público	6,029	17,145	10,781	26,268	23,849	7,443	91,515
Obligaciones con entidades financieras	18,393	33,404	57,599	1,040	3,319	6,203	119,959
Total vencimiento de pasivos (sensibles a tasas)	¢ 24,422	¢50,549	¢ 68,380	¢ 27,308	¢ 27,168	¢13,646	¢211,474
Diferencia recuperación de activos menos vencimiento de pasivos	¢110,428	¢ 4,928	¢(44,773)	¢(22,943)	¢(17,183)	¢10,174	¢40,630
Saldos totales moneda nacional y moneda extranjera							
Total recuperación de activos (sensibles a tasas)	154,626	68,011	30,740	11,407	15,710	36,777	317,270
Total vencimiento de pasivos (sensibles a tasas)	44,096	51,031	71,195	36,361	45,302	35,397	283,382
Diferencia recuperación de activos menos vencimiento de pasivos	¢110,530	¢16,980	¢(40,456)	¢(24,955)	¢(29,592)	¢ 1,381	¢ 33,888

31/03/2020 (en millones de colones)						
Hasta 30 días	De 31 a 90 días	De 91 a 180 días	De 181 a 360 días	De 361 a 2 años	Más de 2 años	Total
Saldos en moneda nacional:						
Inversiones	¢ 6,912	¢ 129	¢ 579	¢ 879	¢ 5,299	¢ 17,544
Cartera de créditos	7,997	16,418	3,912	3,820	303	33,815
Total recuperación de activos (sensibles a tasas)	¢ 14,909	¢ 16,547	¢ 4,491	¢ 4,699	¢ 5,602	¢ 51,359
Obligaciones con el público	9,886	2,983	4,402	19,448	4,612	47,143
Obligaciones con entidades financieras	15,356	125	191	388	2,009	18,235
Total vencimiento de pasivos (sensibles a tasas)	¢ 25,242	¢ 3,108	¢ 4,593	¢ 19,836	¢ 6,621	¢ 65,378
Diferencia recuperación de activos menos vencimiento de pasivos	¢ (10,333)	¢ 13,439	¢ (102)	¢ (15,137)	¢ (1,019)	¢ (14,019)
Saldos en moneda extranjera:						
Inversiones		597	3,269	4,139	5,652	43,945
Cartera de créditos	55,134	117,803	14,127	10,883	4,240	217,561
Total recuperación de activos (sensibles a tasas)	¢ 55,134	¢ 118,400	¢ 17,396	¢ 15,022	¢ 9,892	¢ 261,506
Obligaciones con el público	5,113	21,055	21,928	35,665	14,759	107,825
Obligaciones con entidades financieras	22,048	26,913	47,118	1,208	2,045	104,977
Total vencimiento de pasivos (sensibles a tasas)	¢ 27,161	¢ 47,968	¢ 69,046	¢ 36,873	¢ 16,804	¢ 212,802
Diferencia recuperación de activos menos vencimiento de pasivos	¢ 27,973	¢ 70,432	¢ (51,650)	¢ (21,851)	¢ (6,912)	¢ 48,704
Saldos totales moneda nacional y moneda extranjera						
Total recuperación de activos (sensibles a tasas)	70,043	134,947	21,887	19,721	15,494	312,865
Total vencimiento de pasivos (sensibles a tasas)	52,403	51,076	73,639	56,709	23,425	278,180
Diferencia recuperación de activos menos vencimiento de pasivos	¢ 17,640	¢ 83,871	¢ (51,752)	¢ (36,988)	¢ (7,931)	¢ 34,685

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

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

A continuación se presenta el calce de plazos en moneda extranjera, obtenido al 31 de Marzo de 2021 y 2020:

Al 31 de Marzo de 2019 -

31/03/2021								
(información en miles de dólares)								
A la vista	De 1 a 30 días	De 31 a 60 días	De 61 a 90 días	De 91 a 180 días	De 181 a 360 días	Más de 361 días	vencidas + 30 días	Total
Activos:								
Disponibilidades	US\$ 3,728							US\$ 3,728
Cuentas de encaje del BCCR	11,875	US\$ 2,040	US\$ 3,401	US\$ 3,300	US\$ 9,026	US\$ 11,292	US\$ 22,018	62,952
Inversiones y productos por cobrar	9,143	11,159	1,479	15,069	18,566	3,175	24,085	82,676
Créditos y productos por cobrar	-	12,066	11,205	8,316	21,400	33,898	259,338	US\$17,355
Total	US\$ 24,746	US\$ 25,265	US\$ 16,085	US\$ 26,685	US\$ 48,992	US\$ 48,365	US\$305,441	US\$17,355
Pasivos:								
Obligaciones:								
Con el público	75,284	9,934	12,008	15,391	17,331	42,708	49,373	222,028
Con entidades financieras	2,846	4,042	10,545	6,608	42,589	32,647	95,633	194,911
Cargos por pagar	29	258	186	445	243	312	248	1,721
Total	US\$ 78,159	US\$ 14,235	US\$ 22,739	US\$ 22,444	US\$ 60,163	US\$ 75,667	US\$145,254	US\$ -
Neto	(53,413)	11,030	(6,654)	4,241	(11,171)	(27,302)	160,187	17,355
Acumulado	US\$(53,413)	US\$(42,383)	US\$(49,037)	US\$(44,795)	US\$(55,966)	US\$(83,269)	US\$ 76,918	US\$94,273

Al 31 de Marzo de 2020 –

31/03/2020 (información en miles de dólares)									
A la vista	De 1 a 30 días	De 31 a 60 días	De 61 a 90 días	De 91 a 180 días	De 181 a 360 días	Más de 361 días	vencidas + 30 días	Total	
Activos:									
Disponibilidades	US\$ 4,050								US\$ 4,050
Cuentas de encaje del BCCR	9,663	US\$ 1,630	US\$ 4,406	US\$ 3,337	US\$ 8,968	US\$ 13,625	US\$ 20,174		61,803
Inversiones y productos por cobrar	1,467	3,175	532	69	4,876	5,469	48,301		63,889
Créditos y productos por cobrar	8	12,236	10,573	14,343	23,476	34,154	273,422	US\$ 14,166	382,378
Total	US\$ 15,188	US\$ 17,041	US\$ 15,511	US\$ 17,749	US\$ 37,320	US\$ 53,248	US\$ 341,897	US\$ 14,166	US\$ 512,119
Pasivos:									
Obligaciones:									
Con el público	63,416	8,995	19,047	16,723	36,978	60,517	40,075		245,751
Con entidades financieras	1,340	(2,387)	10,790	6,650	23,487	30,960	99,496		170,336
Cargos por pagar	56	882	639	449	938	554	542	-	4,060
Total	US\$ 64,812	US\$ 7,491	US\$ 30,476	US\$ 23,822	US\$ 61,403	US\$ 92,031	US\$ 140,113	US\$ -	US\$ 420,147
Neto	(49,624)	9,551	(14,965)	(6,073)	(24,083)	(38,783)	201,784	14,166	91,972
Acumulado	US\$(49,624)	US\$ (40,074)	US\$ (55,040)	US\$ (61,113)	US\$ (85,196)	US\$ (123,979)	US\$ 77,806	US\$ 91,971	

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

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

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

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

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

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

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

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

A la fecha del balance general no existen concentraciones significativas de riesgo de crédito. La máxima

exposición al riesgo de crédito está representada por el monto en libros de cada activo financiero.

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

3.32. INSTRUMENTOS FINANCIEROS

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

- a. **Categorías de Instrumentos Financieros** - Al 31 de Marzo de 2021 y 2020, y al 31 de Diciembre de 2020 los instrumentos financieros del Grupo se componían de:

	Nota	31/03/2021	31/03/2020	31/12/2020
Activos financieros (valuados al costo amortizado):				
Disponibilidades	3.1	¢ 47,769,791,621	¢ 46,469,506,921	¢ 48,845,339,181
Valuados a valor razonable:				
Con cambios en resultados		6,654,873,520	1,419,587,808	1,715,338,357
Con cambios en otro resultado integral	3.2	56,358,276,337	45,914,065,248	68,604,004,944
Valuados al costo amortizado:				
Al costo amortizado, Instrumentos derivados y productos por cobrar		4,968,789,245	8,219,170,720	3,754,602,090
Créditos y productos por cobrar	3.3	<u>268,064,419,725</u>	<u>257,744,970,575</u>	<u>265,381,488,414</u>
Total		<u>¢ 383,816,150,448</u>	<u>¢ 359,767,301,272</u>	<u>¢ 388,300,772,986</u>
Pasivos financieros (valuados al costo amortizado):				
Obligaciones con el público	3.10	185,852,433,397	196,866,038,975	191,432,836,235
Obligaciones con el BCCR		7,798,566,378		2,045,237,910
Otras obligaciones financieras	3.11	145,499,352,659	118,212,663,116	149,899,918,018
Cargos financieros por pagar		<u>2,856,797,177</u>	<u>3,154,545,376</u>	<u>3,415,557,173</u>
Total		<u>¢ 342,007,149,611</u>	<u>¢ 318,233,247,467</u>	<u>¢ 346,793,549,336</u>

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

- **Tasa de Interés Efectiva y Riesgo de Liquidez** - El Grupo requiere tener suficiente efectivo para

hacer frente a sus obligaciones. Para ello cuenta con efectivo en bancos, inversiones de alta liquidez y líneas de crédito en instituciones financieras que le permiten hacer frente a cualquier déficit de efectivo para el cumplimiento de sus obligaciones a corto plazo.

En relación con los ingresos y gastos generados por activos financieros y las obligaciones financieras, el Grupo prepara calces de plazos y monitorea las tasas de interés al 31 de Marzo de 2021 y 2020, y al 31 de Diciembre de 2020, las cuales se detallan en la Nota 3.30.

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

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

Sensibilidad a un Aumento en el Tipo de Cambio -

	Nota	
Posición neta	3.28	US\$ 78,844,840
Tipo de cambio de cierre al 31/03/2021		¢ 615.81
Aumento en el tipo de cambio de un 10%		<u>¢ 61.58</u>
Ganancia		<u>¢ 4,855,344,092</u>

Sensibilidad a una Disminución en el Tipo Cambio -

	Nota	
Posición neta	3.28	US\$ 78,844,840
Tipo de cambio de cierre al 31/03/2021		¢ 615.81
Disminución en el tipo de cambio de un 10%		<u>¢ (61.58)</u>
Pérdida		<u>¢ (4,855,344,092)</u>

Análisis de Sensibilidad de Tasas de Interés - Al 31 de Marzo de 2021, se presenta el siguiente análisis de sensibilidad de tasas de interés para los instrumentos de inversión y de deuda:

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

	Nota	
Inversiones en Instrumentos financieros	3.2	<u>¢ 4,000,849,136</u>
Aumento en las tasas de un 1%		<u>¢ 40,008,491</u>
Aumento en las tasas de un 2%		<u>¢ 80,016,983</u>

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

	Nota	
Inversiones en Instrumentos financieros	3.2	<u>¢ 4,000,849,136</u>
Disminución en las tasas de un 1%		<u>¢ (40,008,491)</u>
Disminución en las tasas de un 2%		<u>¢ (80,016,983)</u>

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

	Nota	
Obligaciones con el público	3.10	<u>¢ 51,660,227,638</u>
Aumento en las tasas de un 1%		<u>¢ 516,602,276</u>
Aumento en las tasas de un 2%		<u>¢ 1,033,204,553</u>

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

	Nota	
Obligaciones con el público	3.10	<u>¢ 51,660,227,638</u>
Disminución en las tasas de un 1%		<u>¢ (516,602,276)</u>
Disminución en las tasas de un 2%		<u>¢ (1,033,204,553)</u>

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

Obligaciones con el BCCR	<u>¢ 7,798,566,378</u>
Aumento en las tasas de un 1%	<u>¢ 77,985,664</u>
Aumento en las tasas de un 2%	<u>¢ 155,971,328</u>

	Nota	
Obligaciones financieras	3.11	<u>¢ 145,499,352,659</u>
Aumento en las tasas de un 1%		<u>¢ 1,454,993,527</u>
Aumento en las tasas de un 2%		<u>¢ 2,909,987,053</u>

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

	Nota	
Obligaciones con el BCCR		<u>¢ 7,798,566,378</u>
Disminución en las tasas de un 1%		<u>¢ (77,985,664)</u>
Disminución en las tasas de un 2%		<u>¢ (155,971,328)</u>

	Nota	
Obligaciones financieras	3.11	<u>¢ 145,499,352,659</u>
Disminución en las tasas de un 1%		<u>¢ (1,454,993,527)</u>
Disminución en las tasas de un 2%		<u>¢ (2,909,987,053)</u>

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

	Nota	
Cartera de crédito	3.3	<u>¢ 255,176,270,783</u>
Aumento en las tasas de un 1%		<u>¢ 2,551,762,708</u>
Aumento en las tasas de un 2%		<u>¢ 5,103,525,416</u>

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

	Nota	
Cartera de crédito	3.3	<u>¢ 255,176,270,783</u>
Disminución en las tasas de un 1%		<u>¢ (2,551,762,708)</u>
Disminución en las tasas de un 2%		<u>¢ (5,103,525,416)</u>

VALOR RAZONABLE DE LOS INSTRUMENTOS FINANCIEROS

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

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

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

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

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

4.1. CUENTAS CONTINGENTES DEUDORAS

Los saldos al 31 de Marzo de 2021 y 2020, y al 31 de Diciembre de 2020 son los siguientes:

31/03/2021	31/03/2020	31/12/2020
-------------------	-------------------	-------------------

Garantías de cumplimiento	¢ 7,089,992,652	¢ 8,382,131,166	¢ 7,581,233,744
Garantías de participación	456,067,276	369,393,011	396,226,611
Cartas de crédito a la vista saldo sin depósito previo	298,528,720	744,108,692	343,360,162
Cartas de crédito diferidas saldo sin depósito previo	129,381,681	151,178,647	
Líneas de crédito para sobregiros en cuenta corriente	37,696,126	76,985,576	37,838,983
Líneas de crédito para tarjetas de crédito	3,467,803,298	3,380,407,201	3,577,259,364
Deudores por venta a futuro de moneda extranjera (Operación de cobertura)	<u>14,163,630,000</u>	<u>14,684,250,000</u>	<u>14,197,900,000</u>
Total	<u>¢ 25,643,099,753</u>	<u>¢ 27,788,454,293</u>	<u>¢ 26,133,818,864</u>

4.2. OTRAS CUENTAS DE ORDEN DEUDORAS

Los saldos al 31 de Marzo de 2021 y 2020, y al 31 de Diciembre de 2020 son los siguientes:

	31/03/2021	31/03/2020	31/12/2020
Otras cuentas de orden por cuenta propias deudoras:			
Garantías prendarias	¢ 924,227,830,634	¢ 1,642,323,423,527	¢ 866,367,147,257
Otras garantías recibidas en poder de la entidad	23,878,156		29,424,135
Líneas de crédito otorgadas pendientes de Utilización	37,281,013,975	155,766,265,350	39,006,142,517
Créditos liquidados	7,720,028,025	6,917,366,777	7,876,710,747
Productos por cobrar liquidados	5,796,004	5,549,472	5,750,150
Productos en suspenso de cartera de crédito	324,066,655	208,418,942	284,549,708
Otras cuentas de registro	44,566,627,188	60,605,547,116	51,182,355,405
Cuenta de orden por cuenta de terceros deudoras:			
Administración de comisiones de confianza	5,947,667	9,683,224,822	5,947,766
Bienes en Custodia por cuenta de terceros	27,247,139,150	31,701,761,652	26,621,006,442
Fondos de inversión	336,173,199,794	319,240,976,872	335,239,301,273
Cuentas de orden deudoras por cuenta propia por actividad de custodia:			
Valores Negociables en Fideicomiso de Garantía Central de Valores Privado		199,273,268	96,517,418
Valores Negociables en Fideicomiso de Garantía - Central de Valores Público (BCCR)	1,278,456,372	1,620,545,024	1,424,423,795
	31/03/2021	31/03/2020	31/12/2020

Pendientes de recibir valor de Central de Valores Público (BCCR)		1,809,695,234	
Compras de contado		1,858,058,311	
Compras a futuro	1,278,456,372	1,826,180,050	1,526,771,837
Central de Valores Privado (custodia local)	1,927,128,777	2,332,233,972	2,065,051,974
Central de Valores Público (BCCR)	405,659,017	487,175,315	224,426,016
Cuentas de orden deudoras por cuenta de terceros por actividad de custodia:			
Efectivo por actividad de custodia	4,772,394,901	4,130,834,141	1,767,181,774
Cuentas por cobrar a clientes	44,173	1,415,614	40,295
Valores Negociables en Fideicomiso de Garantía Central de Valores Privado	3,421,868,164	3,784,322,051	3,429,346,070
Valores Negociables en Fideicomiso de Garantía Central de Valores Público (BCCR)	6,474,243,432	4,342,559,368	5,750,804,891
Compras a futuro	9,896,111,597	8,217,355,054	9,254,973,855
Ventas a futuro	4,905,910,468	5,499,568,101	5,065,137,441
Central de Valores Privado (custodia local)	186,524,956,179	184,720,783,643	199,952,746,918
Central de Valores Privado (custodia internacional)	2,655,499,646	3,761,907,130	2,831,732,723
Central de Valores Público (BCCR)	53,431,982,530	44,013,427,491	46,759,892,655
Custodio Internacional	1,052,330,031	608,135,458	750,949,971
Total	<u>¢ 1,655,600,568,907</u>	<u>¢ 2,495,666,003,755</u>	<u>¢ 1,607,518,333,033</u>

4.3. FIDEICOMISOS Y COMISIONES DE CONFIANZA

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

	31/03/2021	31/03/2020	31/12/2020
ACTIVOS			
Disponibilidades	¢ 4,615,356,775	¢ 4,895,472,272	¢ 6,676,179,787
Inversiones en instrumentos financieros	14,190,342,408	17,673,823,376	17,661,310,577
Cartera de crédito		348,306,874	
Cuentas y comisiones por cobrar	<u>24,966,838,774</u>	<u>24,497,009,295</u>	<u>22,535,955,819</u>
Subtotal	¢ 43,772,537,957	¢ 47,414,611,817	¢ 46,873,446,183
Terrenos	¢ 2,102,423,521,314	¢ 2,057,366,370,513	¢ 2,099,859,351,627
Edificios e instalaciones	1,923,899,292,229	2,020,064,415,515	1,996,250,498,383
Equipo y mobiliario	496,837,249,702	479,612,012,962	497,739,697,056
Equipos de computación	<u>56,260,731</u>	<u>56,260,731</u>	<u>56,260,731</u>
Subtotal	¢ 4,523,216,323,976	¢ 4,557,099,059,721	¢ 4,593,905,807,797
	31/03/2021	31/03/2020	31/12/2020

Otros activos	618,464,413,347	878,997,492,847	756,479,062,712
Total activos de los fideicomisos	<u>¢ 5,185,453,275,280</u>	<u>¢ 5,483,511,164,385</u>	<u>¢ 5,397,258,316,692</u>
PASIVOS			
Obligaciones con el público		275,535	
Cargos financieros	3,992,658,862		
Otras cuentas por pagar y provisiones	4,879,629	18,048,670	
Otros Pasivos	13,138,307	78,432	
Total de pasivos de los fideicomisos	<u>¢ 4,010,676,798</u>	<u>¢ 18,402,637</u>	<u>¢</u>
PATRIMONIO			
Aportes en efectivo	¢ 18,416,921,888	¢ 22,445,145,871	¢ 24,337,490,364
Aportes en especie	5,163,016,784,169	5,460,586,832,940	5,372,920,826,328
Resultados acumulados	8,121,424	460,782,937	
Resultado del período	771,001		
Total patrimonio	<u>¢ 5,181,442,598,482</u>	<u>¢ 5,483,492,761,748</u>	<u>¢ 5,397,258,316,692</u>
Total pasivos y patrimonio de los fideicomisos	<u>¢ 5,185,453,275,280</u>	<u>¢ 5,483,511,164,385</u>	<u>¢ 5,397,258,316,692</u>

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

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

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

31/03/2021	Comprador a plazo		Vendedor a plazo	
	Colones	Dólares	Colones	Dólares
Por cuenta propia:				
De 1 a 30 días	¢ 557,410,959			
De 31 a 60 días	434,132,162	¢ 219,252,132		
Más de 91 días		67,661,119		
Sub-total	<u>¢ 991,543,121</u>	<u>¢ 286,913,251</u>		
Por cuenta de terceros:				
De 1 a 30 días	1,942,340,081	2,454,765,262	¢ 153,025,689	¢ 1,526,154,919
De 31 a 60 días	825,584,502	2,770,140,895	59,883,173	1,313,970,018
De 61 a 90 días		808,290,461		690,225,156
Más de 91 días	142,816,626	952,173,768	142,816,626	1,019,834,887
Sub-total	<u>¢ 2,910,741,209</u>	<u>¢ 6,985,370,386</u>	<u>¢ 355,725,488</u>	<u>¢ 4,550,184,980</u>
Total	<u>¢ 3,902,284,330</u>	<u>¢ 7,272,283,637</u>	<u>¢ 355,725,488</u>	<u>¢ 4,550,184,980</u>

31/03/2020	Comprador a plazo		Vendedor a plazo	
	Colones	Dólares	Colones	Dólares
Por cuenta propia:				
De 1 a 30 días	¢ 1,229,605,770	¢ 384,879,949		
De 31 a 60 días		89,923,839		
De 61 a 90 días	<u>121,770,492</u>	<u></u>		
Sub-total	<u>¢ 1,351,376,262</u>	<u>¢ 474,803,788</u>		
Por cuenta de terceros:				
De 1 a 30 días	1,464,940,941	3,899,227,751	347,098,152	2,433,027,544
De 31 a 60 días		2,083,807,756		1,828,293,307
De 61 a 90 días		225,659,795	121,770,492	225,659,795
Más de 90 días		<u>543,718,811</u>		<u>543,718,811</u>
Sub-total	<u>¢ 1,464,940,941</u>	<u>¢ 6,752,414,113</u>	<u>¢ 468,868,644</u>	<u>¢ 5,030,699,457</u>
Total	<u>¢ 2,816,317,203</u>	<u>¢ 7,227,217,901</u>	<u>¢ 468,868,644</u>	<u>¢ 5,030,699,457</u>

Al 31 de Marzo de 2021 y 2020 la Compañía no mantiene llamadas a margen.

4.5. CONTRATO DE ADMINISTRACIÓN DE FONDOS DE INVERSIÓN

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

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

- a. **Fondo de Inversión Inmobiliaria Gibraltar** - Es un fondo cerrado no financiero, de carácter inmobiliario y en menor medida en valores inscritos. Es un fondo denominado en dólares estadounidenses, cuyo patrimonio autorizado asciende a 200,000 títulos de participación, cada uno de los cuales posee un valor nominal de US\$5,000, para una emisión total autorizada de US\$1,000 millones de las cuales 63,156 participaciones se encuentran en circulación al cierre del período finalizado el 31 de marzo de 2021, a saber, un 31.58% de la emisión autorizada.

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

Al 31 de marzo 2021, 2020 y al 31 de diciembre 2020, el fondo cuenta con activos netos por un monto total de US\$324,446,917, US\$324,574,317 y US\$324,532,916 y mantenía colocado un total de 63,156 participaciones al cierre de cada periodo respectivamente.

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

- b. **Fondo de Inversión de Desarrollo de Proyectos Multipark** - Es un fondo cerrado no financiero, de carácter de desarrollo de proyectos (originalmente de desarrollo inmobiliario) y en menor medida en

valores inscritos. Es un fondo denominado en dólares estadounidenses, cuyo patrimonio está autorizado a 332 participaciones de un valor nominal de US\$50,000 cada una, para un total de US\$16,6 millones.

El Fondo tendrá un plazo de duración de 30 años a partir de su fecha de aprobación (8 de marzo de 2007), y podrá renovarse o acortarse si los inversionistas así lo acordaren. Este Fondo inició operaciones el 30 de mayo de 2007 al 31 de marzo 2021, 2020 y al 31 de diciembre 2020 cuenta con activos netos por un monto total de US\$14,260,981, US\$13,863,672 y US\$14,179,283 y mantenía colocado un total de 332 participaciones para un total de un 100% de la emisión autorizada al cierre de cada ejercicio.

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

- c. ***Fondo de Inversión Inmobiliario Los Crestones*** - Es un fondo cerrado no financiero, de carácter inmobiliario y en menor medida en valores inscritos. Es un fondo denominado en dólares estadounidenses, cuyo patrimonio está autorizado a 60,000 títulos de participación de un valor nominal de US\$5,000 cada uno, para un total de US\$300 millones, de las cuales 27,150 participaciones se encuentran en circulación al cierre del período finalizado el 31 de marzo de 2021.

El Fondo tendrá un plazo de duración de 30 años a partir de su fecha de aprobación (24 de julio de 2007), y podrá renovarse o acortarse si los inversionistas así lo acordaren. Este Fondo inició operaciones el 29 de noviembre de 2007, al 31 de marzo 2021, 2020 y al 31 de diciembre 2020 cuenta con activos netos por un monto total de US\$135,881,218, US\$134,223,288 y US\$133,240,635 y mantenía colocado un total de 27,150, participaciones, a saber, un 45,25% de la emisión autorizada.

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

- d. ***Improsa Fondo de Inversión Inmobiliario No Diversificado Dólares Dos*** - Es un fondo cerrado no financiero, de carácter inmobiliario y en menor medida en valores inscritos. Es un fondo denominado en dólares estadounidenses, cuyo patrimonio está autorizado a 11,200 títulos de participación de un valor nominal de US\$5,000 cada uno, para un total de US\$56 millones, de las cuales 8,820 participaciones se encuentran en circulación al cierre del período finalizado el 31 de marzo de 2021.

El Fondo fue aprobado por la Superintendencia General de Valores el 23 de abril de 2004 y al 31 de marzo 2021, 2020 y al 31 de diciembre 2020 cuenta con activos netos por un monto total de US\$42,232,087, US\$41,638,737 y US\$42,142,149 y mantenía colocado un total de 8,820 participaciones respectivamente para cada período, a saber, un 78.75% de la emisión autorizada, al cierre de cada ejercicio.

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

- e. ***Improsa Fondo de Inversión Inmobiliario No Diversificado Cuatro*** - Es un fondo cerrado no financiero de carácter inmobiliario y en menor medida en valores inscritos. Es un fondo denominado en dólares

estadounidenses, cuyo patrimonio está autorizado a 6.676 títulos de participación de un valor nominal de US\$5,000 cada uno, para un total de US\$33,380,000. de las cuales 6.547 participaciones se encuentran en circulación al cierre del período finalizado al 31 de marzo 2021.

El Fondo fue aprobado por la Superintendencia General de Valores a partir del 21 de junio de 1999 y al 31 de marzo 2021, 2020 y al 31 de diciembre 2020 cuenta con activos netos por un monto total de US\$29,062,890, US\$29,209,148 y US\$28,978,567 respectivamente, y mantenía colocado un total de 6.547 participaciones respectivamente para cada período, a saber, un 98,07% al cierre de cada ejercicio.

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

Las principales características generales de estos fondos son las siguientes:

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

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

4.6. CONTRATOS DE ADMINISTRACIÓN DE FONDOS DE PENSIONES

No aplica.

4.7. INDICADORES DE RIESGO

Al 31 de Marzo de 2021 -

ROA	$\frac{\text{Utilidad Neta}}{\text{Activo Total promedio}} = \frac{1,341,369,182}{420,089,041,872} = 1.28\%$
ROE	$\frac{\text{Utilidad Neta}}{\text{Patrimonio promedio}} = \frac{1,341,369,182}{59,433,539,937} = 9.03\%$
Relación Endeudamiento recursos propios	$\frac{\text{Pasivo Total}}{\text{Patrimonio}} = \frac{359,134,910,943}{58,711,997,554} = 6.12$
Margen financiero	$\frac{\text{Ing. Financieros - Gtos. Financieros}}{\text{Activo. productivo interm promedio}} = \frac{2,971,364,505}{331,190,479,030} = 3.59\%$
Activos Promedio generadores de interés en relación con el total de activos promedio	$\frac{\text{Activo. productivo interm promedio}}{\text{Activo Total promedio}} = \frac{331,190,479,030}{420,089,041,872} = 0.79$

Al 31 de Marzo de 2020 -

ROA	$\frac{\text{Utilidad Neta}}{\text{Activo Total promedio}} = \frac{1,909,760,915}{388,694,055,601} = 1.97\%$
ROE	$\frac{\text{Utilidad Neta}}{\text{Patrimonio promedio}} = \frac{1,909,760,915}{56,911,680,985} = 13.42\%$
Relación Endeudamiento recursos propios	$\frac{\text{Pasivo Total}}{\text{Patrimonio}} = \frac{332,813,785,750}{57,391,718,966} = 5.80$
Margen financiero	$\frac{\text{Ing. Financieros - Gtos. Financieros}}{\text{Activo. productivo interm promedio}} = \frac{4,231,384,673}{304,672,602,976} = 5.56\%$
Activos Promedio generadores de interés en relación con el total de activos promedio	$\frac{\text{Activo. productivo interm promedio}}{\text{Activo Total promedio}} = \frac{304,672,602,976}{388,694,055,601} = 0.78$

4.7.1 INDICADORES DE LIQUIDEZ PARA EL MANEJO DE ACTIVOS Y PASIVOS

Al 31 de Marzo de 2021 -

Obligaciones con el público a la vista	Total cuentas	Total en colones
De 0.00 a ¢3.08 millones	5,179	¢ 1,864,788,312
Más de ¢3.08 a ¢30.79 millones	944	9,728,960,523
Más de ¢30.79 a ¢61.58 millones	124	5,197,564,671
Más de ¢61.58 millones	<u>129</u>	<u>34,961,353,196</u>
Total	<u>6,376</u>	<u>¢ 51,752,666,701</u>

Obligaciones con el público a plazo	Total cuentas	Total en colones
De 0.00 a ¢3.08 millones	135	¢ 189,797,828
Más de ¢3.08 a ¢30.79 millones	369	5,191,678,496
Más de ¢30.79 a ¢61.58 millones	181	8,338,650,477
Más de ¢61.58 millones	<u>296</u>	<u>119,102,729,505</u>
Total	<u>981</u>	<u>¢ 132,822,856,306</u>

Al 31 de Marzo de 2020 -

Obligaciones con el público a la vista	Total cuentas	Total en colones
De 0.00 a ¢2,94 millones	7,729	¢ 1,889,176,771
Más de ¢2,94 a ¢29,37 millones	963	9,305,399,104
Más de ¢29,37 a ¢58,74 millones	124	5,034,985,327
Más de ¢58,74 millones	<u>115</u>	<u>25,823,217,608</u>
Total	<u>8,931</u>	<u>¢ 42,052,778,810</u>

Obligaciones con el público a plazo	Total cuentas	Total en colones
De 0.00 a ¢2,94 millones	222	¢ 337,209,268
Más de ¢2,94 a ¢29,37 millones	404	5,464,906,209
Más de ¢29,37 a ¢58,74 millones	195	8,749,395,875
Más de ¢58,74 millones	<u>329</u>	<u>138,465,280,925</u>
Total	<u>1,150</u>	<u>¢ 153,016,792,277</u>

4.8. PASIVOS CONTINGENTES

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

Al 31 de marzo de 2021 existe un proceso de fiscalización con la subsidiaria Banco Improsa S.A., el cual se detalla a continuación:

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

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

4.8.2 Litigios y Procesos Administrativos

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

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

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

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

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

- c) **Juicio Contencioso Administrativo, Resolución GCEM-DR-R 2008-22-01-000598 del 27 de Junio de 2008, Resolución 426-2021, del 6 de Agosto de 2010 –**
- Auditoría fiscal período 2006.
 - **Explicación de la Resolución** - Ajustes al impuesto sobre la renta:” Por la deducción del gasto por diferencial.
 - Por un monto de ¢19.775.024.
 - **Opinión del Abogado que lleva el Caso** - Pretende presentar todos los recursos o mecanismos necesarios para obtener un resultado favorable, y dado que la resolución del proceso está a cargo de un tercero, no pueden determinar con certeza la fecha de resolución y las probabilidades de éxito, sin embargo, estima las mismas en un 50%.
- d) **Juicio Contencioso Administrativo, Expediente No.01144-2017-00166, del Período 2012 –**
- Auditoría fiscal período 2012.
 - **Explicación de la Resolución** - Otros gastos no deducibles: Ajustes al impuesto sobre la renta.
 - Monto ¢48.800.140.
 - **Opinión del Abogado que lleva el Caso** - Actualmente el proceso se encuentra a la espera del análisis del Tribunal y la emisión de la sentencia correspondiente. El asesor considera que la probabilidad de obtener un el resultado desfavorable es remota.
- e) **Proceso Administrativo, Recurso de Revocatoria GRC-R-2018-02-01-000211, por el Período Correspondiente al 31 de Diciembre de 2013 -**
- Auditoría fiscal período 2013.
 - **Explicación de la Resolución** - Gastos Generales No Deducibles: Ajustes al impuesto sobre la renta.
 - Monto ¢140.321.006.
 - **Explicación de la Resolución** - Solicitud de devolución de saldo a favor de Impuesto Sobre la Renta detenido hasta que se resuelva el punto anterior.
 - Monto ¢111.556.966.
 - **Opinión del Abogado que lleva el Caso** - Para ambos casos, no se ha notificado un resultado sobre el recurso de revocatoria presentado, sin embargo, el asesor legal considera que la probabilidad de obtener un resultado desfavorable es remota.
- f) **Otros** - En el curso ordinario de los negocios, el Grupo está involucrado en litigios y otras acciones legales. En opinión de la Administración se han efectuado las previsiones necesarias y por tanto el resultado final de estos asuntos no tendrá un efecto adverso en la posición financiera, en los resultados de sus operaciones o liquidez del Grupo.

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

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

4.9. UTILIDAD POR UBICACIÓN GEOGRÁFICA

A continuación, se presenta un detalle del resultado neto al 31 de marzo según su ubicación geográfica:

	31/03/2021	31/03/2020
Costa Rica	¢ 1,404,438,974	¢ 1,994,360,150
Panamá	(11,549,490)	(25,558,738)
Nicaragua	(3,308,830)	556,315
El Salvador	(4,891,796)	(2,822,016)
Honduras	(4,510,529)	(2,866,497)
Guatemala	(38,809,147)	(53,908,299)
Total	<u>¢ 1,341,369,182</u>	<u>¢ 1,909,760,915</u>

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

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

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

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

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

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

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

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

Errores Fundamentales y Otros Cambios en las Políticas Contables. La entidad, sobre la base de su modelo de negocio, naturaleza, tamaño, complejidad, perfil de riesgo y otras circunstancias propias de su actividad

operativa, debe implementar políticas y procedimientos para definir el umbral representativo para determinar si la información es material o no, lo cual involucra consideraciones de factores cuantitativos y cualitativos. La entidad debe revelar en los estados financieros las omisiones o inexactitudes materiales, y las políticas contables relacionadas.

7. HECHOS SIGNIFICATIVOS Y SUBSECUENTES

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

Esta crisis sanitaria ha requerido que el Gobierno costarricense establezca medidas y recomendaciones para limitar la circulación de vehículos, la apertura de comercios, el tránsito de personas en buena parte del territorio nacional y el cierre de fronteras. Estas limitaciones han incidido directamente en la actividad económica del país, que a diciembre se estima presentaba un decrecimiento en de la producción nacional del 4.5% y una tasa de desempleo del 20%. La contracción del ingreso y consumo de los hogares junto a una menor afluencia de turismo impactaron más fuertemente en los sectores de comercio (-10.5%), Transporte (-22.3%) y Hoteles y restaurantes (-40.7%).

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

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