

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

**INFORME SOBRE LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS INTERMEDIOS**  
**(No dictaminados)**

**AL 31 DE MARZO DE 2023 Y 2022, Y AL 31 DE DICIEMBRE DE 2022**

# GRUPO FINANCIERO IMPROSA, S.A. Y SUBSIDIARIAS

(Compañía Costarricense)

## ESTADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA CONSOLIDADOS AL 31 DE MARZO DE 2023, 2022 Y AL 31 DE DICIEMBRE DE 2022

(Expresados en Colones Costarricenses sin Céntimos)

	Notas	31/03/2023	31/03/2022	31/12/2022
<b>ACTIVOS</b>				
<b>DISPONIBILIDADES</b>	<b>2.2.r, 3.1</b>	<b><u>₡ 37.914.455.257</u></b>	<b><u>₡ 45.876.183.311</u></b>	<b><u>₡ 42.923.347.651</u></b>
Efectivo		791.634.698	841.014.809	802.050.223
Banco Central de Costa Rica		30.243.478.853	35.266.304.563	35.107.350.446
Entidades financieras del país		1.186.932.600	1.355.564.673	427.404.079
Entidades financieras del exterior		860.937.308	1.571.169.542	1.046.186.148
Documentos de cobro inmediato		64.604.868	264.124.269	3.943.598
Disponibilidades restringidas		<u>4.766.866.930</u>	<u>6.578.005.455</u>	<u>5.536.413.157</u>
<b>INVERSIONES EN INSTRUMENTOS FINANCIEROS</b>				
	<b>3.2</b>	<b><u>54.259.104.656</u></b>	<b><u>118.391.190.737</u></b>	<b><u>74.180.608.418</u></b>
Al valor razonable con cambios en resultados	2.2a	1.917.902.522	29.437.320.673	2.075.349.940
Al valor razonable con cambios en otro resultado integral	2.2a	15.417.858.167	80.457.851.219	25.679.317.294
Al costo amortizado	2.2a	36.309.675.032	7.709.923.983	45.758.349.823
Productos por cobrar (Estimación por deterioro)		<u>614.821.113</u> <u>(1.152.178)</u>	<u>786.094.862</u>	<u>672.011.262</u> <u>(4.419.901)</u>
<b>CARTERA DE CRÉDITOS</b>	<b>2.2.t, 3.3</b>	<b><u>227.485.148.654</u></b>	<b><u>246.614.905.550</u></b>	<b><u>241.298.506.954</u></b>
Créditos vigentes		204.981.563.236	221.626.707.459	215.628.195.174
Créditos vencidos		19.159.290.258	21.503.749.135	22.007.744.454
Créditos en cobro judicial		4.590.271.737	4.791.324.986	4.967.047.952
Costos directos incrementales asociados a créditos (Ingresos diferidos cartera de crédito)		<u>605.058.720</u> <u>(584.681.635)</u>	<u>705.774.487</u> <u>(630.473.376)</u>	<u>646.821.569</u> <u>(591.305.044)</u>
Productos por cobrar (Estimación por deterioro)	2.2u	<u>3.260.703.582</u> <u>(4.527.057.244)</u>	<u>4.659.973.089</u> <u>(6.042.150.230)</u>	<u>3.680.079.171</u> <u>(5.040.076.322)</u>
<b>CUENTAS Y COMISIONES POR COBRAR</b>	<b>2.2.t, 3.4</b>	<b><u>3.193.803.800</u></b>	<b><u>4.028.645.638</u></b>	<b><u>3.530.709.913</u></b>
Comisiones por cobrar		115.100.006	65.218.189	115.586.595
Cuentas por cobrar por operaciones bursátiles		9.223.432		
Cuentas por cobrar por operaciones con partes relacionadas	3.27	20.283.036	1.711.373	10.185.602
Impuesto diferido e impuesto por cobrar	3.26	1.203.269.315	444.503.858	1.350.415.388

# GRUPO FINANCIERO IMPROSA, S.A. Y SUBSIDIARIAS

(Compañía Costarricense)

## ESTADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA CONSOLIDADOS AL 31 DE MARZO DE 2023, 2022 Y AL 31 DE DICIEMBRE DE 2022

(Expresados en Colones Costarricenses sin Céntimos)

	Notas	31/03/2023	31/03/2022	31/12/2022
Otras cuentas por cobrar (Estimación por deterioro)		2.008.281.657 <u>(162.353.646)</u>	4.520.347.812 <u>(1.003.135.594)</u>	2.167.390.123 <u>(112.867.795)</u>
<b>BIENES MANTENIDOS PARA LA VENTA</b>	<b>2.2.v, 3.5</b>	<b>€ 6.360.166.682</b>	<b>€ 7.991.225.812</b>	<b>€ 6.197.475.622</b>
Bienes y valores adquiridos en recuperación de créditos		12.469.043.038	14.032.526.569	11.748.560.856
Otros bienes mantenidos para la venta (Estimación por deterioro y por disposición legal o prudencial)		26.233.972 <u>(6.135.110.328)</u>	26.233.972 <u>(6.067.534.729)</u>	26.233.972 <u>(5.577.319.206)</u>
<b>PARTICIPACIONES EN CAPITAL DE OTRAS EMPRESAS (NETO)</b>	<b>2.2.nn</b>	<b>188.620.481</b>	<b>188.620.481</b>	<b>188.620.479</b>
<b>PROPIEDADES, MOBILIARIO Y EQUIPO (NETO)</b>	<b>2.2.w, 3.7</b>	<b>8.173.955.123</b>	<b>9.155.152.764</b>	<b>8.448.976.683</b>
<b>PROPIEDADES DE INVERSIÓN</b>	<b>3.6</b>	<b>5.751.474.997</b>	<b>5.826.699.172</b>	<b>5.660.085.761</b>
<b>OTROS ACTIVOS</b>	<b>3.8</b>	<b>14.592.749.106</b>	<b>13.011.580.394</b>	<b>13.665.055.204</b>
Cargos diferidos		505.902.815	510.806.602	494.094.196
Activos intangibles	2.2.y	6.435.353.638	7.234.053.830	6.569.140.941
Otros activos	2.2.x	7.651.492.653	5.266.719.962	6.601.820.067
<b>TOTAL DE ACTIVO</b>		<b>€ 357.919.478.756</b>	<b>€ 451.084.203.859</b>	<b>€ 396.093.386.685</b>
<b>PASIVO Y PATRIMONIO</b>				
<b>PASIVO</b>				
<b>OBLIGACIONES CON EL PÚBLICO</b>	<b>3.10</b>	<b>€ 162.578.470.310</b>	<b>€ 221.830.113.507</b>	<b>€ 182.833.147.801</b>
A la vista	4.7.1	42.885.669.526	68.806.076.322	49.309.605.503
A plazo	4.7.1	115.510.918.223	149.524.415.027	129.968.782.575
Otras obligaciones con el público		2.537.378.663	1.595.340.411	1.816.103.087
Cargos financieros por pagar		1.644.503.898	1.904.281.747	1.738.656.636
<b>OBLIGACIONES CON EL BANCO CENTRAL DE COSTA RICA</b>		<b>15.907.709.328</b>	<b>18.295.142.049</b>	<b>18.411.854.425</b>
A plazo		15.663.000.000	18.163.000.000	18.163.000.000
Cargos financieros por pagar		244.709.328	132.142.049	248.854.425

# GRUPO FINANCIERO IMPROSA, S.A. Y SUBSIDIARIAS

(Compañía Costarricense)

## ESTADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA CONSOLIDADOS AL 31 DE MARZO DE 2023, 2022 Y AL 31 DE DICIEMBRE DE 2022

(Expresados en Colones Costarricenses sin Céntimos)

	Notas	31/03/2023	31/03/2022	31/12/2022
<b>OBLIGACIONES CON ENTIDADES</b>	<b>3.11</b>	<b><u>101.040.255.451</u></b>	<b><u>125.443.735.474</u></b>	<b><u>110.252.940.823</u></b>
A la vista		3.847.212.079	2.938.800.442	2.605.707.736
A plazo		44.602.960.319	29.428.066.454	41.121.609.977
Otras obligaciones con entidades		51.814.632.923	92.214.873.708	65.252.017.130
Cargos financieros por pagar		<u>775.450.130</u>	<u>861.994.870</u>	<u>1.273.605.980</u>
<b>CUENTAS POR PAGAR Y PROVISIONES</b>	<b>3.12</b>	<b><u>6.167.395.136</u></b>	<b><u>9.281.759.812</u></b>	<b><u>8.042.132.352</u></b>
Provisiones		1.048.032.539	1.007.702.490	932.180.401
Cuentas por pagar por servicios bursátiles		123.357.740	39.679.221	158.693.904
Impuesto sobre la renta diferido		938.076.855	969.697.795	953.631.142
Otras cuentas por pagar		<u>4.057.928.002</u>	<u>7.264.680.306</u>	<u>5.997.626.905</u>
<b>OTROS PASIVOS</b>	<b>3.13</b>	<b><u>1.191.452.347</u></b>	<b><u>1.796.939.935</u></b>	<b><u>2.128.951.682</u></b>
Ingresos diferidos		962.324.265	834.768.467	1.058.446.614
Otros pasivos		<u>229.128.082</u>	<u>962.171.468</u>	<u>1.070.505.068</u>
<b>OBLIGACIONES SUBORDINADAS</b>	<b>3.14</b>	<b><u>7.894.885.629</u></b>	<b><u>9.646.814.183</u></b>	<b><u>8.776.181.154</u></b>
Obligaciones subordinadas		5.151.038.250	6.294.088.500	5.679.775.650
Préstamos subordinados		2.729.750.000	3.335.500.000	3.009.950.000
Cargos financieros por pagar		<u>14.097.379</u>	<u>17.225.683</u>	<u>86.455.504</u>
<b>TOTAL DE PASIVOS</b>		<b><u>294.780.168.201</u></b>	<b><u>386.294.504.960</u></b>	<b><u>330.445.208.237</u></b>
<b>PATRIMONIO</b>				
<b>CAPITAL SOCIAL</b>		<b><u>¢ 38.762.660.133</u></b>	<b><u>¢ 38.762.660.133</u></b>	<b><u>¢ 38.762.660.133</u></b>
Capital pagado	3.15.1	38.762.660.133	38.762.660.133	38.762.660.133
<b>AJUSTES AL PATRIMONIO - OTROS RESULTADOS INTEGRALES</b>		<b>2.474.692.611</b>	<b>2.979.022.521</b>	<b>2.559.245.493</b>
<b>RESERVAS</b>		<b>6.042.914.119</b>	<b>5.754.423.355</b>	<b>6.042.914.119</b>
<b>RESULTADOS ACUMULADOS DE EJERCICIOS ANTERIORES</b>		<b>18.172.455.303</b>	<b>15.054.163.242</b>	<b>13.878.881.191</b>
<b>RESULTADO DEL PERÍODO</b>		<b>(2.333.709.393)</b>	<b>2.220.082.941</b>	<b>4.385.154.550</b>
<b>PARTICIPACIONES NO CONTROLADORAS</b>		<b><u>20.297.782</u></b>	<b><u>19.346.707</u></b>	<b><u>19.322.962</u></b>
<b>TOTAL PATRIMONIO</b>		<b><u>63.139.310.555</u></b>	<b><u>64.789.698.899</u></b>	<b><u>65.648.178.448</u></b>

# GRUPO FINANCIERO IMPROSA, S.A. Y SUBSIDIARIAS

(Compañía Costarricense)

## ESTADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA CONSOLIDADOS AL 31 DE MARZO DE 2023, 2022 Y AL 31 DE DICIEMBRE DE 2022

(Expresados en Colones Costarricenses sin Céntimos)

	Notas	31/03/2023	31/03/2022	31/12/2022
<b><u>TOTAL PASIVOS Y PATRIMONIO</u></b>		<b><u>₡ 357.919.478.756</u></b>	<b><u>₡ 451.084.203.859</u></b>	<b><u>₡ 396.093.386.685</u></b>
<b><u>CUENTAS CONTINGENTES DEUDORAS</u></b>	4.1	<b><u>₡ 8.222.330.695</u></b>	<b><u>₡ 10.415.516.598</u></b>	<b><u>₡ 9.112.477.126</u></b>
<b><u>ACTIVOS DE LOS FIDEICOMISOS</u></b>	2.2.kk, 4.3	<b><u>₡ 5.121.870.978.700</u></b>	<b><u>₡ 5.292.286.031.446</u></b>	<b><u>₡ 5.005.480.842.503</u></b>
<b><u>PASIVOS DE LOS FIDEICOMISOS</u></b>	4.3	<b><u>₡ 3.002.737.409</u></b>	<b><u>₡ 4.001.012.869</u></b>	<b><u>₡ 3.310.419.782</u></b>
<b><u>PATRIMONIO DE LOS FIDEICOMISOS</u></b>	4.3	<b><u>₡ 5.118.868.241.291</u></b>	<b><u>₡ 5.288.285.018.577</u></b>	<b><u>₡ 5.002.170.422.721</u></b>
<b><u>OTRAS CUENTAS DE ORDEN DEUDORAS</u></b>	4.2	<b><u>₡ 1.707.564.952.695</u></b>	<b><u>₡ 2.052.360.223.503</u></b>	<b><u>₡ 1.442.698.077.482</u></b>
Cuenta de orden por cuenta propia deudoras		1.071.453.483.323	1.332.507.483.189	749.901.456.105
Cuenta de orden por cuenta terceros deudoras		310.600.452.711	386.351.891.092	342.460.283.665
Cuenta de orden por cuenta propia por actividad de custodia		7.420.106.235	6.228.468.073	6.820.466.681
Cuentas de orden por cuenta de terceros por actividad custodia		318.090.910.426	327.272.381.149	343.515.871.031

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

Marianela Ortuño Pinto  
Representante Legal

Leonardo Umaña Ureña  
Contador General

Sarita Trigueros Muñoz  
Auditora Interna

# GRUPO FINANCIERO IMPROSA, S.A. Y SUBSIDIARIAS

(Compañía Costarricense)

## ESTADOS DE RESULTADOS INTEGRAL CONSOLIDADOS POR LOS TRES MESES TERMINADOS AL 31 DE MARZO DE 2023 Y 2022

(Expresados en Colones Costarricenses sin Céntimos)

	Notas	31/03/2023	31/03/2022
<b>INGRESOS FINANCIEROS</b>	<b>2.2.dd</b>		
Por disponibilidades		¢ 44.306.218	¢ 17.918.295
Por inversiones en instrumentos financieros		638.308.522	635.103.609
Por cartera de créditos	3.16	5.684.931.926	5.046.200.761
Por arrendamientos financieros	3.16	620.621.588	789.554.657
Por ganancia por diferencias de cambios y UD, netas	3.21		1.785.972.261
Por ganancia instrumentos financieros al valor razonable con cambios en resultados		3.378.481	433.710
Por ganancia instrumentos financieros al valor razonable con cambios en otro resultado integral		36.624.906	194.578.128
Por otros ingresos financieros		131.580.273	198.791.755
<b>TOTAL DE INGRESOS FINANCIEROS</b>		<b>7.159.751.914</b>	<b>8.668.553.176</b>
<b>GASTOS FINANCIEROS</b>	<b>2.2.dd</b>		
Por obligaciones con el público	3.18	1.903.004.294	2.027.161.197
Por obligaciones con el Banco Central de Costa Rica		33.266.013	36.041.890
Por obligaciones con entidades financieras y no financieras	3.19	1.680.915.227	1.340.918.464
Por obligaciones subordinadas, convertibles y preferentes		162.825.151	187.506.069
Por pérdidas por diferencias de cambio y UD, netas	3.21	4.208.995.863	
Por pérdidas por instrumentos financieros al valor razonable con cambios en resultados		6.998.930	6.457.670
Por pérdidas por instrumentos financieros al valor razonable con cambios en otro resultado integral		126.026.858	2.165.122
Por otros gastos financieros		156.526.309	204.335.917
<b>TOTAL DE GASTOS FINANCIEROS</b>		<b>8.278.558.645</b>	<b>3.804.586.329</b>
Por estimación de deterioro de activos		601.086.982	844.820.780
Por recuperación de activos y disminución de estimaciones		444.665.643	200.798.793
<b>RESULTADO FINANCIERO</b>		<b>(1.275.228.070)</b>	<b>4.219.944.860</b>
<b>OTROS INGRESOS DE OPERACIÓN</b>			
Por comisiones por servicios	3.20	2.485.759.644	2.748.389.733
Por bienes mantenidos para la venta	3.5	33.866.647	43.195.503
Por cambios y arbitraje de divisas		2.430.121.589	954.687.320
Por otros ingresos con partes relacionadas	3.27	15.574.849	19.531.235
Por otros ingresos operativos	3.22	3.777.361.540	2.018.014.694
<b>TOTAL OTROS INGRESOS DE OPERACIÓN</b>		<b>8.742.684.269</b>	<b>5.783.818.485</b>

# GRUPO FINANCIERO IMPROSA, S.A. Y SUBSIDIARIAS

(Compañía Costarricense)

## ESTADOS DE RESULTADOS INTEGRAL CONSOLIDADOS POR LOS TRES MESES TERMINADOS AL 31 DE MARZO DE 2023 Y 2022

(Expresados en Colones Costarricenses sin Céntimos)

	Notas	31/03/2023	31/03/2022
<b>OTROS GASTOS DE OPERACIÓN</b>	<b>2.2.ee</b>		
Por comisiones por servicios		314.288.243	346.181.060
Por bienes mantenidos para la venta	3.5	738.469.485	839.994.980
Por cambios y arbitraje de divisas		2.141.917.969	513.854.117
Por otros gastos con partes relacionadas		572.992	5.855.502
Por otros gastos operativos	3.23	<u>2.729.994.190</u>	<u>1.541.870.118</u>
<b>TOTAL OTROS GASTOS DE OPERACIÓN</b>		<b><u>5.925.242.879</u></b>	<b><u>3.247.755.777</u></b>
<b>RESULTADO OPERACIONAL BRUTO</b>		<b><u>1.542.213.320</u></b>	<b><u>6.756.007.568</u></b>
<b>GASTOS ADMINISTRATIVOS</b>	<b>2.2.ee</b>		
Por gastos de personal		2.697.162.729	2.621.426.066
Por otros gastos de administración		<u>918.006.491</u>	<u>1.113.810.443</u>
<b>TOTAL GASTOS ADMINISTRATIVOS</b>	<b>3.24</b>	<b><u>3.615.169.220</u></b>	<b><u>3.735.236.509</u></b>
<b>RESULTADO OPERACIONAL ANTES DE IMPUESTOS Y PARTICIPACIONES SOBRE LA UTILIDAD</b>		<b><u>(2.072.955.900)</u></b>	<b><u>3.020.771.059</u></b>
Impuesto sobre la renta	2.2.bb, 3.26	280.132.555	725.161.101
Impuesto sobre la renta diferido		2.582.344	
Disminución del impuesto sobre la renta		21.961.406	7.514.752
Participaciones sobre la utilidad	3.25	<u></u>	<u>83.041.769</u>
<b>RESULTADO DEL PERIODO</b>		<b><u>(2.333.709.393)</u></b>	<b><u>2.220.082.941</u></b>
Atribuidos a los intereses minoritarios		(1.410.125)	643.113
Atribuidos a la controladora		<u>(2.332.299.268)</u>	<u>2.219.439.828</u>
<b>OTROS RESULTADOS INTEGRALES, NETO DE IMPUESTO</b>			
Ajuste por valuación inversiones al valor razonable con cambios en otro resultado integral		¢ 93.784.488	(357.285.503)
Otros ajustes		<u>(178.337.370)</u>	<u>110.589.325</u>
<b>OTROS RESULTADOS INTEGRALES DEL PERIODO, NETO DE IMPUESTO</b>		<b><u>¢ (84.552.882)</u></b>	<b><u>¢ (246.696.178)</u></b>

# GRUPO FINANCIERO IMPROSA, S.A. Y SUBSIDIARIAS

(Compañía Costarricense)

## ESTADOS DE RESULTADOS INTEGRAL CONSOLIDADOS POR LOS TRES MESES TERMINADOS AL 31 DE MARZO DE 2023 Y 2022

(Expresados en Colones Costarricenses sin Céntimos)

	Notas	31/03/2023	31/03/2022
<b>RESULTADOS INTEGRALES TOTALES DEL PERIODO</b>		<b><u>¢ (2.418.262.275)</u></b>	<b><u>¢ 1.973.386.763</u></b>
Atribuidos a participaciones no controladoras		68.527	2.117.745
Atribuidos a la controladora		(2.418.330.802)	1.971.269.018

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

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

\_\_\_\_\_  
Leonardo Umaña Ureña  
Contador General

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

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

(Compañía Costarricense)

**ESTADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CONSOLIDADO  
POR LOS TRES MESES TERMINADOS AL 31 DE MARZO DE 2023 Y 2022**

(Expresados en Colones Costarricenses sin Céntimos)

	Notas	Capital Social	Ajustes al Patrimonio	Reservas Patrimoniales	Resultados Acumulados al Principio del Período	Total
<b>Saldo al 1ro. de enero de 2022</b>		¢ 38.773.776.291	¢ 3.227.320.627	¢ 5.756.646.706	¢ 16.237.663.271	¢ 63.995.406.895
Resultados del período 2022					2.220.082.941	2.220.082.941
Dividendos por período 2021	3.15.5				(1.178.967.463)	(1.178.967.463)
<b>Saldo al 31 de marzo de 2022</b>		¢ 38.773.776.291	¢ 3.227.320.627	¢ 5.756.646.706	¢ 17.278.778.749	¢ 65.036.522.373
<b>Otros resultados integrales al 31 de marzo de 2022</b>						
Ajustes por conversión de estados financieros	2.2q		110.462.029			110.462.029
Ajuste por valuación inversiones disponibles para la venta, neto impuesto sobre renta	3.2		(357.285.503)			(357.285.503)
<b>Patrimonio atribuido a la controladora al 31 de marzo de 2022</b>		<u>¢ 38.773.776.291</u>	<u>¢ 2.980.497.153</u>	<u>¢ 5.756.646.706</u>	<u>¢ 17.278.778.749</u>	<u>¢ 64.789.698.899</u>
<b>Atribuidos a los intereses minoritarios</b>		<u>¢ 11.116.158</u>	<u>¢ 1.474.632</u>	<u>¢ 2.223.351</u>	<u>¢ 4.532.566</u>	<u>¢ 19.346.707</u>
<b>Saldo del patrimonio al 31 de marzo de 2022</b>		<u>¢ 38.762.660.133</u>	<u>¢ 2.979.022.521</u>	<u>¢ 5.754.423.355</u>	<u>¢ 17.274.246.183</u>	<u>¢ 64.770.352.192</u>

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

(Compañía Costarricense)

**ESTADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CONSOLIDADO  
POR LOS TRES MESES TERMINADOS AL 31 DE MARZO DE 2023 Y 2022**

(Expresados en Colones Costarricenses sin Céntimos)

	Notas	Capital Social	Ajustes al Patrimonio	Reservas Patrimoniales	Resultados Acumulados al Principio del Período	Total
<b>Saldo al 1ro de enero de 2023</b>		₡ 38.762.660.133	₡ 2.559.245.493	₡ 6.042.914.119	₡ 18.264.035.741	₡ 65.628.855.486
Resultados del período 2023					(2.333.709.393)	(2.333.709.393)
Dividendos por período 2022	3.15.5				(91.580.438)	(91.580.438)
<b>Saldo al 31 de marzo de 2023</b>		<b>38.762.660.133</b>	<b>2.559.245.493</b>	<b>6.042.914.119</b>	<b>15.838.745.910</b>	<b>63.203.565.655</b>
<b>Otros resultados integrales al 31 de marzo de 2023</b>						
Ajustes por conversión de estados financieros	2.2q		(178.337.370)			(178.337.370)
Ajuste por valuación inversiones disponibles para la venta, neto impuesto sobre renta	3.2		93.784.488			93.784.488
<b>Patrimonio atribuido a la controladora al 31 de marzo de 2023</b>		<b>₡ 38.762.660.133</b>	<b>₡ 2.474.692.611</b>	<b>₡ 6.042.914.119</b>	<b>₡ 15.838.745.910</b>	<b>₡ 63.119.012.773</b>
<b>Atribuidos a los intereses minoritarios</b>		<b>₡ 11.116.158</b>	<b>₡ 1.478.652</b>	<b>₡ 2.370.368</b>	<b>₡ 5.332.603</b>	<b>₡ 20.297.782</b>
<b>Saldo del patrimonio al 31 de marzo de 2023</b>		<b>₡ 38.773.776.291</b>	<b>₡ 2.476.171.263</b>	<b>₡ 6.045.284.487</b>	<b>₡ 15.844.078.513</b>	<b>₡ 63.139.310.555</b>

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

---

Marianela Ortuño Pinto  
Representante Legal

---

Leonardo Umaña Ureña  
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 2023 Y 2022

(Expresados en Colones Costarricenses sin Céntimos)

	Notas	31/03/2023	31/03/2022
<b>FLUJO DE EFECTIVO DE ACTIVIDADES DE OPERACIÓN:</b>			
Resultado del período		¢ (2.333.709.393)	¢ 2.220.082.941
<b>Partidas aplicadas a resultados que no requieren el uso de fondos:</b>		<b><u>9.238.583.226</u></b>	<b><u>(18.399.901)</u></b>
Pérdida (recuperación) por estimación de deterioro de activos		(466.800.950)	568.483.895
Gasto por aplicación de la NIIF 16		206.856.064	164.167.055
Diferencial cambiario no realizado		8.238.892.318	(2.716.434.294)
Participación minoritaria		974.820	1.815.331
Variación neta en la estimación para bienes realizables y cuentas y productos por cobrar		557.791.122	680.529.520
Depreciaciones y amortizaciones	3.7, 3.8	420.737.297	557.877.491
Gasto por impuesto sobre la renta		<u>280.132.555</u>	<u>725.161.101</u>
<b>Variación en los activos (aumento), o disminución</b>		<b><u>(1.337.404.242)</u></b>	<b><u>7.522.427.792</u></b>
Instrumentos Financieros - Al valor Razonable con cambios en Resultados		251.231.906	7.153.310.951
Cartera de Crédito		(549.271.134)	219.528.333
Productos por Cobrar por cartera de crédito		419.375.589	544.718.476
Bienes disponibles para la venta		(720.482.182)	478.030.484
Cuentas por cobrar		287.420.262	(89.069.228)
Productos por cobrar		57.190.149	(65.224.278)
Otros activos		(1.082.868.832)	(718.866.946)
<b>Variación en los pasivos aumento, o (disminución)</b>		<b><u>(23.921.705.669)</u></b>	<b><u>24.853.477.003</u></b>
Obligaciones a la vista y a plazo		(20.160.524.753)	21.110.759.111
Otras cuentas por pagar y provisiones		(2.154.869.771)	2.615.560.852
Cargos por pagar		(668.811.810)	(250.023.394)
Otros pasivos		<u>(937.499.335)</u>	<u>1.377.180.434</u>

# 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 2023 Y 2022

(Expresados en Colones Costarricenses sin Céntimos)

	Notas	31/03/2023	31/03/2022
<b>Efectivo provisto por (usado en) las actividades de operación</b>		<b><u>(18.354.236.078)</u></b>	<b><u>34.577.587.835</u></b>
<b>Efectivo neto provisto por (usado en) las actividades de operación</b>		<b><u>(18.354.236.078)</u></b>	<b><u>34.577.587.835</u></b>
<b>FLUJOS DE EFECTIVO EN LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN:</b>			
Instrumentos financieros al costo amortizado		9.448.674.791	(467.629.846)
Propiedades de inversión	3.6	(91.389.236)	300.716.782
Retiro (adquisición) de inmuebles, mobiliario y equipo	3.7	<u>9.459.191</u>	<u>(219.802.923)</u>
<b>Flujos netos de efectivo provisto por (usados en) actividades de inversión</b>		<b><u>9.366.744.746</u></b>	<b><u>(386.715.987)</u></b>
<b>FLUJOS DE EFECTIVO EN LAS ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO:</b>			
Variación en otras obligaciones financieras		(5.204.004.981)	(9.978.762.390)
Variación en obligaciones subordinadas		(808.937.400)	315.404.750
Pago de dividendos	3.15.5	<u>(91.580.438)</u>	<u>(1.178.967.463)</u>
<b>Flujos netos de efectivo provisto por (usados en) actividades de financiamiento</b>		<b><u>(6.104.522.819)</u></b>	<b><u>(10.842.325.103)</u></b>
<b>AJUSTE POR VARIACIÓN EN TIPOS DE CAMBIO PARA CONVERTIR LOS ACTIVOS Y PASIVOS DE LAS SUCURSALES</b>		<b><u>(178.337.370)</u></b>	<b><u>110.589.325</u></b>
Aumento (disminución) neto en efectivo y equivalente de efectivo		(15.270.351.521)	23.459.136.070
<b>EFFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO AL INICIO DEL AÑO</b>		<b><u>68.602.664.945</u></b>	<b><u>102.874.898.460</u></b>
<b>EFFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO AL FINAL DEL AÑO</b>	<b>3.1.1</b>	<b><u>€ 53.332.313.424</u></b>	<b><u>€ 126.334.034.530</u></b>

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

Marianela Ortuño Pinto  
Representante Legal

Leonardo Umaña Ureña  
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 DE 2023, 2022 Y AL 31 DE DICIEMBRE DE 2022

(Expresadas 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 Grupo está domiciliado en San José, Costa Rica. La actividad principal del Grupo Improsa y sus subsidiarias es la intermediación financiera, administración de fideicomisos, 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 2023, la Compañía cuenta con 525 funcionarios. Su dirección electrónica es [www.grupoimprosa.com](http://www.grupoimprosa.com).

La subsidiaria Banco Improsa, S.A. posee nueve agencias en Costa Rica y la subsidiaria Improsa Servicios Internacionales, S.A. cuenta con sucursales en operación en Guatemala y El Salvador. 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

En el año en curso y a la fecha de autorización de estos estados financieros, la Entidad no ha aplicado las siguientes nuevas y revisadas IFRS que han sido emitidas pero no son aún efectivas:

- a. *IFRS 17 (Incluyendo Enmiendas de Junio del 2020 y Diciembre del 2021)* - Contratos de seguro.
- b. *Enmiendas a IFRS 10 e IAS 28 (Enmiendas)* - Venta o contribución de activos entre un inversionista y su asociada o negocio conjunto.
- c. *Enmiendas a IAS 1* - Clasificación de los pasivos como corrientes o no corrientes.
- d. *Enmiendas a la IAS 1 y a las Declaración Práctica 2* - Revelación de las políticas contables.

- e. **Enmiendas a la IAS 8** - Definición de las estimaciones contables.
- f. **Enmiendas a la IAS 12** - Impuestos diferidos relacionados a los activos y pasivos que surgen de una sola transacción.

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:

- a. **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 enmiendas 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 enmiendas difieren la fecha de aplicación inicial de la IFRS 17 (incorporando las enmiendas) 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 (Enmiendas 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.

En diciembre del 2021, el IASB emitió Aplicación Inicial de la IFRS 17 y la IFRS 9 Información Comparativa (Enmiendas a la IFRS 17) para tratar los retos en la implementación que fueron identificados después de que la IAS 17 fue publicada. Las enmiendas tratan los retos en la presentación de la información comparativa.

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

Para los propósitos de los requerimientos 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.

- b. **Enmiendas a IFRS 10 e IAS 28 - Venta o Contribución de Activos entre un Inversionista y su Asociada o Negocio Conjunto** - Las enmiendas a la IFRS 10 y la IAS 28 tratan situaciones donde hay una venta o contribución de activos entre un inversionista y su asociada o negocio conjunto. Específicamente, las enmiendas 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 es contabilizada utilizando el método de participación, se reconocen en los resultados de la controladora sólo en la medida de 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 participación) al valor razonable, se reconocen en los resultados 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 enmiendas aún no ha sido fijada por el IASB; sin embargo, se permite la aplicación anticipada. La administración de la Entidad prevé que la aplicación de estas enmiendas puede tener un impacto en los estados financieros consolidados de la Entidad en períodos futuros en caso de que tales transacciones surjan.

- c. ***Enmiendas a IAS 1 - Presentación de Estados Financieros - Clasificación de Pasivos como Circulantes y No-circulantes*** - Las enmiendas a IAS 1 publicadas en enero de 2020, afectan solo a la presentación de los pasivos como circulantes y no circulantes en el estado de posición financiera y no por el monto o momento en el cual se reconoce cualquier activo, pasivo, ingreso o gasto, o la información revelada acerca de esas partidas.

Las enmiendas aclaran que la clasificación de los pasivos como circulantes y no circulantes se basa en si los derechos en existencia al final del período de reporte, especifican que la clasificación no se ve afectada por las expectativas acerca de si la entidad ejercerá su derecho de aplazar la liquidación de un pasivo, explica que los derechos existen si las obligaciones de hacer y no hacer (covenants) se cumplen al final del período de reporte e introduce la definición de ‘liquidación’ para dejar claro que la liquidación se refiere a la transferencia a la contraparte de efectivo, instrumentos de capital, otros activos u otros servicios.

Las enmiendas son aplicadas retrospectivamente para períodos anuales que inician en o después del 1° de enero de 2023, con la aplicación anticipada permitida. El IASB está actualmente considerando más enmiendas a los requerimientos de IAS 1 en cuanto a la clasificación de pasivos como corrientes o no corrientes, incluyendo el diferimiento de la aplicación de las enmiendas de enero del 2020.

La Administración de la Entidad anticipa que la aplicación de estas enmiendas no implicará un impacto en los estados financieros del Grupo en períodos futuros.

- d. ***Enmiendas a la IAS 1 y a las Declaración Práctica 2 - Juicios sobre Materialidad - Revelación de Políticas Contables*** - Las enmiendas cambian los requerimientos de IAS 1 con respecto a la revelación de políticas contables. La modificación reemplaza los términos “políticas contables significativas” con “información de las políticas contables materiales”. La información de las políticas contables son materiales cuando se considera que, en conjunto con otra información incluida en los estados financieros de una entidad, pueda ser razonablemente esperado que influyan en la toma de decisiones de los usuarios primarios de los estados financieros de uso general que realizan en base a dichos estados financieros.

Los párrafos de soporte en IAS 1 se enmiendan para aclarar que las políticas contables que se relacionan a transacciones inmateriales, otros eventos o condiciones son inmateriales y no necesitan ser reveladas. La información relativa a políticas contables puede ser material por la naturaleza de las transacciones relacionadas, otros eventos y condiciones, aun si los montos en las mismas son inmateriales. Sin embargo, no toda la información sobre las políticas contables relativa a transacciones materiales u otros eventos o condiciones es material por sí misma.

El IASB ha desarrollado guías y ejemplos para explicar y demostrar la aplicación del “proceso de cuatro pasos para determinar la materialidad” descrito en la Declaración práctica 2.

Las enmiendas a la IAS 1 estarán vigentes para los períodos anuales que empiecen el 1° de enero de 2022, con opción a aplicación anticipada y son de aplicación prospectiva. Las enmiendas a la Declaración práctica 2 no contienen una fecha de vigencia o requerimientos de transición.

- e. ***Enmiendas a la IAS 8 - Políticas Contables, Cambios en Estimaciones Contables y Errores - Definición***

**de las Estimaciones Contables** - Las enmiendas reemplazan la definición de un cambio en estimación contable. Bajo la nueva definición, las estimaciones contables son “cantidades monetarias en los estados financieros que son sujetas a incertidumbre en su medición”.

La definición de un cambio en estimaciones contables fue eliminada. Sin embargo, el IASB mantuvo el concepto de cambios en una estimación contable en la norma con las siguientes aclaraciones:

Un cambio en una estimación contable son los resultados de nueva información o un nuevo desarrollo no son las correcciones de un error.

Los efectos de un cambio en un dato de entrada o una técnica de valuación usada para desarrollar una estimación contable son cambios en las estimaciones contables si no resultan de una corrección de errores de períodos previos.

El IASB agregó dos ejemplos (ejemplos 4 y 5) para la Guía de implementación de la IAS 8 que acompaña la norma. El IASB ha eliminado un ejemplo (ejemplo 3) ya que podría causar confusión en relación con las enmiendas.

Las enmiendas estarán vigentes por los períodos anuales que empiecen el 1° de enero de 2023 para los cambios en las políticas contables y los cambios en estimaciones contables que ocurran en o después del inicio de dicho período con opción a aplicación anticipada.

- f. **Enmiendas a la IAS 12 - Impuestos Diferidos - Impuestos Diferidos Relacionados con Activos y Pasivos que Surgen de una Sola Transacción** - Las enmiendas introdujeron otra excepción adicional aparte de la exención del reconocimiento inicial. En las enmiendas, una entidad no aplica la excepción de reconocimiento inicial para las transacciones que dan lugar a diferencias temporales gravables y deducibles.

Dependiendo de la ley fiscal aplicable, las diferencias temporales gravables y deducibles pueden darse en el reconocimiento inicial de un activo y un pasivo en una transacción que no sea una combinación de negocios y no afecte la contabilidad ni las utilidades gravables. Por ejemplo, puede darse con el reconocimiento de un pasivo por arrendamiento y el correspondiente activo por derecho de uso aplicando la IFRS 16 Arrendamientos en la fecha del inicio de un arrendamiento.

Siguiendo las enmiendas a la IAS 12, se requiere que una entidad reconozca los impuestos diferidos activo y pasivo relativos, considerando que el reconocimiento de cualquier impuesto diferido activo está sujeto al criterio de recuperabilidad en IAS 12.

El IASB también añadió un ejemplo ilustrativo a la IAS 12 que explica cómo se aplican las enmiendas.

Las enmiendas aplican a las transacciones que ocurran en o después del principio del período comparativo más antiguo que se presenta. Adicionalmente, al inicio del primer período comparativo más antiguo una entidad reconoce:

Un impuesto diferido activo (en la medida que sea probable que el ingreso gravable está disponible contra la diferencia temporal deducible) y un impuesto diferido pasivo para todas las deducciones gravables y temporales asociadas con:

- Activos por derecho de uso y pasivos por arrendamientos.
- Pasivos por desmantelamiento, restauración y otros pasivos similares y los montos correspondientes reconocidos como parte del costo de los activos relacionados.

- El efecto acumulado de la aplicación inicial de las enmiendas como un ajuste al balance inicial de utilidades retenidas (o algún otro componente de capital, como corresponda) a esa fecha.

Las enmiendas estarán vigentes por los períodos anuales que empiecen el 1° de enero de 2023, con opción a aplicación anticipada.

La administración de la Entidad anticipa que la aplicación de estas enmiendas no implicará un impacto en los estados financieros de la Entidad en períodos futuros si dichas transacciones urgen.

## 2.2 BASES DE PRESENTACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS

El Grupo prepara sus estados financieros consolidados de conformidad con los formatos, normas de divulgación y regulaciones emitidas por el Consejo Nacional de Supervisión del Sistema Financiero (CONASSIF), la Superintendencia General de Entidades Financieras (SUGEF), la Superintendencia General de Valores (SUGEVAL), y la Superintendencia General de Seguros (SUGESE).

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 mantienen dentro de un modelo de negocios con el objetivo de obtener los flujos de efectivo contractuales, las condiciones contractuales de éstos dan lugar, en fechas específicas, a flujos de efectivo derivados de pagos del principal e intereses sobre el importe del principal pendiente.
    - *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 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 entender los siguientes activos:
 

Todos los activos financieros que se mantienen para ser negociados. 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.

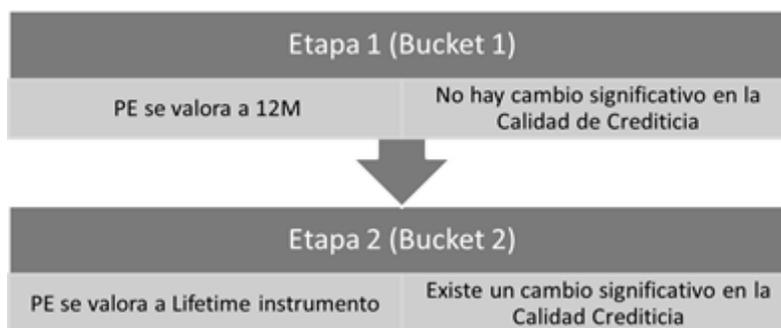
Los préstamos y cuentas por cobrar originados por el Grupo, se reconocen a la fecha de negociación.

- **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 a excepción de las inversiones clasificadas al valor razonable con cambios en resultados, ya que cualquier ganancia o pérdida que surja se reconocerá en el resultado del período.

- **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 a 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 “durabilidad (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:

- Durabilidad (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 calificador de riesgo Fitch Ratings. Estas tablas de probabilidades de default se publican anualmente en abril de cada año.

Los instrumentos con una fecha de vencimiento menor a 12 meses que se encuentren en la Etapa 1, 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 VRCCR 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
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 la consolidación la participación no controladora cuando existe. 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 marzo de 2023, 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.

Las operaciones en cobro judicial, se estiman en un 100% después de considerar el valor de las garantías y el porcentaje de aceptación máximo de las mismas.

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 Mantenedos 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.

A partir del 7 de mayo de 2020, el CONASSIF modifica el artículo No.16 del Acuerdo CONASSIF 6-18 “Reglamento de información Financiera” mediante el transitorio VII indicando que a partir de esa fecha el valor del bien debe quedar estimado en su totalidad durante el plazo restante hasta alcanzar cuarenta y ocho meses, contados desde el mes de adjudicación del bien.

- 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 3.7).

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. La última valoración de los activos fue realizada el 31 de julio de 2019 y por política se debe realizar cada 5 años.

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 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 3.26).

- 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.

- **Ingresos 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.

- **Ingresos 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 Cuatro
  - Improsa Fondo ImproCash Dólares, No Diversificado
  - Improsa Fondo ImproCash Colones, No Diversificado
- **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 difieren en un 100% en el plazo de la operación según normativa emitida por la SUGEF aplicable para el año 2005 en adelante. Para las operaciones constituidas antes del año 2005, las comisiones se reconocían en un 50% como ingreso cuando se prestaba el servicio y el 50% remanente se difería en el plazo de la operación.
- 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 traspa a la Asociación Solidarista de Empleados y un 3% al fondo de capitalización laboral como anticipo al pago de cesantía.
- De acuerdo con las leyes laborales, 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 2023, 2022 y al 31 diciembre de 2022 por país:

País	Moneda de Medición	31/03/2023	31/03/2022	31/12/2022
Costa Rica	Colón costarricense	545,95	667,10	601,99
Guatemala	Quetzal	7,80	7,68	7,85
El Salvador	Dólar estadounidense	1,00	1,00	1,00
Panamá	Dólar estadounidense	1,00	1,00	1,00
Nicaragua	Córdoba	36,35	35,69	36,23
Honduras	Lempira	24,70	24,51	24,72

- 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 marzo de 2023, 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 1° de enero del 2020, descontó el valor presente de los pagos de los contratos de arrendamiento que no se habían pagado a esa fecha usando su tasa incremental de endeudamiento y con el resultado obtenido procede a registrar en forma simultánea un activo por derecho de uso y una pasivo por una obligación financiera por derecho de uso. La cuota mensual de los contratos de arrendamiento está compuesta por cargos financieros y amortización de la deuda. Los cargos financieros son reconocidos directamente en los resultados del período. Los activos capitalizados se deprecian con base en la vida útil del plazo de los contratos.
- 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. ***Plan de Cuentas para Entidades, Grupos y Conglomerados Financieros*** - Constituye norma vinculante y de aplicación obligatoria para todas las entidades supervisadas, por la SUGEF, SUGEVAL, SUPEN y SUGESE. Para el registro de las transacciones económicas debe observarse el “Marco Conceptual para la Preparación y Presentación de los Estados Financieros”, definido en las Normas Internacionales de Información Financiera. En el plan de cuentas también se han previsto operaciones que podrían darse en el futuro, aunque no se encuentren desarrolladas en el mercado financiero costarricense, ni se hayan emitido normas específicas que faculten o regulen su realización.

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

#### 3.1. DISPONIBILIDADES

Al 31 de marzo de 2023, 2022 y al 31 diciembre de 2022, las disponibilidades se detallan como sigue:

	<b>Nota</b>	<b>31/03/2023</b>	<b>31/03/2022</b>	<b>31/12/2022</b>
Dinero en Cajas y Bóvedas		¢ 791.634.698	¢ 841.014.809	¢ 802.050.223
Cuenta Corriente en el BCCR		5.559	6.771	6.120
Cuenta Encaje Legal en el BCCR	3.9	30.101.372.888	33.003.815.302	33.146.141.958
Cuentas liquidación de operaciones por actividad de Custodia en el B.C.C.R		142.100.406	2.262.482.490	1.961.202.368
Cuentas Corrientes y Depósitos a la vista en Bancos Comerciales del Estado y bancos creados por leyes especiales		1.107.676.919	1.278.456.414	404.446.505
Cuentas corrientes y otras cuentas a la vista en Entidades Financieras privadas		79.255.681	77.108.259	22.957.574
Cuentas corrientes en entidades financieras del exterior		860.937.309	1.571.169.542	1.046.186.148
Documentos para Sistema Integrado de Pago Electrónico		64.604.868	264.124.269	3.943.598
Fondo de Garantía de la Bolsa Nacional de Valores	3.9	84.378.719	249.506.581	62.498.344
Fondos de garantía	3.9	4.676.415.581	6.321.078.687	5.467.218.848
Otras disponibilidades restringidas	3.9	6.072.629	7.420.187	6.695.965
<b>Total</b>		<b><u>¢ 37.914.455.257</u></b>	<b><u>¢ 45.876.183.311</u></b>	<b><u>¢ 42.923.347.651</u></b>

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

#### 3.1.1 EQUIVALENTES DE EFECTIVO

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

	<b>Nota</b>	<b>31/03/2023</b>	<b>31/03/2022</b>	<b>31/12/2022</b>
Disponibilidades		¢ 37.914.455.257	¢ 45.876.183.311	¢ 42.923.347.651
Posición de las inversiones en valores y depósitos altamente líquidos	3.2	<u>15.417.858.167</u>	<u>80.457.851.219</u>	<u>25.679.317.294</u>
<b>Total</b>		<b><u>¢ 53.332.313.424</u></b>	<b><u>¢ 126.334.034.530</u></b>	<b><u>¢ 68.602.664.945</u></b>

#### 3.1.2 DISPONIBILIDADES E INVERSIONES POR ÁREA GEOGRÁFICA

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

	31/03/2023	31/03/2022	31/03/2023
Costa Rica	¢ 79.832.256.608	¢ 148.687.763.367	¢ 97.432.287.891
Panamá	2.747.612.474	17.096.972	3.026.930.272
Nicaragua	3.292.624	4.033.287	3.632.408
El Salvador	12.911.172	316.938.543	16.964.078
Honduras	3.467.814	4.237.346	3.823.774
Guatemala	248.008.707	583.596.427	483.566.526
Estados Unidos	8.700.139.056	13.831.192.859	15.463.040.097
Europa	12.202.523	36.420.385	6.119.662
<b>Total</b>	<b><u>¢ 91.559.890.978</u></b>	<b><u>¢ 163.481.279.186</u></b>	<b><u>¢ 116.436.364.708</u></b>

### 3.2. INVERSIONES EN INSTRUMENTOS FINANCIEROS

La composición de inversiones en valores y depósitos al 31 de marzo de 2023, 2022 y al 31 diciembre de 2022 es como sigue:

Tasa de interés	31/3/2023
-----------------	-----------

#### Al valor razonable con cambios en resultados:

##### Emisores del país

##### Denominados en colones

Participaciones en el Fondo Liquido ImproCash Colones, No Diversificado	20.185.938
<b>Subtotal emisores del país denominados en colones</b>	<b><u>¢ 20.185.938</u></b>

##### Denominados en dólares estadounidenses

Participaciones en el Fondo de Inversión Inmobiliario Gibraltar	¢ 358.769.416
Participaciones en el Fondo de Inversión Inmobiliario Los Crestones	1.475.524.233
Participaciones en el Fondo Líquido ImproCash Dólares, No Diversificado	5.463.431
Fondos de inversión en entidades financieras privadas	19.129.073
Fideicomiso de garantía y administración Costa Verde	38.830.431
<b>Subtotal emisores del país denominados en dólares</b>	<b><u>¢ 1.897.716.584</u></b>
<b>Total al valor razonable con cambios en resultados</b>	<b><u>¢ 1.917.902.522</u></b>

#### Al valor razonable con cambios en otro resultado integral:

##### Emisores del país

##### Denominados en colones:

Bonos del Gobierno de Costa Rica y Ministerio de Hacienda	De 7,82% a 10,58%	¢ 2.108.241.142
Instrumentos financieros en otras Entidades Financieras del país	De 7.94% a 9.70%	<u>1.256.376.000</u>
<b>Subtotal emisores del país denominados en colones</b>		<b><u>¢ 3.364.617.142</u></b>

##### Denominados en dólares estadounidenses

Bonos del Gobierno de Costa Rica y Ministerio de Hacienda	De 0.00% a 10.00%	¢ 10.179.864.214
Certificados de inversión en bancos privados	4.25%	205.000
Inversiones en bancos estatales	3.96%	5.459.500
Inversiones MIL		1.474.065.000
Inversiones en entidades privadas	De 4.412% a 6.06%	<u>122.131.745</u>
<b>Subtotal emisores del país denominados en dólares</b>		<b><u>¢ 11.781.725.459</u></b>

**Emisores del exterior****Denominados en dólares estadounidenses**

Certificados de depósito de bancos del exterior		¢ 271.515.566
<b>Subtotal emisores del exterior denominados en dólares</b>		<b>¢ 271.515.566</b>
<b>Total al valor razonable con cambios en otro resultado integral</b>		<b>¢ 15.417.858.167</b>

**Al costo amortizado****Emisores del país****Denominados en colones:**

Bonos en el Banco Central de Costa Rica	8.41%	¢ 508.598.114
Bonos del Gobierno de Costa Rica.	De 7.60% a 11,20%	10.169.380.038
Inversión en Recompras		429.948.638
<b>Subtotal emisores del país denominados en colones</b>		<b>¢ 11.107.926.790</b>

**Denominados en dólares:**

Bonos del Gobierno de Costa Rica.	De 5.06% a 7.00%	¢ 14.592.657.573
Bonos Soberanos Gobierno Exterior	De 1,75% a 2.25%	8.136.632.049
Inversiones en Refinadora Costarricense de Petróleo (RECOPE)		
Restringidos	6.36%	273.180.588
Certificados de depósito de bancos del exterior	4.00%	2.152.796.747
Inversión en Recompras		46.481.285

**Subtotal emisores del país denominados en dólares****Total al costo amortizado**

Cuentas y productos por cobrar asociados a inversiones		¢ 614.821.113
<b>Subtotal productos por cobrar</b>		<b>¢ 614.821.113</b>
<b>(Estimación por deterioro)</b>		<b>¢ (1.152.178)</b>
<b>Total Inversiones</b>		<b>¢ 54.259.104.656</b>

<b>Tasa de interés</b>	<b>31/03/2022</b>
------------------------	-------------------

**Al valor razonable con cambios en resultados:****Emisores del país****Denominados en dólares estadounidenses**

Participaciones en el Fondo de Inversión Inmobiliario Multipark		¢ 200.130.000
Participaciones en el Fondo de Inversión Inmobiliario Gibraltar		8.355.424
Participaciones en el Fondo de Inversión Inmobiliario Los Crestones		725.804.800
Fondos de inversión en entidades financieras privadas		28.422.588.869
Fideicomiso de garantía y administración Cala Luna		48.864.139
Fideicomiso de garantía y administración Costa Verde		31.577.441
<b>Subtotal emisores del país denominados en dólares</b>		<b>¢ 29.437.320.673</b>
<b>Total al valor razonable con cambios en resultados</b>		<b>¢ 29.437.320.673</b>

**Al valor razonable con cambios en otro resultado integral:****Emisores del país****Denominados en colones:**

Bonos en el Banco Central de Costa Rica	5,05%	¢ 3.081.525.586
Bonos del Gobierno de Costa Rica y Ministerio de Hacienda	De 4,80% a 11,20%	10.509.297.695
Inversiones en Banco Popular y Desarrollo Comunal	De 3,40% a 3,75%	7.857.000
Inversiones MIL		4.800.000.000
Instrumentos financieros en otras Entidades Financieras del país	4,94%	1.288.950.500
<b>Subtotal emisores del país denominados en colones</b>		<b>¢ 19.687.630.781</b>

**Denominados en dólares estadounidenses**

Bonos del Gobierno de Costa Rica y Ministerio de Hacienda	De 4,25% a 10,00%	¢ 59.591.901.695
Certificados de inversión en bancos privados	3,52%	160.170.710
Inversiones en Refinadora Costarricense de Petróleo (RECOPE)	De 5,98% a 6,36%	1.011.477.033
Inversiones en bancos estatales	2,12%	6.671.000
<b>Subtotal emisores del país denominados en dólares</b>		<b><u>¢ 60.770.220.438</u></b>
<b>Total al valor razonable con cambios en otro resultado integral</b>		<b><u>¢ 80.457.851.219</u></b>

#### Al costo amortizado

##### Emisores del país

##### Denominados en dólares:

Operaciones de reporto tripartito	3,10%	¢ 144.755.905
Instrumentos financieros en otras Entidades Financieras del país	1,00%	127.495.905

##### Subtotal emisores del país denominados en dólares

**¢ 272.251.810**

##### Emisores del exterior

##### Denominados en dólares estadounidenses

Inversión en Recompras	De 1,03% a 1,29%	¢ 7.437.672.173
------------------------	------------------	-----------------

##### Subtotal emisores del exterior denominados en dólares

**¢ 7.437.672.173**

##### Total al costo amortizado

**¢ 7.709.923.983**

#### Productos por cobrar sobre instrumentos financieros

Cuentas y productos por cobrar asociados a inversiones		¢ 786.094.862
--	--	---------------

##### Subtotal productos por cobrar

**¢ 786.094.862**

##### Total Inversiones

**¢ 118.391.190.737**

<b>Tasa de interés</b>	<b>31/12/2022</b>
------------------------	-------------------

#### Al valor razonable con cambios en resultados:

##### Emisores del país

##### Denominados en colones

Fondo de inversión en entidades financieras privadas		¢ 35.191.782
--	--	--------------

##### Subtotal emisores del país denominados en colones

**¢ 35.191.782**

##### Denominados en dólares estadounidenses

Participaciones en el Fondo de Inversión Inmobiliario Gibraltar		¢ 454.336.130
Participaciones en el Fondo de Inversión Inmobiliario Los Crestones		1.517.648.352
Fondos de inversión en entidades financieras privadas		25.357.427
Fideicomiso de garantía y administración Cala Luna		26.008.678
Fideicomiso de garantía y administración Costa Verde		16.807.571

##### Subtotal emisores del país denominados en dólares

**¢ 2.040.158.158**

##### Total al valor razonable con cambios en resultados

**¢ 2.075.349.940**

#### Al valor razonable con cambios en otro resultado integral:

##### Emisores del país

##### Denominados en colones:

Bonos del Gobierno de Costa Rica y Ministerio de Hacienda	10.60%	¢ 2.390.944.573
Inversiones en Banco Popular y Desarrollo Comunal	De 3.75% a 4.25%	1.205.000
Inversiones MIL		4.350.000.000

Instrumentos financieros en otras Entidades Financieras del país	De 8.05% a 9.70%	<u>1.255.376.000</u>
<b>Subtotal emisores del país denominados en colones</b>		<b><u>¢ 7.997.525.573</u></b>
<b>Denominados en dólares estadounidenses</b>		
Bonos del Gobierno de Costa Rica y Ministerio de Hacienda	De 0.00% a 10.00%	¢ 14.809.346.883
Inversiones en bancos estatales	2.12%	6.019.900
Inversiones MIL		2.407.960.000
Inversiones en entidades privadas	4.41%	<u>161.049.515</u>
<b>Subtotal emisores del país denominados en dólares</b>		<b><u>¢ 17.384.376.298</u></b>
<b>Emisores del exterior</b>		
<b>Denominados en dólares estadounidenses</b>		
Certificados de depósito de bancos del exterior		<u>¢ 297.415.423</u>
<b>Subtotal emisores del exterior denominados en dólares</b>		<b><u>¢ 297.415.423</u></b>
<b>Total al valor razonable con cambios en otro resultado integral</b>		<b><u>¢ 25.679.317.294</u></b>
<b>Al costo amortizado</b>		
<b>Emisores del país</b>		
<b>Denominados en colones:</b>		
Bonos en el Banco Central de Costa Rica	6.37%	¢ 1.322.947.167
Bonos del Gobierno de Costa Rica.	De 7.60% a 10%	9.153.798.542
Inversión en Recompras	9.06%	165.710.468
Instrumentos financieros en otras Entidades Financieras del país		<u>43.569.589</u>
<b>Subtotal emisores del país denominados en colones</b>		<b><u>¢ 10.686.025.766</u></b>
<b>Denominados en dólares:</b>		
Bonos del Gobierno de Costa Rica.	De 6.25% a 7.00%	¢ 31.122.271.777
Inversiones en Refinadora Costarricense de Petróleo (RECOPE)	6.36%	301.233.075
Restringidos		
Certificados de depósito de bancos del exterior	4.00%	3.009.950.000
Inversión en Recompras		148.446.098
Instrumentos financieros en otras Entidades Financieras del país		<u>222.136.201</u>
<b>Subtotal emisores del país denominados en dólares</b>		<b><u>¢ 34.804.037.151</u></b>
<b>Emisores del exterior</b>		
<b>Denominados en dólares estadounidenses</b>		
Inversión en Recompras		<u>¢ 268.286.906</u>
<b>Subtotal emisores del exterior denominados en dólares</b>		<b><u>¢ 268.286.906</u></b>
<b>Total al costo amortizado</b>		<b><u>¢ 45.758.349.823</u></b>
<b>Productos por cobrar sobre instrumentos financieros</b>		
Cuentas y productos por cobrar asociados a inversiones		<u>¢ 672.011.262</u>
<b>Subtotal productos por cobrar</b>		<b><u>¢ 672.011.262</u></b>
<b>(Estimación por deterioro)</b>		<b><u>¢ (4.419.901)</u></b>
<b>Total Inversiones</b>		<b><u>¢ 74.180.608.418</u></b>

Al 31 de marzo de 2023 se presentaron ganancias por valuación de las inversiones al valor razonable con cambios en otro resultado integral, netas del impuesto diferido, acreditadas en el patrimonio, por la suma de ¢93.784.488. Al 31 de marzo y 31 de diciembre de 2022, se presentaron pérdidas por valuación de las inversiones al valor razonable con cambios en otro resultado integral, netas del impuesto diferido, debitadas en el patrimonio, por la

suma de ¢(357.285.503) y ¢(552.718.395), respectivamente. Las inversiones restringidas sumaron ¢27.639.604.777, ¢22.465.161.158 y ¢28.779.620.860, al 31 de marzo de 2023, 2022 y 31 de diciembre de 2022, respectivamente. (Nota 3.9).

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

	<b>31/3/2023</b>	<b>31/3/2022</b>	<b>31/12/2022</b>
Productos por cobrar por inversiones al valor razonable con cambios en otro resultado integral	¢ 62.779.270	¢ 408.692.802	¢ 227.702.750
Productos por cobrar por inversiones clasificadas al costo amortizado	169.326.850	26.254.915	192.061.551
Productos por cobrar por inversiones en instrumentos financieros vencidos y restringidos	382.714.993	200.865.784	245.921.941
Productos por cobrar por cuentas por cobrar asociadas a inversiones en instrumentos financieros	<u>-</u>	<u>150.281.361</u>	<u>6.325.020</u>
<b>Total</b>	<b><u>¢ 614.821.113</u></b>	<b><u>¢ 786.094.862</u></b>	<b><u>¢ 672.011.262</u></b>

### 3.3. CARTERA DE CRÉDITOS

Los saldos de la cartera de crédito al 31 de marzo de 2023, 2022 y al 31 diciembre de 2022, se componen como sigue:

	<b>31/3/2023</b>	<b>31/3/2022</b>	<b>31/12/2022</b>
Cartera de crédito generada	¢ 228.731.125.231	¢ 247.921.781.580	¢ 242.602.987.580
Productos por cobrar	<u>3.260.703.582</u>	<u>4.659.973.089</u>	<u>3.680.079.171</u>
<b>Sub total</b>	<b>¢ 231.991.828.813</b>	<b>¢ 252.581.754.669</b>	<b>¢ 246.283.066.751</b>
<b>Más:</b>			
Costos directos incrementales asociados a créditos	¢ 605.058.720	¢ 705.774.487	¢ 646.821.569
<b>Menos:</b>			
Ingresos diferidos cartera de crédito	(584.681.635)	(630.473.376)	(591.305.044)
Estimación para créditos dudosos	<u>(4.527.057.244)</u>	<u>(6.042.150.230)</u>	<u>(5.040.076.322)</u>
<b>Total</b>	<b><u>¢ 227.485.148.654</u></b>	<b><u>¢ 246.614.905.550</u></b>	<b><u>¢ 241.298.506.954</u></b>

El movimiento de la estimación para deterioro de cartera de créditos es el siguiente:

	<b>31/3/2023</b>	<b>31/3/2022</b>	<b>31/12/2022</b>
<b>Saldo al inicio del período</b>	<b>¢ 5.040.076.322</b>	<b>¢ 5.447.770.818</b>	<b>¢ 5.447.770.818</b>
Estimación cargada a resultados	536.624.707	747.312.750	2.621.639.531
Diferencial cambiario	(320.047.675)	142.619.255	(305.814.960)
Estimación acreditada al ingreso	(417.780.571)	(90.668.794)	(1.005.998.248)
Cargos por créditos insolutos	<u>(311.815.539)</u>	<u>(204.883.799)</u>	<u>(1.717.520.819)</u>
<b>Saldo al final del período</b>	<b><u>¢ 4.527.057.244</u></b>	<b><u>¢ 6.042.150.230</u></b>	<b><u>¢ 5.040.076.322</u></b>

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

<b>GASTO POR ESTIMACIÓN DE DETERIORO DE CARTERA DE CRÉDITOS Y CUENTAS Y COMISIONES POR COBRAR</b>	<b>31/3/2023</b>	<b>31/3/2022</b>
Gastos por estimación específica para cartera de créditos	¢ 221.940.123	¢ 668.459.503
Gastos por estimación específica para créditos contingentes	308.450	1.595.002
Gastos por estimación genérica y contra cíclica para cartera de créditos	314.176.060	75.825.746
Gastos por estimación genérica y contra cíclica para créditos contingentes	<u>200.074</u>	<u>1.432.499</u>
<b>Total</b>	<b><u>¢ 536.624.707</u></b>	<b><u>¢ 747.312.750</u></b>

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

<b>DISMINUCIÓN DE ESTIMACIÓN DE CARTERA DE CRÉDITOS</b>	<b>31/3/2023</b>	<b>31/3/2022</b>
Disminución de estimación específica de cartera de créditos	¢ 327.715.889	¢ 53.031.542
Disminución de estimaciones para créditos contingentes	2.987.698	4.646.005
Disminución estimación genérica y contra cíclica para cartera de créditos	86.829.918	32.456.249
Disminución estimación genérica y contra cíclica para créditos contingentes	<u>247.066</u>	<u>534.998</u>
<b>Total</b>	<b><u>¢ 417.780.571</u></b>	<b><u>¢ 90.668.794</u></b>

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

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

	<b>31/3/2023</b>	<b>31/3/2022</b>	<b>31/12/2022</b>
Hipotecaria	¢ 11.146.847.602	¢ 12.052.555.165	¢ 15.986.696.450
Fideicomisos de Garantía	130.838.389.878	138.084.655.033	135.234.175.646
Fiduciaria	19.417.240.596	17.869.294.451	18.863.769.160
Cesión de pagarés	-	-	40.508.976
Avales	13.710.084.476	15.616.753.194	14.611.276.932
Documentos Comerciales	26.742.170.486	28.272.143.403	28.184.607.438
Prendaria	6.483.893.034	7.589.063.136	6.482.099.242
Hipotecas Vivienda	12.404.502.763	17.347.289.019	14.040.067.992
Préstamo de la Banca Estatal	233.368	252.567	242.738
Títulos Valores	6.052.427.674	9.127.379.818	6.992.379.006
Carta de Crédito Stand By	<u>1.935.335.354</u>	<u>1.962.395.794</u>	<u>2.167.164.000</u>
<b>Total</b>	<b><u>¢ 228.731.125.231</u></b>	<b><u>¢ 247.921.781.580</u></b>	<b><u>¢ 242.602.987.580</u></b>

### 3.3.2 MOROSIDAD DE LA CARTERA

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

	<b>31/3/2023</b>		<b>31/3/2022</b>		<b>31/12/2022</b>
Al día	¢ 204.981.563.236	¢	221.626.707.459	¢	215.628.195.174
De 1 a 30 días	11.103.720.227		10.200.884.183		12.312.302.008
De 31 a 60 días	4.451.127.708		5.778.442.940		5.167.086.278
De 61 a 90 días	2.806.750.734		4.137.644.562		3.462.126.700
De 91 a 120 días	252.543.887		285.506.078		386.618.665
De 121 a 180 días	131.338.318		188.051.716		6.041.418
Más de 180 días	413.809.384		913.219.656		673.569.385
Operaciones en cobro judicial	<u>4.590.271.737</u>		<u>4.791.324.986</u>		<u>4.967.047.952</u>
<b>Total</b>	<b><u>¢ 228.731.125.231</u></b>		<b><u>¢ 247.921.781.580</u></b>		<b><u>¢ 242.602.987.580</u></b>

De acuerdo con lo establecido en las regulaciones emitidas por SUGEF, el devengo de los intereses en mora se extiende desde el día 1 de atraso en el pago hasta los 180 días; sin embargo, la condición de vencidos no presupone que los mismos se cataloguen como de dudoso cobro. Al 31 de marzo de 2023, 2022 y al 31 diciembre de 2022, los préstamos vencidos que no son cobro judicial suman un total de ¢19.159.290.258, ¢21.503.749.135 y ¢22.007.744.454, 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 2023, 2022 y al 31 diciembre de 2022 existen 80, 59 y 66 préstamos en cobro judicial por un monto total de ¢4.590.271.737, ¢4.791.324.986 y ¢4.967.047.952 los mismos representan un 2,01%, 1,93% y 2,05%, respectivamente de la cartera total de préstamos a esas fechas.

Al 31 de marzo de 2023, 2022 y al 31 diciembre de 2022, existen 97, 81 y 94 préstamos con un saldo total de ¢5.004.081.121, ¢5.704.544.642 y ¢5.640.617.337 que no acumulan intereses.

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

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

	<b>31/3/2023</b>		<b>31/3/2022</b>		<b>31/12/2022</b>
Agricultura, ganadería, caza y actividades de servicios conexas	¢ 2.998.647.184	¢	2.242.469.866	¢	3.079.298.810
Explotación de minas y canteras	268.505.878		330.671.590		293.695.482
Industria manufacturera	12.557.704.807		13.886.423.788		13.403.866.229
Electricidad, telecomunicaciones, gas y agua	1.483.089.510		1.646.891.037		1.293.060.632
Construcción, compra y reparación de inmuebles	43.474.766.398		33.174.531.498		37.712.738.974
Comercio	39.393.873.876		44.029.724.550		45.550.904.445
Hotel y restaurante	5.179.677.900		4.591.709.365		5.553.556.829

(Continúa)

	<b>31/3/2023</b>	<b>31/3/2022</b>	<b>31/12/2022</b>
Transporte	23.482.324.384	29.151.156.390	25.223.485.440
Actividad financiera y bursátil	8.069.268.352	7.085.271.817	12.614.182.508
Actividades inmobiliarias, empresariales y de alquiler	53.329.377.451	64.676.272.971	57.378.573.995
Enseñanza (El deudor ofrece este servicio)	1.840.949.215	2.547.741.423	1.943.867.653
Servicios (El deudor ofrece este servicio)	36.047.785.753	43.877.692.420	37.876.407.376
Consumo (el deudor consume el bien o servicio)	422.690.934	579.575.469	469.962.536
Administración pública	233.369	252.567	242.738
Otras actividades del sector privado no financiero	182.230.220	101.396.829	209.143.933
<b>Total</b>	<b><u>€ 228.731.125.231</u></b>	<b><u>€ 247.921.781.580</u></b>	<b><u>€ 242.602.987.580</u></b>

### 3.3.4 CONCENTRACIÓN DE LA CARTERA EN DEUDORES INDIVIDUALES

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

Rango de concentración de créditos a deudores individuales en relación al capital y reservas	No. Deudores			31/03/23	31/03/22	31/12/22
	mar-23	mar-22	dic-22			
Del 10.01% al 15%	2	1	2	€ 13.424.389.566	€ 5.336.800.000	€ 8.547.355.015
Del 5.01% al 10%	11	8	11	23.792.153.579	20.301.648.698	25.322.397.207
Hasta el 5%	<u>2.372</u>	<u>2.490</u>	<u>2.372</u>	<u>191.514.348.718</u>	<u>222.283.080.315</u>	<u>208.732.992.620</u>
Sub total	2.385	2.499	2.385	228.730.891.863	247.921.529.013	242.602.744.842
Préstamos a entidades estatales	<u>2</u>	<u>2</u>	<u>2</u>	<u>233.368</u>	<u>252.567</u>	<u>242.738</u>
<b>Total</b>	<b><u>2.387</u></b>	<b><u>2.501</u></b>	<b><u>2.387</u></b>	<b><u>€228.731.125.231</u></b>	<b><u>€247.921.781.580</u></b>	<b><u>€242.602.987.580</u></b>

### 3.3.5 CARTERA DE CRÉDITOS POR UBICACIÓN GEOGRÁFICA

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

	<b>31/3/2023</b>	<b>31/3/2022</b>	<b>31/12/2022</b>
Costa Rica	€ 228.316.645.402	€ 247.209.837.827	€ 242.442.022.433
Nicaragua	3.451.097	6.767.507	3.319.944
El Salvador		316.350.207	
Honduras	100.992.003	123.402.812	111.358.506
Guatemala	39.020.973	262.063.064	42.541.935
Resto Zona del Caribe	266.586.952	826	2.917
Venezuela	4.428.804	3.359.337	3.741.845
<b>Total</b>	<b><u>€ 228.731.125.231</u></b>	<b><u>€ 247.921.781.580</u></b>	<b><u>€ 242.602.987.580</u></b>

### 3.4. CUENTAS Y COMISIONES POR COBRAR

Al 31 de marzo de 2023, 2022 y al 31 diciembre de 2022, los saldos de cuentas y comisiones por cobrar se detallan como sigue:

	Nota	31/3/2023	31/3/2022	31/12/2022
Comisiones por cobrar por créditos contingentes	¢	7.743.040	¢ 9.293.234	¢ 7.761.174
Comisiones por colocación de seguros		43.660.738	54.714.021	81.681.895
Otras comisiones por cobrar		63.696.228	1.210.934	26.143.527
Cuentas por cobrar por la actividad de custodia autorizada de valores de terceros		9.223.432		
Cuentas por cobrar por operaciones con partes relacionadas	3.27	20.283.036	1.711.373	10.185.602
Impuesto sobre la renta diferido	3.26	221.289.310	270.175.447	275.719.012
Impuesto sobre la renta por cobrar	3.26	338.493.427	174.131.577	363.504.486
Impuesto al Valor Agregado Soportado	3.26	643.486.579	196.834	711.191.890
Anticipos a proveedores		120.036.389	108.377.754	
Otros gastos por recuperar		57.194	92.298	
Cuentas por cobrar por fideicomisos		1.746.831.791	3.236.586.770	2.027.497.198
Otras cuentas por cobrar		141.356.282	1.175.290.990	139.892.924
(Estimación de otras cuentas por cobrar)		(162.353.646)	(1.003.135.594)	(112.867.795)
<b>Total</b>		<b><u>¢ 3.193.803.800</u></b>	<b><u>¢ 4.028.645.638</u></b>	<b><u>¢ 3.530.709.913</u></b>

### 3.5. BIENES MANTENIDOS PARA LA VENTA

Al 31 de marzo de 2023, 2022 y al 31 diciembre de 2022, los saldos son los siguientes:

	31/3/2023	31/3/2022	31/12/2022
<b>Inmuebles adquiridos:</b>	<b><u>¢ 12.155.716.143</u></b>	<b><u>¢ 13.365.369.606</u></b>	<b><u>¢ 11.409.271.028</u></b>
En remate judicial	7.397.517.260	8.257.385.908	6.669.811.086
En dación de pago	4.758.198.883	5.107.983.698	4.739.459.942
<b>Otros bienes adquiridos</b>	<b><u>¢ 339.560.867</u></b>	<b><u>¢ 693.390.935</u></b>	<b><u>¢ 365.523.800</u></b>
En dación de pago	313.326.895	667.156.963	339.289.828
Otros bienes adquiridos para la venta	26.233.972	26.233.972	26.233.972
<b>Sub total</b>	<b><u>12.495.277.010</u></b>	<b><u>14.058.760.541</u></b>	<b><u>11.774.794.828</u></b>
Menos: Estimación para bienes realizables	(6.135.110.328)	(6.067.534.729)	(5.577.319.206)
<b>Total</b>	<b><u>¢ 6.360.166.682</u></b>	<b><u>¢ 7.991.225.812</u></b>	<b><u>¢ 6.197.475.622</u></b>

El movimiento de la estimación es el siguiente:

	31/3/2023	31/3/2022	31/12/2022
<b>Saldo al inicio al 1 de Enero</b>	¢ (5.577.319.206)	¢ (5.387.005.209)	¢ (5.387.005.209)
Estimación cargada a resultados	(683.752.034)	(733.262.465)	(3.148.390.413)
Estimación acreditada al ingreso	33.866.647	43.195.503	1.945.232.858
Cargos por liquidación de bienes	92.094.265	9.537.442	1.012.843.558
<b>Saldo al final</b>	<b><u>¢ (6.135.110.328)</u></b>	<b><u>¢ (6.067.534.729)</u></b>	<b><u>¢ (5.577.319.206)</u></b>

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

	<b>31/3/2023</b>	<b>31/3/2022</b>
<b>GASTOS POR BIENES MANTENIDOS PARA LA VENTA</b>		
Pérdida en venta de bienes adquiridos o producidos para la venta	¢ 2.186.164	¢ 2.186.164
Gastos por mantenimiento de propiedades, mobiliario y equipo fuera de uso	52.531.287	104.546.351
Pérdida por estimación de deterioro y disposición regulatoria de bienes mantenidos para la venta	<u>683.752.034</u>	<u>733.262.465</u>
<b>Total</b>	<b><u>¢ 738.469.485</u></b>	<b><u>¢ 839.994.980</u></b>
<b>INGRESOS POR BIENES MANTENIDOS PARA LA VENTA</b>		
Disminución de la estimación por deterioro y por disposición legal de bienes mantenidos para la venta	<u>¢ 33.866.647</u>	<u>¢ 43.195.503</u>
<b>Total</b>	<b><u>¢ 33.866.647</u></b>	<b><u>¢ 43.195.503</u></b>

### 3.6. PROPIEDADES DE INVERSIÓN

A continuación, se presenta el movimiento de las propiedades de inversión al 31 de marzo de 2023, 2022 y al 31 diciembre de 2022:

	<b>31/3/2023</b>	<b>31/3/2022</b>	<b>31/12/2022</b>
Saldo al inicio del período	¢ 5.660.085.761	¢ 6.127.415.954	¢ 6.127.415.954
Diferencial cambiario	(11.273.695)	5.776.968	(13.249.069)
Mejoras en las propiedades	102.662.931		
Adiciones y retiros			89.266.024
Venta de propiedades		(306.493.750)	(346.151.613)
Minusvalías			<u>(197.195.535)</u>
<b>Saldo al corte</b>	<b><u>¢ 5.751.474.997</u></b>	<b><u>¢ 5.826.699.172</u></b>	<b><u>¢ 5.660.085.761</u></b>

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

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, mediante los cuales se determinaron las valoraciones que se muestran en el cuadro anterior.

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

El detalle de los inmuebles, mobiliario y equipo en uso, neto al 31 de marzo de 2023, 2022 y 31 de diciembre de 2022, es el siguiente:

Al 31 de marzo de 2023

	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
<b>Saldo neto al 31 de diciembre de 2022</b>	€ 1.360.183.670	€ 2.084.142.196	€ 2.956.159.162	€ 537.637.272	€ 598.733.934	€ 9.153.871	€ 902.966.578	€ 8.448.976.683
Adiciones y retiros		(4.573.065)			(4.886.126)			(9.459.191)
Ajustes y reclasificaciones		(306.030.301)	306.030.301					
Depreciación derecho de uso – edificios e instalaciones							(188.106.859)	(188.106.859)
Gasto por depreciación		(13.729.439)	(19.231.467)		(43.693.773)	(800.831)		(77.455.510)
<b>Saldo neto al 31 de marzo de 2023</b>	<b>€ 1.360.183.670</b>	<b>€ 1.759.809.391</b>	<b>€ 3.242.957.996</b>	<b>€ 537.637.272</b>	<b>€ 550.154.035</b>	<b>€ 8.353.040</b>	<b>€ 714.859.719</b>	<b>€ 8.173.955.123</b>
Costo	1.360.183.670	2.386.441.567	3.938.413.770	537.637.272	3.713.457.711	32.033.285	3.128.780.897	15.096.948.172
Depreciación acumulada		(626.632.176)	(695.455.774)		(3.163.303.676)	(23.680.245)	(2.413.921.178)	(6.922.993.049)
<b>Saldo neto al 31 de marzo de 2023</b>	<b>€ 1.360.183.670</b>	<b>€ 1.759.809.391</b>	<b>€ 3.242.957.996</b>	<b>€ 537.637.272</b>	<b>€ 550.154.035</b>	<b>€ 8.353.040</b>	<b>€ 714.859.719</b>	<b>€ 8.173.955.123</b>

**Al 31 de marzo de 2022:**

	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
<b>Saldo neto al 31 de diciembre de 2021</b>	€ 1.360.183.670	€ 1.951.283.877	€ 3.030.133.227	€ 537.637.272	€ 655.035.123	€ 12.357.200	€ 1.657.636.142	€ 9.204.266.511
Adiciones y retiros		190.741.199			29.061.724			219.802.923
Depreciación derecho de uso – edificios e instalaciones							(188.619.591)	(188.619.591)
Gasto por depreciación		(14.470.720)	(18.493.516)		(46.532.012)	(800.831)		(80.297.079)
<b>Saldo neto al 31 de marzo de 2022</b>	<b>€ 1.360.183.670</b>	<b>€ 2.127.554.356</b>	<b>€ 3.011.639.711</b>	<b>€ 537.637.272</b>	<b>€ 637.564.835</b>	<b>€ 11.556.369</b>	<b>€ 1.469.016.551</b>	<b>€ 9.155.152.764</b>
Costo	1.360.183.670	2.697.044.933	3.632.383.469	537.637.272	3.722.220.415	32.033.286	3.128.780.897	15.110.283.942
Depreciación acumulada		(569.490.577)	(620.743.758)		(3.084.655.580)	(20.476.917)	(1.659.764.346)	(5.955.131.178)
<b>Saldo neto al 31 de marzo de 2022</b>	<b>€ 1.360.183.670</b>	<b>€ 2.127.554.356</b>	<b>€ 3.011.639.711</b>	<b>€ 537.637.272</b>	<b>€ 637.564.835</b>	<b>€ 11.556.369</b>	<b>€ 1.469.016.551</b>	<b>€ 9.155.152.764</b>

**Al 31 de diciembre de 2022:**

	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
<b>Saldo neto al 31 de diciembre de 2021</b>	€ 1.360.183.670	€ 1.951.283.877	€ 3.030.133.227	€ 537.637.272	€ 655.035.123	€ 12.357.200	€ 1.657.636.142	€ 9.204.266.511
Adiciones y retiros		190.741.199			25.185.146			215.926.345
Depreciación derecho de uso – edificios e instalaciones							(754.669.564)	(754.669.564)
Gasto por depreciación		(57.882.880)	(73.974.065)		(81.486.335)	(3.203.329)		(216.546.609)
<b>Saldo neto al 31 de diciembre de 2022</b>	<b>€ 1.360.183.670</b>	<b>€ 2.084.142.196</b>	<b>€ 2.956.159.162</b>	<b>€ 537.637.272</b>	<b>€ 598.733.934</b>	<b>€ 9.153.871</b>	<b>€ 902.966.578</b>	<b>€ 8.448.976.683</b>
Costo	1.360.183.670	2.697.044.933	3.632.383.469	537.637.272	3.718.343.837	32.033.285	3.128.780.897	15.106.407.363
Depreciación acumulada		(612.902.737)	(676.224.307)		(3.119.609.903)	(22.879.414)	(2.225.814.319)	(6.657.430.680)
<b>Saldo neto al 31 de diciembre de 2022</b>	<b>€ 1.360.183.670</b>	<b>€ 2.084.142.196</b>	<b>€ 2.956.159.162</b>	<b>€ 537.637.272</b>	<b>€ 598.733.934</b>	<b>€ 9.153.871</b>	<b>€ 902.966.578</b>	<b>€ 8.448.976.683</b>

Al 31 de marzo de 2023, 2022 y al 31 diciembre de 2022, se han registrado gastos por depreciación de los activos por la suma de ¢265.562.369, ¢268.916.670 y ¢971.216.173 en los resultados acumulados del período, respectivamente. Al 31 de marzo de 2023, 2022 y al 31 diciembre de 2022 el impacto más importante en el gasto ¢188.106.859, ¢188.619.591 y ¢754.669.564, se presenta con la capitalización de los contratos por arrendamientos, que de acuerdo a la nueva regulación de la SUGEF, acuerdo CONASIIF 6-18 “Reglamento de Información Financiera” (RIF), se adopta, a partir del 1° de enero de 2020, la NIIF 16 “Arrendamientos”, con lo cual se determinó un activo por derecho de uso por la suma de ¢3.128.780.897, que se obtiene con el descuento a valor presente de los pagos por arrendamientos pendientes a la fecha de registro del nuevo activo. Se utiliza su tasa incremental de endeudamiento como la tasa de descuento. En el momento de registrar este activo nace en forma simultánea un pasivo por una obligación por derecho de uso, que representa el mismo importe al inicio del registro contable.

### 3.8. OTROS ACTIVOS

El detalle de los otros activos al 31 de marzo de 2023, 2022 y al 31 diciembre de 2022, es el siguiente:

	Nota	31/3/2023	31/3/2022	31/12/2022
Mejoras a propiedades en				
(1) arrendamiento operativo	¢	155.470.859	¢ 251.020.962	¢ 173.470.871
Otros Cargos Diferidos		<u>350.431.956</u>	<u>259.785.640</u>	<u>320.623.325</u>
<b>Total Cargos diferidos</b>		<b><u>505.902.815</u></b>	<b><u>510.806.602</u></b>	<b><u>494.094.196</u></b>
(2) Plusvalía comprada		840.600.312	840.600.312	840.600.312
(1) Software		916.291.363	1.714.991.555	1.050.078.666
(3) Otros bienes intangibles		<u>4.678.461.963</u>	<u>4.678.461.963</u>	<u>4.678.461.963</u>
<b>Total Activos intangibles</b>		<b><u>6.435.353.638</u></b>	<b><u>7.234.053.830</u></b>	<b><u>6.569.140.941</u></b>
Impuestos pagados por anticipado		1.549.914.679	736.879.177	1.545.707.383
Póliza de seguros pagada por anticipado		75.003.318	73.842.941	102.600.493
Otros gastos pagados por anticipado		3.215.049.926	2.519.516.015	2.736.547.770
Papelería, útiles y otros materiales		59.817.019	66.319.026	60.744.678
Biblioteca y Obras de Arte		260.453.905	260.453.905	260.453.905
Aplicaciones automatizadas en desarrollo		1.289.856.283	856.232.818	1.182.728.698
Operaciones por liquidar		516.296.286	176.467.204	398.181.032
Otras operaciones pendientes de				
(4) imputación		618.728.803	506.055.125	244.826.109
Depósitos en garantía	3.9	66.095.365	70.953.751	69.724.489
Depósitos judiciales y administrativos	3.9	<u>277.069</u>		<u>305.510</u>
<b>Total Otros activos</b>		<b><u>7.651.492.653</u></b>	<b><u>5.266.719.962</u></b>	<b><u>6.601.820.067</u></b>
<b>Total</b>		<b><u>¢ 14.592.749.106</u></b>	<b><u>¢ 13.011.580.394</u></b>	<b><u>¢ 13.665.055.204</u></b>

- (1) Las mejoras a la propiedad arrendada y software presentan el siguiente movimiento al 31 de marzo de 2023, 2022 y al 31 diciembre de 2022:

Descripción	Saldo al 31/12/2022	Adiciones y retiros	Ajustes	Saldo al 31/03/2023
Costo mejoras a la propiedad arrendada (Amortización mejoras)	¢ 1.404.507.938 (1.231.037.067)	¢ 2.435.322 (21.049.943)	¢ 614.609	¢ 1.406.943.260 (1.251.472.401)
Valor adquisición del software (Amortización del software)	9.557.949.594 (8.507.870.928)	1 (134.124.985)	1 337.681	9.557.949.595 (8.641.658.232)
<b>Total</b>	<b>¢ 1.223.549.537</b>	<b>¢ (152.739.606)</b>	<b>¢ 952.291</b>	<b>¢ 1.071.762.222</b>

Descripción	Saldo al 31/12/2021	Adiciones y retiros	Ajustes	Saldo al 31/03/2022
Costo mejoras a la propiedad arrendada (Amortización mejoras)	¢ 1.404.974.986 (1.033.591.228)	¢ (46.391) (24.037.018)	¢ (96.279.387)	¢ 1.404.928.595 (1.153.907.633)
Valor adquisición del software (Amortización del software)	9.097.283.025 (6.553.996.646)	518.754.433 (264.923.803)	(1.082.125.454)	9.616.037.458 (7.901.045.903)
<b>Total</b>	<b>2.914.670.137</b>	<b>229.747.221</b>	<b>(1.178.404.841)</b>	<b>1.966.012.517</b>

Descripción	Saldo al 31/12/2021	Adiciones y retiros	Ajustes	Saldo al 31/12/2022
Costo mejoras a la propiedad arrendada (Amortización mejoras)	¢ 1.404.974.986 (1.033.591.228)	¢ (467.048) (101.597.543)	¢ (95.848.296)	¢ 1.404.507.938 (1.231.037.067)
Valor adquisición del software (Amortización del software)	9.097.283.025 (6.553.996.646)	460.666.569 (983.550.528)	(970.323.754)	9.557.949.594 (8.507.870.928)
<b>Total</b>	<b>¢ 2.914.670.137</b>	<b>(624.948.550)</b>	<b>(1.066.172.050)</b>	<b>1.223.549.537</b>

- (2) 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 2023 y 2027.

**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 2023 y 2027.

	2023	2024	2025	2026	2027
Ingresos financieros	<u>-74,45%</u>	<u>-35,50%</u>	<u>-63,09%</u>	<u>-20,24%</u>	<u>-99,65%</u>
Ingresos operativos	<u>16,41%</u>	<u>3,07%</u>	<u>4,97%</u>	<u>5,72%</u>	<u>3,13%</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 2023 y 2027.

	2023	2024	2025	2026	2027
Gastos operativos	<u>21,22%</u>	<u>2,68%</u>	<u>2,69%</u>	<u>2,69%</u>	<u>2,95%</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 2023 y 2027.

	2023	2024	2025	2026	2027
Flujos de efectivo netos	<u>-8,97%</u>	<u>1,88%</u>	<u>7,78%</u>	<u>12,35%</u>	<u>2,19%</u>

(3) 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 expectativas 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 2023 y 2027.

**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 2023 y 2027.

	2023	2024	2025	2026	2027
Gastos administrativos	<u>1,88%</u>	<u>1,88%</u>	<u>1,88%</u>	<u>1,88%</u>	<u>1,88%</u>

**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 2023 y 2027.

	2023	2024	2025	2026	2027
Flujos de efectivo netos	<u>-0,23%</u>	<u>-0,23%</u>	<u>0,23%</u>	<u>-0,24%</u>	<u>-0,24%</u>

Para los períodos posteriores al año 2027, la Compañía calculó el valor presente de un flujo de efectivo perpetuo, con base en el plazo del contrato de regalías que Improsa Centro de Servicios Compartidos, S.A. tiene con Improsa SAFI, S.A.

#### **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 de la Compañía es de 11,74%.

- (4) 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.

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

A continuación, se detallan los activos cedidos en garantía o sujetos a restricciones al 31 de marzo de 2023, 2022 y al 31 diciembre de 2022:

Cuenta	Causa de la Restricción	31/3/2023	31/3/2022	31/12/2022
Disponibilidades	Encaje mínimo legal en el Banco Central de Costa Rica (Nota 3.1)	¢ 30.101.372.888	¢ 33.003.815.302	¢ 33.146.141.958
	Fondo de garantía de la Bolsa Nacional de Valores (Nota 3.1)	84.378.719	249.506.581	62.498.344
	Fondos de garantía por depósitos Ley 9816	4.676.415.582	6.321.078.687	5.467.218.849
	Otras disponibilidades restringidas	6.072.628	7.420.187	6.695.964
Inversiones en valores	Respaldo por operaciones realizadas por medio de la cámara de compensación, depósitos judiciales y garantías sobre líneas de crédito con bancos del exterior (Nota 3.2)	27.639.604.777	22.465.161.158	28.779.620.860
Otros activos	Depósitos en garantía	<u>66.372.435</u>	<u>70.953.751</u>	<u>70.029.999</u>
	<b>Total</b>	<b><u>¢ 62.574.217.029</u></b>	<b><u>¢ 62.117.935.666</u></b>	<b><u>¢ 67.532.205.974</u></b>

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

Subsidiaria	Activo Restringido	Condición de la restricción	31/3/2023	31/3/2022	31/12/2022
Banco Improsa	Título Tasa Básica Gobierno de Costa Rica	Garantía para Financiamiento SBD	¢ 6.100.579.964	¢ 1.059.630.740	¢ 6.587.124.835
Banco Improsa	Título Tasa Básica Gobierno de Costa Rica	Garantía para Financiamiento ODP	1.342.401.150	1.862.949.295	
Banco Improsa	Títulos de Propiedad en \$ Macro título Gobierno de Costa Rica	Garantía para Financiamiento ODP	13.044.420.338	15.819.781.699	10.376.421.801
Banco Improsa	Bonos de Tesoro de Estados Unidos	Garantía para Financiamiento ODP	2.698.374.035	1.011.477.033	8.956.868.368
Banco Improsa	Inversiones en Instrumentos Financieros de Entidades Autónomas del Gobierno de Costa Rica	Garantía para Financiamiento ODP			301.233.075
Banco Improsa	Títulos de Propiedad (Macro título) Gobierno de Costa Rica	Garantía para Operaciones del Sistema Integrado de Préstamos Sinpe	1.000.000.000	47.027.810	45.325.126

(continúa)

Subsidiaria	Activo Restringido	Condición de la restricción	31/3/2023	31/3/2022	31/12/2022
Banco Improsa	Inversiones en Instrumentos Financieros Bancos Locales	Garantía para pagos de servicios públicos	6.606.000	8.370.000	6.606.000
Banco Improsa	Inversiones en Instrumentos Financieros Banco Privados	Garantía de uso de cajeros ATH	122.131.745	160.170.710	134.668.173
Banco Improsa	Inversiones en Instrumentos Financieros Banco Nacional de Costa Rica	Garantía interconexión con pago servicios BNCR	5.459.500	6.671.000	6.019.900
Banco Improsa	Títulos de Propiedad en \$ Macro título Gobierno de Costa Rica	Garantía para Operaciones del Sistema Integrado de Préstamos Sinpe	273.180.588	518.261.998	157.119.390
Improsa Valores	Títulos de Propiedad en \$ Macro título Gobierno de Costa Rica	Garantía de recompras pasivas	2.301.022.144	1.970.820.873	2.208.234.192
Improsa Valores	Fondo de Inversión Inmobiliario Los Crestones	Garantía de recompras pasivas	168.476.060		
Improsa SAFI	Títulos de Propiedad en \$ Macro título Gobierno de Costa Rica	Garantía de recompras pasivas	576.953.254		
<b>Total</b>			<b><u>€ 27.639.604.777</u></b>	<b><u>€ 22.465.161.158</u></b>	<b><u>€ 28.779.620.860</u></b>

### 3.10. OBLIGACIONES CON EL PÚBLICO

Al 31 de marzo de 2023, 2022 y al 31 diciembre de 2022, las obligaciones con el público, se detallan como sigue:

	No. Clientes			31/3/2023	31/3/2022	31/12/2022
	mar-23	mar-22	dic-22			
Depósitos del público	4.255	4.623	4.432	€ 159.127.983.067	€ 214.831.283.315	€ 180.360.443.619
Depósitos de otros bancos						
Depósitos restringidos e inactivos	26	57	30	944.287.136	1.784.233.714	609.974.188
Depósitos de entidades estatales						
Otras obligaciones con el público				861.696.209	3.310.314.731	124.073.358
Cargos financieros por pagar				1.644.503.898	1.904.281.747	1.738.656.636
<b>Total</b>	<b><u>4.281</u></b>	<b><u>4.196</u></b>	<b><u>4.470</u></b>	<b><u>€ 162.578.470.310</u></b>	<b><u>€ 221.830.113.507</u></b>	<b><u>€ 182.833.147.801</u></b>

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

Al 31 de marzo de 2023, 2022 y al 31 diciembre de 2022, las tasas de ventanilla de las obligaciones con el público en colones y dólares se detallan como sigue:

Colones	31/3/2023		31/3/2022		31/12/2022	
	Mínima	Máxima	Mínima	Máxima	Mínima	Máxima
Certificados de depósito a plazo	2.94%	11.65%	0.06%	9.35%	2.94%	11.64%
Cuentas de ahorro	0.35%	0.65%	0.35%	1.50%	0.35%	0.65%

Dólares	31/3/2023		31/3/2022		31/12/2022	
	Mínima	Máxima	Mínima	Máxima	Mínima	Máxima
Certificados de depósito a plazo	1.00%	6.76%	0.06%	6.76%	0.29%	6.76%
Cuentas de ahorro	0.10%	0.15%	0.05%	0.45%	0.10%	0.15%

### 3.11. OBLIGACIONES CON ENTIDADES

Al 31 de marzo de 2023, 2022 y al 31 diciembre de 2022, las obligaciones financieras se detallan como sigue:

	31/3/2023	31/3/2022	31/12/2022
<b>OBLIGACIONES A LA VISTA CON ENTIDADES FINANCIERAS</b>			
Cuentas corrientes de entidades financieras del país	¢ 3.090.407.603	¢ 1.679.066.266	¢ 2.398.217.266
Depósitos de ahorro de entidades financieras del país	756.804.476	1.259.734.176	207.490.470
<b>OBLIGACIONES CON ENTIDADES FINANCIERAS A PLAZO</b>			
Captaciones a plazo de entidades financieras del país	764.330.000		
Préstamos de entidades financieras del exterior		1.067.360.000	
Obligaciones por derecho de uso - bienes recibidos en arrendamiento	795.312.814	1.892.047.600	1.095.978.189
Obligaciones por operaciones diferidas de liquidez	1.300.000.000		902.985.000
Obligaciones con recursos del Fideicomiso Nacional para el Desarrollo (FINADE)	37.921.667.505	26.468.658.854	39.122.646.788
Otras obligaciones a plazo de entidades financieras	3.821.650.000		
<b>OBLIGACIONES CON ENTIDADES NO FINANCIERAS</b>			
Financiamientos de organismos internacionales	3.457.683.353	7.782.833.348	4.615.256.687
Financiamientos de instituciones externas de Cooperación	49.232.173.316	85.439.269.451	61.718.596.825
Obligaciones por cartas de crédito confirmadas (Comisiones diferidas por cartera de crédito propia)	29.748.106 (904.971.852)	92.563.781 (1.099.792.872)	- (1.081.836.382)
Cargos por pagar por obligaciones con entidades financieras y no financieras	775.450.130	861.994.870	1.273.605.980
<b>Total</b>	<b><u>¢101.040.255.451</u></b>	<b><u>¢125.443.735.474</u></b>	<b><u>¢110.252.940.823</u></b>

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

<b>Entidades Bancarias</b>	<b>31/3/2023</b>	<b>31/3/2022</b>	<b>31/12/2022</b>
Cuentas corrientes con entidades financieras	¢ 344.590.824	¢ 467.623.093	¢ 118.877.570
Depósitos de ahorro de entidades financieras	517.506.167	1.018.826.221	714.063
Otras obligaciones a plazo de entidades financieras (SBD)	625.935.628	1.415.110.174	845.091.201
Obligaciones por operaciones diferidas de liquidez	1.300.000.000		
Obligaciones con recursos del Fideicomiso Nacional para el Desarrollo (FINADE)	37.921.667.507	26.468.658.855	39.122.646.789
(Comisiones diferidas por cartera de crédito propia)	(304.517.158)	(208.354.681)	(315.525.813)
Intereses por pagar	<u>45.922.362</u>	<u>20.424.131</u>	<u>34.295.151</u>
<b>Total</b>	<b><u>¢ 40.451.105.330</u></b>	<b><u>¢ 29.182.287.793</u></b>	<b><u>¢ 39.806.098.961</u></b>

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

Entidades Bancarias	31/3/2023		31/3/2022		31/12/2022	
	Dólares	Dólares Expresados en colones	Dólares	Dólares Expresados en colones	Dólares	Dólares Expresados en colones
Cuentas corrientes de entidades financieras del país	US\$ 5.029.429	¢ 2.745.816.779	US\$ 1.815.984	¢ 1.211.443.173	US\$ 3.786.341	¢ 2.279.339.696
Depósitos de ahorro de entidades financieras del país	438.315	239.298.309	361.127	240.907.955	343.488	206.776.407
Captaciones a plazo de entidades financieras del país	1.400.000	764.330.000				
Financiamientos de organismos internacionales	6.333.333	3.457.683.353	11.666.667	7.782.833.349	7.666.667	4.615.256.687
Financiamientos de instituciones externas de cooperación	90.177.074	49.232.173.315	128.075.655	85.439.269.450	102.524.289	61.718.596.824
Préstamos de entidades financieras del exterior			1.600.000	1.067.360.000		
Obligaciones por derecho de uso - bienes recibidos en arrendamiento	310.243	169.377.186	714.941	476.937.426	416.763	250.886.988
Obligaciones por operaciones diferidas de liquidez					1.500.000	902.985.000
Obligaciones por cartas de crédito confirmadas	54.489	29.748.106	138.755	92.563.781		
(Comisiones diferidas por cartera de crédito propia)	(1.099.835)	(600.454.694)	(1.336.289)	(891.438.192)	(1.272.962)	(766.310.569)
Intereses por pagar	<u>1.336.254</u>	<u>729.527.768</u>	<u>1.261.536</u>	<u>841.570.739</u>	<u>2.058.690</u>	<u>1.239.310.829</u>
<b>Total</b>	<b><u>US\$ 103.979.302</u></b>	<b><u>¢ 56.767.500.122</u></b>	<b><u>US\$ 144.298.376</u></b>	<b><u>¢ 96.261.447.681</u></b>	<b><u>US\$ 117.023.276</u></b>	<b><u>¢ 70.446.841.862</u></b>

Los préstamos en dólares y en colones tienen plazos variables de vencimiento. Las tasas de dichos préstamos, para el cierre del 31 de diciembre de 2022 y 2021, son las siguientes:

Colones	31/3/2023		31/3/2022		31/12/2022		Fechas de pago	
	Mínima	Máxima	Mínima	Máxima	Mínima	Máxima	Mínima	Máxima
Préstamos de entidades financieras del país	3.00%	7.04%	3.00%	4.00%	3.00%	6.60%	15/04/23	22/04/36
Préstamos Banco Central de Costa Rica	0.80%	0.80%	0.80%	0.80%	0.80%	0.80%	16/12/24	16/12/24

Dólares	31/3/2023		31/3/2022		31/12/2022		Fechas de pago	
	Mínima	Máxima	Mínima	Máxima	Mínima	Máxima	Mínima	Máxima
Préstamos de entidades financieras del país	8.60%	10.27%	8.00%	8.00%	8.60%	9.17%	01/01/23	01/06/26
Préstamos de entidades financieras del exterior			5.74%	5.74%				
Financiamiento de organismos internacionales	3.50%	9.36%	3.50%	4.44%	3.50%	8.01%	12/04/23	12/10/25
Financiamiento de instituciones externas de cooperación	4.55%	9.45%	2.96%	5.30%	4.55%	8.68%	07/05/23	17/03/31

Las tasas de interés son las vigentes al 31 de marzo de 2023, 2022 y al 31 diciembre de 2022, respectivamente.

### 3.12. CUENTAS POR PAGAR Y PROVISIONES

Al 31 de marzo de 2023, 2022 y al 31 diciembre de 2022, las cuentas por pagar y provisiones se detallan de la siguiente forma:

	Nota	31/3/2023	31/3/2022	31/12/2022
<b>Provisiones</b>				
Provisiones para obligaciones patronales	¢	264.501.737	¢ 243.593.538	¢ 152.818.905
Otras provisiones		783.530.802	764.108.952	779.361.496
<b>Sub total</b>		<b>1.048.032.539</b>	<b>1.007.702.490</b>	<b>932.180.401</b>
<b>Cuentas por pagar por servicios bursátiles</b>				
Cuentas por pagar por actividad de custodia autorizada de valores		123.357.740	39.679.221	158.693.904
<b>Sub total</b>		<b>123.357.740</b>	<b>39.679.221</b>	<b>158.693.904</b>
<b>Impuesto sobre la renta diferido</b>				
Impuesto sobre la renta diferido		938.076.855	969.697.795	953.631.142
<b>Sub total</b>		<b>938.076.855</b>	<b>969.697.795</b>	<b>953.631.142</b>

(Continúa)

	Nota	31/3/2023	31/3/2022	31/12/2022
<b>Otras cuentas por pagar</b>				
Honorarios por pagar		50.213.699	43.330.594	45.517.691
Impuestos por pagar por cuenta de la entidad	3.26	342.656.872	721.881.686	336.406.518
Aportaciones patronales por pagar		172.278.615	165.549.104	171.599.524
Retenciones por orden judicial			2.222.243.520	2.005.349.088
Impuestos retenidos por pagar		235.904.792	309.010.252	348.584.955
Aportaciones laborales retenidas por pagar		65.392.513	63.905.343	64.630.365
Dividendos por pagar		15.174.497	1.112.498.948	19.815.870
Participaciones sobre la utilidad o excedentes por pagar			83.041.770	110.947.394
Obligaciones por pagar sobre préstamos con partes relacionadas		166.983		177.310
Vacaciones acumuladas por pagar		37.837.455	28.567.429	29.364.221
Aguinaldo acumulado por pagar		67.450.705	58.018.313	17.624.396
Aportes al presupuesto de las Superintendencias por pagar		4.004.618	4.051.859	3.557.009
Comisiones por pagar por colocación de seguros		47.456		152.019
Otras cuentas y comisiones por pagar		3.066.799.797	2.452.581.488	2.843.900.545
<b>Sub total</b>		<b><u>4.057.928.002</u></b>	<b><u>7.264.680.306</u></b>	<b><u>5.997.626.905</u></b>
<b>Total</b>		<b><u>€ 6.167.395.136</u></b>	<b><u>€ 9.281.759.812</u></b>	<b><u>€ 8.042.132.352</u></b>

### 3.13. OTROS PASIVOS

El siguiente es el detalle al 31 de marzo de 2023, 2022 y al 31 diciembre de 2022:

		31/3/2023	31/3/2022	31/12/2022
Otros ingresos diferidos	¢	962.324.265	¢ 834.768.467	¢ 1.058.446.614
Sobrantes de caja		74.598	44.016	-
Operaciones por liquidar		173.367.076	658.134.829	55.731.584
Otras operaciones pendientes de imputación		55.686.408	303.992.623	1.014.773.484
<b>Total</b>		<b><u>€ 1.191.452.347</u></b>	<b><u>€ 1.796.939.935</u></b>	<b><u>€ 2.128.951.682</u></b>

### 3.14. OBLIGACIONES SUBORDINADAS

Al 31 de marzo de 2023, 2022 y al 31 diciembre de 2022, las obligaciones subordinadas se detallan de la siguiente forma:

	31/3/2023	31/3/2022	31/12/2022
Préstamos subordinados: (1)			
Deutsche Investitions-und Entwicklungsgesellschaft mbH (DEG)	¢ 2.729.750.000	¢ 3.335.500.000	¢ 3.009.950.000
Préstamo con Netherlands Development Finance Company (FMO)			
Bonos Subordinados (2)	5.151.038.250	6.294.088.500	5.679.775.650
Intereses por pagar	14.097.379	17.225.683	86.455.504
<b>Total</b>	<b><u>¢ 7.894.885.629</u></b>	<b><u>¢ 9.646.814.183</u></b>	<b><u>¢ 8.776.181.154</u></b>

- (1) Al 31 de marzo de 2023, 2022 y al 31 diciembre de 2022, los préstamos subordinados presentan un saldo de US\$5 millones de dólares con una entidad financiera del exterior, con una fecha de vencimiento de marzo del 2031. Al 31 de marzo de 2023, 2022 y 31 de diciembre de 2022, la tasa se fijó en 9,32%.

En octubre del 2008, Banco Improsa, S.A. suscribió un préstamo subordinado con la Sociedad Alemana para el Desarrollo (DEG) con aval subsidiario de Grupo Financiero Improsa, S.A., el mismo fue por un monto total de US\$10,000,000 una tasa de interés fija, dicha facilidad crediticia tiene fecha de vencimiento el 17 de marzo de 2031. El 16 de setiembre de 2019, el Banco amortizó la suma de US\$5,000,000.

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

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

Al 31 de marzo de 2023, 2022 y al 31 diciembre de 2022, el vencimiento de las deudas subordinadas es el siguiente:

Año	Amortización	
	DEG	Bonos
2023		US\$9,435,000
2031	<u>US\$5,000,000</u>	
<b>Total</b>	<b><u>US\$5,000,000</u></b>	<b><u>US\$9,435,000</u></b>

### 3.15. PATRIMONIO

#### 3.15.1 CAPITAL SOCIAL

Al 31 de marzo de 2023, 2022 y al 31 diciembre de 2022, los saldos de capital común y capital preferente son los siguientes:

	31/3/2023	31/3/2022	31/12/2022
Capital pagado ordinario	¢ 24.633.020.479	24.633.020.479	¢ 24.633.020.479
Capital pagado preferente	<u>14.129.639.654</u>	<u>14.129.639.654</u>	<u>14.129.639.654</u>
<b>Total</b>	<b><u>¢ 38.762.660.133</u></b>	<b><u>¢ 38.762.660.133</u></b>	<b><u>¢ 38.762.660.133</u></b>

### 3.15.2 CAPITAL COMÚN

Al 31 de marzo de 2023, 2022 y al 31 diciembre de 2022, el capital social común está representado por 24.633.020.479 acciones comunes y nominativas, con un valor nominal de ¢1 cada una.

### 3.15.3 CAPITAL Y DIVIDENDO PREFERENTE

El capital preferente al 31 de marzo de 2023, 2022 y al 31 diciembre de 2022 está representado como se detalla a continuación:

Serie	No. de Acciones	Valor Nominal	Valor en Dólares	Tipo de Cambio de la Transacción	Equivalente en Colones
E	200.000	100	US\$20,000,000	512,21	¢10.244.255.281
F	<u>68.103</u>	100	<u>6.810,300</u>	570,52	<u>3.885.384.373</u>
	<b><u>268.103</u></b>		<b><u>US\$26,810,300</u></b>		<b><u>¢14.129.639.654</u></b>

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

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, contra 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.



- b. **Dividendos Preferentes** - En la Asamblea de Accionistas, Acta número 54 celebrada el 30 de marzo de 2021, se instruyó a la Junta Directiva para que decrete los dividendos conforme a las fechas de pago, por lo tanto:
- En la sesión de Junta Directiva No.5 del 21 de febrero de 2022 se decretó un dividendo en efectivo por la suma de US\$136.206 para los accionistas preferentes Serie F. Al tipo de cambio de venta del 31 de diciembre de 2020 (¢617,30) para pagar el primer día hábil de abril del 2022.

### 3.15.6 CAMBIOS EN POLÍTICAS CONTABLES

Al 31 de marzo de 2023, 2022 y 31 de diciembre de 2022, no se determinaron ajustes con afectación en los resultados acumulados.

### 3.15.7 CAPITAL REGULATORIO

De conformidad con el Artículo No.15 de las Normas para Determinar la Suficiencia Patrimonial de los Grupos Financieros y Otros Conglomerados Acuerdo CONASSIF 3-16 : “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 la sumatoria de los superávits individuales transferibles más el superávit individual de la controladora, entre el valor absoluto del total de los déficits individuales más el déficit individual de la controladora”. Al 31 de marzo de 2023, 2022 y al 31 diciembre de 2022 el Grupo cuenta con un superávit global de ¢8.061.381.077, ¢7.502.441.799 y ¢7.691.563.684, respectivamente.

Adicionalmente, el capital de Banco Improsa, S.A. deberá cumplir siempre con el indicador de suficiencia patrimonial establecido por la normativa Acuerdo SUGEF 3-06, que exige mantener un coeficiente de suficiencia patrimonial de al menos un 10%.

Al 31 de marzo de 2023, 2022 y al 31 diciembre de 2022, el Banco se encuentra por encima del porcentaje de suficiencia patrimonial establecido por la regulación aplicable.

Al 31 de marzo de 2023 la suficiencia patrimonial (en miles) para el Grupo Financiero se detalla a continuación:

<b>Empresas del Grupo Financiero o Conglomerado Financiero</b>	<b>Capital Base</b>	<b>Requerimiento Individual Mínimo de Capital</b>	<b>Superávit o Déficit Individual (A-B)</b>	<b>Rubros no Transferibles</b>	<b>Superávit Transferible y Déficit Individual (C-D)</b>
<b>I. Grupo Financiero Improsa, S.A.</b>	<u>€ 57.267</u>	<u>€ 10.748</u>	<u>€ 46,520</u>	<u>€</u>	<u>€ 46,520</u>
<b>II. Entidades Reguladas</b>	<u>€ 50.573.780</u>	<u>€ 31.910.406</u>	<u>€ 18,663,374</u>	<u>€ 16,602,533</u>	<u>€ 2,060,841</u>
Banco Improsa, S.A.	46.470.900	29.868.367	16,602,533	16,602,533	-
Improsa SAFI, S.A.	2.176.033	1.225.210	950,824		950,824
Improsa Valores, S.A.	1.663.306	712.696	950,611		950,611
Improsa Corredora de Seguros S.A.	<u>263.540</u>	<u>104.134</u>	<u>159,406</u>		<u>159,406</u>
<b>III. Entidades no Reguladas</b>	<u>€ 9.240.152</u>	<u>€ 3.286.131</u>	<u>€ 5,954,021</u>	<u>€</u>	<u>€ 5,954,021</u>
Improsa Servicios Internacionales, S.A.	2.358.987	898.297	1,460,690		1,460,690
Improsa Capital, S.A.	317.048	171.778	145,270		145,270
Improsa Centro de Servicios Compartidos, S.A.	<u>6.564.117</u>	<u>2.216.057</u>	<u>4,348,060</u>		<u>4,348,060</u>
<b>SUPERÁVIT O DÉFICIT GLOBAL DEL GRUPO FINANCIERO (I+II+III)</b>					<u>€ 8,061,381</u>
<b>SUMATORIA DE SUPERÁVIT / VALOR ABSOLUTO SUMATORIA DE DÉFICIT</b>					<b>N/A</b>

Al 31 de marzo de 2022 la Suficiencia Patrimonial (en miles) para el Grupo Financiero se detalla a continuación:

<b>Empresas del Grupo Financiero o Conglomerado Financiero</b>	<b>Capital Base</b>	<b>Requerimiento Individual Mínimo de Capital</b>	<b>Superávit o Déficit Individual (A-B)</b>	<b>Rubros no Transferibles</b>	<b>Superávit Transferible y Déficit Individual (C-D)</b>
<b>I. Grupo Financiero Improsa, S.A.</b>	<u>¢ 189.808</u>	<u>¢ 134.997</u>	<u>¢ 54,811</u>	<u>¢</u>	<u>¢ 54,811</u>
<b>II. Entidades Reguladas</b>	<u>¢ 54.414.636</u>	<u>¢ 42.567.435</u>	<u>¢ 11,847,201</u>	<u>¢ 10,356,815</u>	<u>¢ 1,490,386</u>
Banco Improsa, S.A.	50.637.837	40.281.022	10,356,815	10,356,815	-
Improsa SAFI, S.A.	1.961.637	1.409.859	551,777		551,777
Improsa Valores, S.A.	1.555.493	749.922	805,571		805,571
Improsa Corredora de Seguros S.A.	<u>259.669</u>	<u>126.632</u>	<u>133,037</u>		<u>133,037</u>
<b>III. Entidades no Reguladas</b>	<u>¢ 9.388.352</u>	<u>¢ 3.431.108</u>	<u>¢ 5,957,245</u>	<u>¢</u>	<u>¢ 5,957,245</u>
Improsa Servicios Internacionales, S.A.	2.609.845	897.727	1,712,118		1,712,118
Improsa Capital, S.A.	317.048	160.425	156,623		156,623
Improsa Centro de Servicios Compartidos, S.A.	<u>6.461.459</u>	<u>2.372.956</u>	<u>4,088,503</u>		<u>4,088,503</u>
<b>SUPERÁVIT O DÉFICIT GLOBAL DEL GRUPO FINANCIERO (I+II+III)</b>					<u>¢ 7.502.442</u>
<b>SUMATORIA DE SUPERÁVIT / VALOR ABSOLUTO SUMATORIA DE DÉFICIT</b>					<b>N/A</b>

Al 31 de diciembre de 2022 la Suficiencia Patrimonial (en miles) para el Grupo Financiero se detalla a continuación:

<b>Empresas del Grupo Financiero o Conglomerado Financiero</b>	<b>Capital Base</b>	<b>Requerimiento Individual Mínimo de Capital</b>	<b>Superávit o Déficit Individual (A-B)</b>	<b>Rubros no Transferibles</b>	<b>Superávit Transferible y Déficit Individual (C-D)</b>
<b>I. Grupo Financiero Improsa, S.A.</b>	<u>₡ 55.363</u>	<u>₡ 16.986</u>	<u>₡ 38,377</u>	<u>₡</u>	<u>₡ 38,377</u>
<b>II. Entidades Reguladas</b>	<u>₡ 53.515.112</u>	<u>₡ 34.831.445</u>	<u>₡ 18,683,666</u>	<u>₡ 16,846,904</u>	<u>₡ 1,836,763</u>
Banco Improsa, S.A.	49.400.365	32.553.461	16,846,904	16,846,904	-
Improsa SAFI, S.A.	2.145.063	1.318.058	827,005		827,005
Improsa Valores, S.A.	1.711.961	868.231	843,730		843,730
Improsa Corredora de Seguros S.A.	<u>257.723</u>	<u>91.695</u>	<u>166,028</u>		<u>166,028</u>
<b>III. Entidades no Reguladas</b>	<u>₡ 9.077.917</u>	<u>₡ 3.261.494</u>	<u>₡ 5,816,424</u>	<u>₡</u>	<u>₡ 5,816,424</u>
Improsa Servicios Internacionales, S.A.	2.299.410	884.424	1,414,986		1,414,986
Improsa Capital, S.A.	317.048	159.068	157,981		157,981
Improsa Centro de Servicios Compartidos, S.A.	<u>6.461.459</u>	<u>2.218.002</u>	<u>4,243,457</u>		<u>4,243,457</u>
<b>SUPERÁVIT O DÉFICIT GLOBAL DEL GRUPO FINANCIERO (I+II+III)</b>					<u>₡ 7.691.564</u>
<b>SUMATORIA DE SUPERÁVIT / VALOR ABSOLUTO SUMATORIA DE DÉFICIT</b>					<b>N/A</b>

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

### 3.16. INGRESOS FINANCIEROS POR CARTERA DE CRÉDITOS

Al 31 de marzo de 2023 y 2022, el detalle es el siguiente:

	<b>31/3/2023</b>	<b>31/3/2022</b>
Productos por créditos de Personas Físicas	¢ 300.972.531	¢ 646.127.668
Productos por créditos de Sistema de Banca de Desarrollo	1.036.855.296	622.066.737
Productos por Créditos - Empresarial	2.867.342.206	3.144.202.101
Productos por créditos - Corporativo	1.727.561.251	1.086.697.783
Amortización de la comisión neta de los costos directos incrementales asociados a créditos	<u>372.822.230</u>	<u>336.661.129</u>
<b>Total</b>	<b><u>¢ 6.305.553.514</u></b>	<b><u>¢ 5.835.755.418</u></b>

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

Al 31 de marzo de 2023 y 2022, no se mantienen instrumentos financieros en operaciones con derivados en divisas.

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

Al 31 de marzo de 2023 y 2022, el detalle es el siguiente:

	<b>31/3/2023</b>	<b>31/3/2022</b>
Gastos por captaciones a la vista	¢ 47.185.122	¢ 67.262.262
Gastos por captaciones a plazo	991.098.314	979.913.842
Gastos por obligaciones por reporto, reporto tripartito y préstamos de valores	46.842.825	10.122.169
Gastos por otras obligaciones a plazo con el público	<u>817.878.033</u>	<u>969.862.924</u>
<b>Total</b>	<b><u>¢ 1.903.004.294</u></b>	<b><u>¢ 2.027.161.197</u></b>

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

Al 31 de marzo de 2023 y 2022, el detalle es el siguiente:

	<b>31/3/2023</b>	<b>31/3/2022</b>
Gastos por obligaciones a plazo con entidades financieras	¢ 690.327.671	¢ 326.977.898
Gastos por financiamientos de entidades no financieras del país	<u>990.587.556</u>	<u>1.013.940.566</u>
<b>Total</b>	<b><u>¢ 1.680.915.227</u></b>	<b><u>¢ 1.340.918.464</u></b>

### 3.20. INGRESOS POR COMISIONES POR SERVICIOS

Al 31 de marzo de 2023 y 2022, el detalle es el siguiente:

	<b>31/3/2023</b>	<b>31/3/2022</b>
Comisiones por giros y transferencias	¢ 55.486.274	¢ 61.310.108
Comisiones por administración de fideicomisos	681.764.235	710.880.388
Comisiones por cobranzas	33.999	126.546
Comisiones por tarjetas de crédito	34.472.734	40.943.835
Comisiones por administración de fondos de inversión	1.150.354.272	1.229.457.569
Comisiones por colocación de seguros	453.213.630	271.332.623
Comisiones por operaciones bursátiles (Terceros en Mercado Local)	14.066.218	273.431.061
Otras comisiones	96.368.282	160.907.603
<b>Total</b>	<b>¢ 2.485.759.644</b>	<b>¢ 2.748.389.733</b>

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

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

Al 31 de marzo de 2023 y 2022, el detalle es el siguiente:

	<b>31/3/2023</b>	<b>31/3/2022</b>
<b>Ingresos por diferencias de cambio:</b>		
Diferencias de cambio por obligaciones con el público	¢ 13.984.311.604	¢ 399.766.452
Diferencias de cambio por otras obligaciones financieras	7.452.052.342	36.009.702
Diferencias de cambio por otras cuentas por pagar y provisiones	361.859.258	6.108.775
Diferencias de cambio por obligaciones subordinadas	919.085.937	-
Diferencias de cambio por disponibilidades	919.143.666	1.279.455.225
Diferencias de cambio por inversiones en instrumentos financieros	843.275.902	3.359.727.296
Diferencias de cambio por créditos vigentes	1.725.474.142	5.411.481.151
Diferencias de cambio por créditos vencidos y en cobro judicial	525.540.968	873.091.815
Diferencias de cambio por cuentas y comisiones por cobrar	40.689.638	106.776.395
<b>Total ingresos</b>	<b>¢ 26.771.433.457</b>	<b>¢ 11.472.416.811</b>
<b>Gastos por diferencias de cambio:</b>		
Diferencias de cambio por obligaciones con el público	¢ 1.705.819.977	¢ 5.736.464.091
Diferencias de cambio por otras obligaciones financieras	926.561.105	3.172.102.119
Diferencias de cambio por otras cuentas por pagar y provisiones	31.817.704	207.473.078

(Continúa)

	<b>31/3/2023</b>	<b>31/3/2022</b>
Diferencias de cambios por obligaciones subordinadas	101.346.791	316.499.325
Diferencias de cambio por disponibilidades	4.132.612.368	16.180.470
Diferencias de cambio por inversiones en instrumentos financieros	5.520.461.887	9.335.231
Diferencias de cambio por créditos vigentes	15.808.942.800	88.338.755
Diferencias de cambio por créditos vencidos y en cobro judicial	2.526.175.820	115.092.348
Diferencias de cambio por cuentas y comisiones por cobrar	<u>226.690.868</u>	<u>24.959.133</u>
<b>Total gastos</b>	<b><u>¢ 30.980.429.320</u></b>	<b><u>¢ 9.686.444.550</u></b>
<b>Resultado diferencias de cambio neto</b>	<b><u>¢ (4.208.995.863)</u></b>	<b><u>¢ 1.785.972.261</u></b>

Al 31 de marzo de 2023 el tipo de cambio presentó una disminución de ¢(56,04) con respecto al cierre de diciembre del 2022 (al 31 de marzo de 2022 se presentó un incremento de ¢21,85 con respecto al cierre de diciembre del 2021).

### 3.22. OTROS INGRESOS OPERATIVOS

Al 31 de marzo de 2023 y 2022, el detalle es el siguiente:

	<b>31/3/2023</b>	<b>31/3/2022</b>
Ingresos por alquiler de bienes	¢ 120.600.942	¢ 177.061.188
Ingresos por recuperación de gastos	116.503.233	51.293.622
Diferencias de cambio por otros pasivos	1.808.653.838	686.701.432
Diferencias de cambio por otros activos	361.656.537	50.813.261
Ingresos operativos varios	<u>1.369.946.990</u>	<u>1.052.145.191</u>
<b>Total</b>	<b><u>¢ 3.777.361.540</u></b>	<b><u>¢ 2.018.014.694</u></b>

### 3.23. OTROS GASTOS OPERATIVOS

Al 31 de marzo de 2023 y 2022, el detalle es el siguiente:

	<b>31/3/2023</b>	<b>31/3/2022</b>
Multas por incumplimiento de disposiciones legales y normativas	¢ -	169.825
Diferencias de cambio por otros pasivos	1.223.837.915	369.334.107
Diferencias de cambio por otros activos	870.947.715	609.607.216
Gastos por impuesto al valor agregado	5.896.729	4.093.047
Impuesto de renta por remesas al exterior	2.803.593	2.801.770
Impuestos municipales	5.595.158	3.214.333
Patentes	40.549.329	38.112.719
Otros impuestos pagados en el país	90.848.543	92.889.420
Seguros de bienes arrendados	168.837.457	163.088.992
Gastos operativos varios	<u>320.677.751</u>	<u>258.558.689</u>
<b>Total</b>	<b><u>¢ 2.729.994.190</u></b>	<b><u>¢ 1.541.870.118</u></b>

### 3.24. GASTOS ADMINISTRATIVOS

Al 31 de marzo de 2023 y 2022, el detalle es el siguiente:

	<b>31/3/2023</b>	<b>31/3/2022</b>
<b>Gastos de personal:</b>	<b><u>€ 2.697.162.729</u></b>	<b><u>€ 2.621.426.066</u></b>
Sueldos y bonificaciones de personal permanente	1.833.176.943	1.765.009.185
Remuneraciones a directores y fiscales	113.023.508	121.746.086
Viáticos	3.002.053	1.745.307
Décimo tercer sueldo	154.985.356	150.208.181
Vacaciones	20.297.527	30.104.626
Incentivos	389.193	3.044.923
Gasto por aporte al Auxilio de Cesantía	48.251.897	34.118.673
Cargas sociales patronales	463.513.787	445.764.019
Refrigerios	2.775.379	2.125.301
Vestimenta	1.198.476	2.453.504
Capacitación	4.466.752	10.969.325
Seguros para el personal	8.000.410	7.093.602
Fondo de capitalización laboral	16.555.023	17.033.612
Otros gastos de personal	27.526.425	30.009.722
<b>Gasto por servicios externos :</b>	<b><u>€ 225.760.828</u></b>	<b><u>€ 299.645.058</u></b>
Servicios de computación	53.431.475	56.525.058
Servicios de seguridad	7.055.986	7.949.722
Servicios de información	4.971.430	5.583.755
Servicios de limpieza	2.262.248	1.704.104
Asesoría jurídica	25.280.721	52.130.321
Auditoría externa	29.024.831	46.540.485
Consultoría externa	5.377.127	10.652.122
Servicios Médicos	3.249.732	2.138.598
Servicios de mensajería	1.304.392	1.770.440
Calificación de Riesgo	2.717.833	2.240.620
Otros servicios contratados	91.085.053	112.409.833
<b>Gastos de movilidad y comunicación :</b>	<b><u>€ 89.346.173</u></b>	<b><u>€ 84.692.472</u></b>
Pasajes y fletes	21.825.373	14.272.224
Seguros sobre vehículos	105.569	132.313
Mantenimiento, reparación y materiales para vehículos	543.004	1.071.946
Alquiler de vehículos	38.553.915	35.027.261
Depreciación de vehículos	800.832	800.832
Teléfonos, fax	23.415.235	28.681.655
Otros gastos de movilidad y comunicaciones	4.102.245	4.706.241

(Continúa)

	<b>31/3/2023</b>	<b>31/3/2022</b>
<b>Gastos de infraestructura:</b>	<b><u>₺ 391.732.662</u></b>	<b><u>₺ 384.215.260</u></b>
Seguros sobre bienes de uso excepto vehículos	2.482.017	4.573.420
Mantenimiento y reparación de propiedades, mobiliario y equipo, excepto vehículos	91.410.555	96.228.485
Agua y energía eléctrica	32.288.197	28.131.384
Gastos por Activos por derecho de uso – propiedades	141.320.976	141.652.178
Gastos por Activos por derecho de uso – muebles, equipos y otros activos	20.250.699	9.410.256
Depreciación de propiedades, mobiliario y equipo excepto vehículos	82.930.275	80.182.519
Amortización de mejoras a propiedades tomadas en alquiler	21.049.943	24.037.018
<b>Gastos generales:</b>	<b><u>₺ 211.166.828</u></b>	<b><u>₺ 345.257.653</u></b>
Otros seguros	8.253.603	8.798.945
Papelería, útiles y otros materiales	3.670.743	4.208.497
Gastos legales	4.800.470	4.064.201
Suscripciones y afiliaciones	20.226.233	10.150.689
Promoción y publicidad	4.724.246	8.249.612
Gastos de representación	5.463.466	4.040.363
Aportes a otras instituciones	1.998.190	2.415.708
Amortización de Software	134.124.985	264.923.803
Gastos por otros servicios públicos	30.734	67.811
Aportes al presupuesto de las Superintendencias	16.754.146	19.703.432
Gastos generales diversos	11.120.012	18.634.592
<b>TOTAL</b>	<b><u>₺ 3.615.169.220</u></b>	<b><u>₺ 3.735.236.509</u></b>

### 3.25. PARTICIPACIÓN SOBRE LA UTILIDAD

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

	<b>31/3/2023</b>	<b>31/3/2022</b>
Utilidad antes de participaciones e impuestos de Banco Improsa S.A.	₺ (2.770.802.837)	₺ 1.660.835.386
CONAPE	<u>5%</u>	<u>5%</u>
<b>Total</b>	<b><u>₺</u></b>	<b><u>₺ 83,041,769</u></b>

### 3.26. IMPUESTO SOBRE LA RENTA

Al 31 de marzo de 2023, 2022 y al 31 diciembre de 2022, el detalle del activo por impuesto sobre la renta diferido y por el impuesto sobre la renta por cobrar, es el siguiente:

	Nota	31/3/2023	31/3/2022	31/12/2022
Impuesto sobre la renta diferido (1)	3.4	221.289.309	270.175.447	275.719.012
Impuesto sobre la renta por cobrar	3.4	338.493.427	174.131.577	363.504.486
Impuesto al Valor Agregado Soportado	3.4	<u>643.486.579</u>	<u>196.834</u>	<u>711.191.890</u>
<b>Total</b>		<b><u>¢ 1.203.269.315</u></b>	<b><u>¢ 444.503.858</u></b>	<b><u>¢ 1.350.415.388</u></b>

El impuesto sobre la renta por el período de tres meses al 31 de marzo de 2023 y 2022, 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.

	31/3/2023	31/3/2022
Impuestos sobre la renta por Amnistía Tributaria período 2010 (amortización del activo)	¢ 22,375,454	¢ 31,964,934
Impuesto sobre la renta traslados de cargo 2017 del período (creación de provisión)	24,693,154	
Impuesto sobre la renta del período	<u>233,063,947</u>	<u>693,196,167</u>
<b>Total</b>	<b><u>¢ 280,132,555</u></b>	<b><u>¢ 725,161,101</u></b>

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

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

Las declaraciones de los impuestos correspondientes a los ejercicios fiscales no prescritos están a disposición de las autoridades fiscales para su revisión. La Administración considera que las declaraciones, tal como han sido presentadas, no serán sustancialmente ajustadas en caso de una revisión por parte de las autoridades fiscales del país.

El día 13 de setiembre de 2013 el Gobierno de Costa Rica a través del decreto No. 37898-H emitió una regulación relacionada con los precios de transferencia. A través de este decreto se regula el requerimiento para que los contribuyentes que realizan transacciones con partes vinculadas, estén obligados, para efectos del impuesto sobre

la renta, a determinar sus ingresos, costos y deducciones considerando para esas operaciones los precios y montos de contraprestaciones que pactarían entre personas o entidades independientes en operaciones comparables, atendiendo al principio de libre competencia, conforme al principio de realidad económica contenido en el Artículo 8° del Código de Normas y Procedimientos Tributarios.

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

### 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 estado de situación.

31/3/2023	Saldo Directo	Saldo Contingente
<b><u>Artículo 6 Vinculación por propiedad:</u></b>		
GRUPO I: Persona física que tiene relación de parentesco con las personas del grupo A	₡ 70.609.460	
<b>Total vinculación por artículo 6</b>	<b>₡ 70.609.460</b>	₡ _____
<b><u>Artículo 9 Vinculación por gestión:</u></b>		
GRUPO A: Directores, ejecutivos y apoderados generalísimos de la entidad	₡ 91.484.092	
GRUPO B: Persona física con relación de parentesco con personas del grupo A	107.734.830	
GRUPO C: Persona jurídica en la que alguna persona física del grupo A es gerente o presidente	94.829.667	
GRUPO G: Persona jurídica en que las personas del grupo A controlen un 15% ó más de ésta	62.374.094	
GRUPO I: Persona vinculada por parte de la SUGEF, según artículo 10 del reglamento sobre grupo vinculado a la entidad	<u>218.107.025</u>	
<b>Total vinculación por artículo 9</b>	<b>₡ 574.529.708</b>	₡ _____
<b>Total de vinculación</b>	<b>₡ 645.139.168</b>	₡ _____

31/3/2022	Saldo Directo	Saldo Contingente
<b><u>Artículo 6 Vinculación por propiedad:</u></b>		
GRUPO I: Persona física que tiene relación de parentesco con las personas del grupo A	¢ 4.254.198	
<b>Total vinculación por artículo 6</b>	<b>¢ 4.254.198</b>	¢ _____
<b><u>Artículo 9 Vinculación por gestión:</u></b>		
GRUPO A: Directores, ejecutivos y apoderados generalísimos de la entidad	¢ 256.937.282	
GRUPO B: Persona física con relación de parentesco con personas del grupo A	21.679.260	
GRUPO C: Persona jurídica en la que alguna persona física del grupo A es gerente o presidente	235.054.766	
GRUPO G: Persona jurídica en que las personas del grupo A controlen un 15% ó más de ésta	80.927.622	
<b>Total vinculación por artículo 9</b>	<b>¢ 594.598.930</b>	¢ _____
<b>Total de vinculación</b>	<b>¢ 598.853.128</b>	¢ _____

Obligaciones con el Público -

31/3/2023				
Grupo	Detalle	Cuentas Corrientes	Cuentas a la Vista	Captación
	<b><u>Artículo 6 Vinculación por propiedad:</u></b>			
Grupo_6A	Persona física que controle el 10% o más del capital social	1.912.835		
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		59.306.705	2.550.907.025
Grupo_6C	Persona jurídica con una participación mayor o igual al 10% del capital social de la entidad	3.397.073	32.995.820	27.297.500
Grupo_6F	Persona jurídica en las que miembros del grupo C y A controlen un 15% o más de esta persona jurídica	24.509.112	44.050.040	363.020.583
Grupo_6I	Persona física que tiene relación de parentesco con las personas del grupo A	3.422.231	10.948.578	280.000.000
	<b>Sub total</b>	<b>€ 33.241.251</b>	<b>€ 147.301.143</b>	<b>€ 3.221.225.108</b>
	<b><u>Artículo 9 Vinculación por gestión:</u></b>			
Grupo_9A	Directores, ejecutivos y apoderados generalísimos de la entidad	52.050.288	42.431.966	207.261.763
Grupo_9B	Persona física con relación de parentesco con personas del grupo A	53.334.117	220.672.811	277.052.855
Grupo_9C	Persona jurídica en la que alguna persona física del grupo A es gerente o presidente	81.193.859	87.078.842	359.687.147
Grupo_9D	Persona jurídica en la cual más del 30% de sus directores mantiene vinculación	72.595	146.651.121	70.688.514
Grupo_9G	Persona jurídica en que las personas del grupo A controlen un 15% ó más de ésta	68.848.983	3.126.709	155.595.750
Grupo_9I	Grupo I: Persona vinculada por parte de la SUGEF, según artículo 10 del reglamento sobre grupo vinculado a la entidad	1.376		
	<b>Sub total</b>	<b>€ 255.501.218</b>	<b>€ 499.961.449</b>	<b>€ 1.070.286.029</b>
	<b>Total</b>	<b>€ 288.742.469</b>	<b>€ 647.262.592</b>	<b>€ 4.291.511.137</b>

31/3/2022				
Grupo	Detalle	Cuentas Corrientes	Cuentas a la Vista	Captación
	<b><u>Artículo 6 Vinculación por propiedad:</u></b>			
Grupo_6A	Persona física que controle el 10% o más del capital social	€ 5.991.786		
Grupo_6B	Personas jurídicas que forman parte de la estructura de propiedad de la entidad a través de las cuales se determinó la persona física del grupo A		€ 30.994.186	€ 2.818.140.000
Grupo_6C	Persona jurídica con una participación mayor o igual al 10% del capital social de la entidad	1.897.878	16.984.054	33.355.000
Grupo_6F	Persona jurídica en las que miembros del grupo C y A controlen un 15% o más de esta persona jurídica	40.657.488	79.501.118	355.855.149
Grupo_6I	Persona física que tiene relación de parentesco con las personas del grupo A	9.367.840	22.281.325	260.000.000
	<b>Sub Total</b>	<b>€ 57.914.992</b>	<b>€ 149.760.683</b>	<b>€ 3.467.350.149</b>
	<b><u>Artículo 9 Vinculación por gestión:</u></b>			
Grupo_9A	Directores, ejecutivos y apoderados generalísimos de la entidad	74.127.311	80.890.748	561.421.213
Grupo_9B	Persona física con relación de parentesco con personas del grupo A	114.461.649	705.860.867	1.118.525.380
Grupo_9C	Persona jurídica en la que alguna persona física del grupo A es gerente o presidente	74.623.299	186.285.982	96.564.413
Grupo_9E	Persona que ha recibido garantías de miembros del grupo A			374.436.779
Grupo_9G	Persona jurídica en que las personas del grupo A controlen un 15% ó más de ésta	13.344.078	1.624.028	
Grupo_9I	Grupo I: Persona vinculada por parte de la SUGEF, según artículo 10 del reglamento sobre grupo vinculado a la entidad	134.366.779		
	<b>Sub total</b>	<b>€ 410.923.116</b>	<b>€ 974.661.625</b>	<b>€ 2.150.947.785</b>
	<b>Total general</b>	<b>€ 468.838.108</b>	<b>€ 1.124.422.308</b>	<b>€ 5.618.297.934</b>

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

**Operaciones con partes relacionadas**

	Notas	31/3/2023	31/3/2022	31/12/2022
<b>Activos</b>				
Cuentas y productos por cobrar	3.4	¢ 20.283.036	¢ 1.711.373	¢ 10.185.602
<b>Total activos</b>		<b>¢ 20.283.036</b>	<b>¢ 1.711.373</b>	<b>¢ 10.185.602</b>
<b>Pasivos</b>				
Obligaciones con el público		¢ 39.356.425	¢ 17.623.613	¢ 128.022.706
Otras obligaciones financieras		4.388.176.591	6.122.862.291	4.890.410.516
Otras cuentas por pagar y provisiones		166.983		177.310
<b>Total pasivos</b>		<b>¢ 4.427.699.999</b>	<b>¢ 6.140.485.904</b>	<b>¢ 5.018.610.532</b>
<b>Ingresos</b>				
Ingresos operativos		¢ 15.574.849	¢ 19.531.235	¢ 9.733.215
<b>Total ingresos</b>		<b>¢ 15.574.849</b>	<b>¢ 19.531.235</b>	<b>¢ 9.733.215</b>
<b>Gastos</b>				
Gastos operativos		¢ 631.799	¢ 5.919.166	¢ 31.095.817
<b>Total gastos</b>		<b>¢ 631.799</b>	<b>¢ 5.919.166</b>	<b>¢ 31.095.817</b>

**Términos y Condiciones de las Transacciones con Partes Relacionadas** - Las cuentas por cobrar y por pagar no tienen garantías y son recuperables o pagaderas en efectivo. Los plazos de vencimiento de las cuentas por cobrar y por pagar se extienden hasta 30 días contados a partir de la fecha de emisión de los respectivos documentos o facturas, no están sujetas a ningún descuento por pronto pago y son recuperables o pagaderas en la moneda funcional de los estados financieros consolidados. Durante los períodos que terminaron al 31 de marzo de 2023, 2022 y al 31 diciembre de 2022, la Compañía no ha registrado ninguna pérdida relacionada con la recuperación de las cuentas por cobrar a partes relacionadas.

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

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

	31/3/2023		31/3/2022		31/12/2022	
	Número Participaciones	Monto	Número Participaciones	Monto	Número Participaciones	Monto
Fondo Inmobiliario Multipark			7	¢ 200,130,000		
Fondo Inmobiliario Gibraltar	144	¢ 358,769,416	3	8,355,424	158	¢ 454,336,130
Fondo Inmobiliario Los Crestones	605	1,475,524,233	320	725,804,800	645	1,517,648,352
Fondo Líquidos ImproCash Colones, No Diversificado	19,962,809	20,185,938				
Fondo Líquidos ImproCash Dólares, No Diversificado	9,958	5,463,431	-	-	-	-
<b>Total Inversiones con participaciones</b>	<b>749</b>	<b>¢ 1,859,943,018</b>	<b>330</b>	<b>¢ 934,290,224</b>	<b>803</b>	<b>¢ 1,971,984,482</b>



	<b>31/3/2023</b>	<b>31/3/2022</b>	<b>31/12/2022</b>
<b>Pasivos en dólares</b>			
Obligaciones con el público	US\$ 218,648,652	US\$ 245,031,162	US\$ 220,446,586
Otras obligaciones financieras	113,178,972	146,970,955	119,569,201
Otras cuentas por pagar y provisiones	4,306,737	6,159,185	6,676,885
Otros pasivos	1,282,691	2,308,331	1,966,493
Obligaciones subordinadas	<u>14,460,822</u>	<u>14,460,822</u>	<u>14,578,616</u>
<b>Total pasivos dólares</b>	<b><u>US\$ 351,877,873</u></b>	<b><u>US\$ 414,930,454</u></b>	<b><u>US\$ 363,237,781</u></b>
<b>Posición Neta</b>	<b><u>US\$ 72,426,784</u></b>	<b><u>US\$ 80,244,422</u></b>	<b><u>US\$ 82,500,584</u></b>

### 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.

31/3/2023 (información en miles de colones)								
A la vista	De 1 a 30 días	De 31 a 60 días	De 61 a 90 días	De 91 a 180 días	De 181 a 360 días	Más de 361 días	vencidas + 30 días	Total
<b>ACTIVOS:</b>								
Disponibilidades	¢ 7,813,082							¢ 7,813,082
Cuentas de encaje del BCCR	6,329,911	¢ 1,312,887	¢ 1,264,754	¢ 1,021,878	¢ 3,938,836	¢ 5,844,058	¢ 10,389,049	-
Inversiones y productos por cobrar	1,427,368	5,925,472	3,941,172	78,802	1,438,925	5,424,952	36,023,566	54,260,257
Créditos y productos por cobrar	233	6,147,381	5,907,551	9,494,527	10,945,253	18,022,648	174,837,559	¢ 6,636,678
<b>Total</b>	<b>¢ 15,570,594</b>	<b>¢ 13,385,740</b>	<b>¢ 11,113,477</b>	<b>¢ 10,595,206</b>	<b>¢ 16,323,013</b>	<b>¢ 29,291,659</b>	<b>¢ 221,250,174</b>	<b>¢ 6,636,678</b>
<b>PASIVOS:</b>								
Obligaciones:								
Con el público	¢ 41,731,209	¢ 12,745,380	¢ 8,600,942	¢ 6,676,778	¢ 24,074,301	¢ 37,036,573	¢ 30,068,784	¢ 160,933,966
Obligaciones con el BCCR							¢ 15,907,709	15,907,709
Con entidades financieras	3,847,212	7,185,472	1,730,663	1,009,946	9,397,923	11,039,495	66,959,066	101,169,777
Cargos por pagar	20,055	123,194	340,924	66,626	675,540	780,041	413,573	2,419,954
<b>Total</b>	<b>¢ 45,598,477</b>	<b>¢ 20,054,045</b>	<b>¢ 10,672,529</b>	<b>¢ 7,753,350</b>	<b>¢ 34,147,764</b>	<b>¢ 48,856,109</b>	<b>¢ 113,349,132</b>	<b>¢ 280,431,407</b>
<b>Neto</b>	<b>¢ (30,027,882)</b>	<b>¢ (6,668,306)</b>	<b>¢ 440,948</b>	<b>¢ 2,841,856</b>	<b>¢ (17,824,751)</b>	<b>¢ (19,564,450)</b>	<b>¢ 107,901,042</b>	<b>¢ 43,735,134</b>
<b>Acumulado</b>	<b>¢ (30,027,882)</b>	<b>¢ (36,696,188)</b>	<b>¢ (36,255,240)</b>	<b>¢ (33,413,384)</b>	<b>¢ (51,238,135)</b>	<b>¢ (70,802,585)</b>	<b>¢ 37,098,456</b>	<b>¢ 43,735,134</b>
<b>31/03/2022 (información en miles de colones)</b>								
A la vista	De 1 a 30 días	De 31 a 60 días	De 61 a 90 días	De 91 a 180 días	De 181 a 360 días	Más de 361 días	vencidas + 30 días	Total
<b>ACTIVOS:</b>								
Disponibilidades	¢ 12.872.368							¢ 12.872.368
Cuentas de encaje del B.C.C.R.	7.470.481	¢ 1.128.708	¢ 865.835	¢ 1.536.580	¢ 3.559.041	¢ 6.480.484	¢ 11.962.686	33.003.815
Inversiones y productos por cobrar	27.926.256	10.213.897	3.141.389	958.862	7.082.386	14.045.268	55.023.133	118.391.191
Créditos y productos por cobrar	253	10.682.432	7.887.989	4.496.561	14.494.285	19.165.544	186.763.661	¢ 9.091.030
<b>Total</b>	<b>¢ 48.269.358</b>	<b>¢ 22.025.037</b>	<b>¢ 11.895.213</b>	<b>¢ 6.992.003</b>	<b>¢ 25.135.712</b>	<b>¢ 39.691.296</b>	<b>¢ 253.749.480</b>	<b>¢ 9.091.030</b>
<b>PASIVOS:</b>								
Obligaciones:								
Con el público	¢ 68.206.776	¢ 9.223.585	¢ 6.131.132	¢ 13.098.209	¢ 20.629.607	¢ 50.855.061	¢ 51.781.461	¢ 219.925.832
Obligaciones con el B.C.C.R.							¢ 18.295.142	18.295.142
Con entidades financieras	2.938.800	2.791.646	2.861.923	1.626.728	14.686.026	18.656.551	82.119.860	125.681.533
Cargos por pagar	62.922	187.216	394.311	314.372	661.920	348.472	797.065	2.766.277
<b>Total</b>	<b>¢ 71.208.499</b>	<b>¢ 12.202.447</b>	<b>¢ 9.387.366</b>	<b>¢ 15.039.309</b>	<b>¢ 35.977.553</b>	<b>¢ 69.860.084</b>	<b>¢ 152.993.528</b>	<b>¢ 366.668.784</b>
<b>Neto</b>	<b>¢ (22.939.141)</b>	<b>¢ 9.822.590</b>	<b>¢ 2.507.847</b>	<b>¢ (8.047.305)</b>	<b>¢ (10.841.841)</b>	<b>¢ (30.168.788)</b>	<b>¢ 100.755.952</b>	<b>¢ 50.180.345</b>
<b>Acumulado</b>	<b>¢ (22.939.141)</b>	<b>¢ (13.116.550)</b>	<b>¢ (10.608.703)</b>	<b>¢ (18.656.008)</b>	<b>¢ (29.497.849)</b>	<b>¢ (59.666.637)</b>	<b>¢ 41.089.315</b>	<b>¢ 50.180.345</b>

La información que se presenta se refiere al vencimiento de activos y pasivos, distribuidos entre los plazos de acuerdo a las fechas de vencimiento estipuladas en los instrumentos financieros, para efectos del rubro de encaje legal la distribución responde a la liberación de los fondos en función del vencimiento de las obligaciones que le dieron origen. El Grupo calcula su riesgo de liquidez, a través de los calces de plazos por monedas a uno y a seis meses, según lo normado en el Acuerdo SUGEF 24-22 “Reglamento para juzgar la situación económica-financiera de las entidades fiscalizadas” y que se encuentran en cumplimiento al cierre de marzo del 2023 y 2022.

### 3.31. RIESGO DE LIQUIDEZ Y DE MERCADO

**Riesgo de Liquidez** - El riesgo de liquidez es la posibilidad de una pérdida económica debido a la escasez de fondos que impediría cumplir las obligaciones en los términos pactados, es decir la posibilidad de que la entidad financiera no cuente con los recursos monetarios necesarios para cubrir los gastos de operación, los retiros de sus depositantes y sus exigibilidades u obligaciones con terceros en el corto plazo. Este riesgo se mide por medio del flujo de caja diario y del calce de plazos. El control constante de los vencimientos de pasivo y de los egresos por concepto de retiros de los depositantes y colocaciones de crédito, permite determinar con anticipación los posibles problemas de liquidez.

Normalmente, este riesgo se minimiza manteniendo un adecuado calce entre los plazos de la recuperación de los activos y los plazos de la atención de las obligaciones. Una de las formas más común y práctica de evaluar la administración de la liquidez, es mediante las relaciones de recuperación de activos respecto al vencimiento de pasivos en diferentes plazos.

El Banco procura mantener niveles de liquidez por encima de los parámetros que rigen para el sistema bancario nacional, los cuales exigen una relación de activos y pasivos a tres meses mayor o igual a 0,85 veces en colones y 0,94 veces en moneda extranjera. Los niveles de liquidez que se mantienen son los que se requieren en determinado momento, evitando excesos o deficiencias en recursos líquidos que puedan afectar negativamente las utilidades del banco.

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

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

La Unidad de Administración Integral de Riesgos (UAIR) identifica, mide y controla el riesgo de liquidez en forma diaria, analizando los pasivos con depositantes u obligaciones con entidades financieras, así como las inversiones y disponibilidades para hacer frente a las anteriores. Para esto se determinan en las dos monedas relevantes 2 indicadores principales: el indicador de cobertura del retiro potencial y el indicador de cobertura de mayores depositantes, además de dar seguimiento al Índice de Cobertura de Liquidez (ICL). La Junta Directiva a través del Comité de Riesgos da seguimiento mensual a los resultados de cada uno de estos indicadores y cuenta con la potestad de modificar los límites si así lo considera oportuno (a excepción del ICL que es un límite regulatorio).

**Riesgos Financieros (Riesgos de Mercado y Crédito)** - Se define como la posibilidad de sufrir pérdidas en posiciones dentro y fuera de balance como consecuencia de fluctuaciones adversas en los precios de mercado de los activos. 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, entre otros. Este riesgo se subdivide en los siguientes tipos:

- a. **Riesgo de Tasas de Interés** - Se define como la posibilidad de que se produzcan cambios adversos en las condiciones financieras de una entidad ante fluctuaciones en la tasa de interés dentro de la cartera de inversión, generando efectos negativos en el margen financiero y el valor económico de la Entidad. Este riesgo existe cuando la capacidad de ajustar las tasas activas de una entidad no coincide con la de las pasivas.

Este riesgo se mide sistemáticamente mediante el modelo de sensibilidad de tasas de interés (brecha financiera) desarrollado por la SUGEF, el cual no permite desviaciones superiores a un 5%. El indicador del modelo se define como: 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.

La UAIR mide la probable variación en el valor actual de activos y/o pasivos de la institución ante la variación de las tasas de interés prevalecientes en el mercado, bajo las técnicas de duración. Se calcula el PER (patrimonio en riesgo), el cual tiene límites aprobados por la Junta Directiva a los cuales se les da seguimiento.

Sobre este particular es importante señalar, que desde que está en vigencia el modelo, el Banco procura 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 marzo de 2023 y 2022:

**Saldos en moneda nacional:**

Al 31/03/2023 (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	
Inversiones	¢ 3.375	¢ 150	¢ 1.425	¢ 948	¢ 5.795	¢ 214	¢ 11.908
Cartera de créditos	17.427	23.547	2.842	3.375	6.168	27.162	80.521
<b>Total recuperación de activos (sensibles a tasas)</b>	<b>¢ 20.802</b>	<b>¢ 23.697</b>	<b>¢ 4.267</b>	<b>¢ 4.323</b>	<b>¢ 11.963</b>	<b>¢ 27.376</b>	<b>¢ 92.429</b>
Obligaciones con el público	6.916	129	8.893	9.666	5.104	7.057	37.765
Obligaciones con el BCCR					15.908		15.908
Obligaciones con entidades financieras	31.746	322	421	849	1.553	6.609	41.500
<b>Total vencimiento de pasivos (sensibles a tasas)</b>	<b>¢ 38.662</b>	<b>¢ 451</b>	<b>¢ 9.314</b>	<b>¢ 10.515</b>	<b>¢ 22.565</b>	<b>¢ 13.666</b>	<b>¢ 95.173</b>
<b>Diferencia recuperación de activos menos vencimiento de pasivos</b>	<b>¢ (17.860)</b>	<b>¢ 23.247</b>	<b>¢ (5.047)</b>	<b>¢ (6.192)</b>	<b>¢ (10.602)</b>	<b>¢ 13.710</b>	<b>¢ (2.744)</b>

**Saldos en moneda extranjera:**

Inversiones	3.399	4.044	2.164	6.482	18.514	4.692	39.295
Cartera de créditos	81.901	36.367	4.615	2.892	4.120	35.575	165.470
<b>Total recuperación de activos (sensibles a tasas)</b>	<b>¢ 85.300</b>	<b>¢ 40.411</b>	<b>¢ 6.779</b>	<b>¢ 9.374</b>	<b>¢ 22.634</b>	<b>¢ 40.266</b>	<b>¢ 204.764</b>
Obligaciones con el público	4.824	14.038	15.460	26.833	18.692	701	80.548
Obligaciones con entidades financieras	3.208	5.011	20.521	3.753	14.665	10.258	57.416
<b>Total vencimiento de pasivos (sensibles a tasas)</b>	<b>¢ 8.032</b>	<b>¢ 19.049</b>	<b>¢ 35.981</b>	<b>¢ 30.586</b>	<b>¢ 33.357</b>	<b>¢ 10.959</b>	<b>¢ 137.964</b>
<b>Diferencia recuperación de activos menos vencimiento de pasivos</b>	<b>¢ 77.268</b>	<b>¢ 21.362</b>	<b>¢ (29.202)</b>	<b>¢ (21.212)</b>	<b>¢ (10.723)</b>	<b>¢ 29.307</b>	<b>¢ 66.801</b>
<b>Saldos totales moneda nacional y moneda extranjera</b>							
Total recuperación de activos (sensibles a tasas)	106.102	64.109	11.046	13.697	34.597	67.643	297.193
Total vencimiento de pasivos (sensibles a tasas)	46.694	19.500	45.295	41.101	55.922	24.625	233.136
<b>Diferencia recuperación de activos menos vencimiento de pasivos</b>	<b>¢ 59.408</b>	<b>¢ 44.609</b>	<b>¢ (34.248)</b>	<b>¢ (27.404)</b>	<b>¢ (21.324)</b>	<b>¢ 43.017</b>	<b>¢ 64.057</b>

**Saldos en moneda nacional:**

31/03/2022 (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	
Inversiones	¢ 668	¢ 33	¢ 2.990	¢ 1.493	¢ 2.443	¢ 5.772	¢ 13.399
Cartera de créditos	<u>16.241</u>	<u>14.695</u>	<u>7.219</u>	<u>2.024</u>	<u>4.036</u>	<u>19.414</u>	<u>63.629</u>
<b>Total recuperación de activos (sensibles a tasas)</b>	<b><u>¢ 16.909</u></b>	<b><u>¢ 14.728</u></b>	<b><u>¢ 10.209</u></b>	<b><u>¢ 3.517</u></b>	<b><u>¢ 6.479</u></b>	<b><u>¢ 25.186</u></b>	<b><u>¢ 77.028</u></b>
Obligaciones con el público	224	4.299	1.878	8.577	27.707	4.043	46.728
Obligaciones con el B.C.C.R.						18.163	18.163
Obligaciones con entidades financieras	<u>21.540</u>	<u>3.571</u>	<u>214</u>	<u>439</u>	<u>2.882</u>	<u>18.578</u>	<u>47.224</u>
<b>Total vencimiento de pasivos (sensibles a tasas)</b>	<b><u>¢ 21.764</u></b>	<b><u>¢ 7.870</u></b>	<b><u>¢ 2.092</u></b>	<b><u>¢ 9.016</u></b>	<b><u>¢ 30.589</u></b>	<b><u>¢ 40.784</u></b>	<b><u>¢ 112.115</u></b>
<b>Diferencia recuperación de activos menos vencimiento de pasivos</b>	<b><u>¢ (4.855)</u></b>	<b><u>¢ 6.858</u></b>	<b><u>¢ 8.117</u></b>	<b><u>¢ (5.499)</u></b>	<b><u>¢ (24.110)</u></b>	<b><u>¢ (15.598)</u></b>	<b><u>¢ (35.087)</u></b>
<b>Saldos en moneda extranjera:</b>							
Inversiones	33	4.625	4.692	6.223	16.892	14.849	47.314
Cartera de créditos	<u>116.681</u>	<u>29.024</u>	<u>11.852</u>	<u>2.855</u>	<u>4.316</u>	<u>20.738</u>	<u>185.466</u>
<b>Total recuperación de activos (sensibles a tasas)</b>	<b><u>¢ 116.714</u></b>	<b><u>¢ 33.649</u></b>	<b><u>¢ 16.544</u></b>	<b><u>¢ 9.078</u></b>	<b><u>¢ 21.208</u></b>	<b><u>¢ 35.587</u></b>	<b><u>¢ 232.780</u></b>
Obligaciones con el público	4.448	14.916	26.044	20.196	26.267	4.339	96.210
Obligaciones con entidades financieras	<u>30.248</u>	<u>27.016</u>	<u>16.894</u>	<u>1.769</u>	<u>8.990</u>	<u>20.928</u>	<u>105.845</u>
<b>Total vencimiento de pasivos (sensibles a tasas)</b>	<b><u>¢ 34.696</u></b>	<b><u>¢ 41.932</u></b>	<b><u>¢ 42.938</u></b>	<b><u>¢ 21.965</u></b>	<b><u>¢ 35.257</u></b>	<b><u>¢ 25.267</u></b>	<b><u>¢ 202.055</u></b>
<b>Diferencia recuperación de activos menos vencimiento de pasivos</b>	<b><u>¢ 82.018</u></b>	<b><u>¢ (8.283)</u></b>	<b><u>¢ (26.394)</u></b>	<b><u>¢ (12.887)</u></b>	<b><u>¢ (14.049)</u></b>	<b><u>¢ 10.320</u></b>	<b><u>¢ 30.725</u></b>
<b>Saldos totales moneda nacional y moneda extranjera</b>							
Total recuperación de activos (sensibles a tasas)	133.623	48.377	26.753	12.595	27.687	60.773	309.808
Total vencimiento de pasivos (sensibles a tasas)	<u>56.460</u>	<u>49.802</u>	<u>45.030</u>	<u>30.981</u>	<u>65.846</u>	<u>66.051</u>	<u>314.170</u>
<b>Diferencia recuperación de activos menos vencimiento de pasivos</b>	<b><u>¢ 77.163</u></b>	<b><u>¢ (1.425)</u></b>	<b><u>¢ (18.277)</u></b>	<b><u>¢ (18.386)</u></b>	<b><u>¢ (38.159)</u></b>	<b><u>¢ (5.278)</u></b>	<b><u>¢ (4.362)</u></b>

- b. **Riesgo de Precio** - Es la probabilidad de que ocurra una pérdida económica debido a variaciones adversas en el precio de mercado de un instrumento financiero. La UAIR identifica, se mide y controla en forma mensual el valor de la máxima pérdida esperada de la cartera del banco - 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. El VAR (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 de Crédito** - Es la posibilidad de pérdidas económicas debido al incumplimiento de las condiciones pactadas por parte del deudor, emisor o contraparte. El riesgo de incumplimiento frente a una contraparte se define como la posibilidad de que una de las partes de una operación mediante instrumentos financieros pueda incumplir sus obligaciones. El Banco estructura los niveles de riesgo de crédito estableciendo límites en el monto del riesgo aceptado en la relación a un prestatario, o grupos de prestatarios y a segmentos geográficos e industriales. Tales riesgos se controlan sobre una base revolutiva y están sujetos a una revisión de periodicidad al menos anual o superior. Los límites sobre el nivel de riesgo de crédito por producto se aprueban regularmente por la Junta Directiva.

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

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

La 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, calidad del activo, entre otros. Igualmente, la UAIR realiza el cálculo de la pérdida esperada de la cartera y la relaciona al nivel de estimaciones del banco, así como el cálculo de todos los indicadores que estipula el acuerdo SUGEF 2-10. Se tienen límites aprobados por la Junta Directiva a los cuales se les da seguimiento. La UAIR circula de manera mensual un reporte de riesgo crediticio donde se analiza a profundidad la cartera crediticia, contingente y SBD con información tal como: detalle descriptivo de la cartera, morosidad, bienes realizables, análisis factorial, grandes exposiciones, entre otros.

Finalmente es importante comentar, que un Banco también se expone 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. La Entidad dispone de metodologías de riesgo cambiario y crediticio, que permiten medir los impactos en el flujo de caja de un deudor ante variaciones en el tipo de cambio, y de esta forma poder sensibilizar diferentes escenarios.

- d. **Riesgo Cambiario** - Es la posibilidad de sufrir pérdidas como consecuencia de variaciones en el tipo de cambio, está compuesto por los riesgos de conversión, riesgos de posición en moneda extranjera y riesgos de transacciones. Este riesgo también se manifiesta cuando el resultado neto del ajuste cambiario no compensa proporcionalmente el ajuste en el valor de los activos denominados en moneda extranjera, ocasionando una reducción en el indicador de suficiencia patrimonial. Este riesgo depende de la posición del balance, o mejor dicho del nivel de exposición cambiaria del ente, también incide el grado de exposición que se tenga por las operaciones en moneda extranjera que no se registran en el balance.

Este riesgo se mide por medio del indicador definido por SUGEF para tal fin, el cual no debe superar el 5% y se calcula como el valor absoluto de los activos en moneda extranjera menos pasivos en moneda extranjera, multiplicado por la variación máxima esperada en el tipo de cambio en un año y dividido entre el capital base (Definido en el acuerdo SUGEF 3-06).

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

A continuación, se presenta el calce de plazos en moneda extranjera, obtenido para el cierre al 31 de marzo de 2023 y 2022:

31/03/2023 (información en miles de dólares)									
A la vista	De 1 a 30 días	De 31 a 60 días	De 61 a 90 días	De 91 a 180 días	De 181 a 360 días	Más de 361 días	vencidas + 30 días	Total	
<b>Activos:</b>									
Disponibilidades	US\$ 10.173								US\$ 10.173
Cuentas de encaje del BCCR	10.858	US\$ 1.456	US\$ 2.292	US\$ 1.844	US\$ 5.965	US\$ 9.219	US\$ 13.374		45.008
Inversiones y productos por cobrar	1.022	5.867	7.692		3.257	10.725	44.078		72.641
Créditos y productos por cobrar		7.345	6.253	14.959	13.346	23.876	215.400	US\$ 9.852	291.031
<b>Total</b>	<b>US\$ 22.053</b>	<b>US\$ 14.669</b>	<b>US\$ 16.237</b>	<b>US\$ 16.803</b>	<b>US\$ 22.568</b>	<b>US\$ 43.820</b>	<b>US\$ 272.852</b>	<b>US\$ 9.852</b>	<b>US\$ 418.854</b>
<b>Pasivos:</b>									
Obligaciones:									
Con el público	72.364	8.601	14.595	11.677	27.894	50.525	32.993		218.648
Con entidades financieras	5.551	8.852	2.747	1.539	14.876	15.487	62.790		111.843
Cargos por pagar	37	-	622	21	-	92	565		1.337
<b>Total</b>	<b>US\$ 77.951</b>	<b>US\$ 17.454</b>	<b>US\$ 17.964</b>	<b>US\$ 13.237</b>	<b>US\$ 42.770</b>	<b>US\$ 66.104</b>	<b>US\$ 96.348</b>	<b>US\$ -</b>	<b>US\$ 331.828</b>
<b>Neto</b>	<b>(55.898)</b>	<b>(2.786)</b>	<b>(1.727)</b>	<b>3.566</b>	<b>(20.203)</b>	<b>(22.284)</b>	<b>176.504</b>	<b>9.852</b>	<b>87.026</b>
<b>Acumulado</b>	<b>US\$ (55.898)</b>	<b>US\$ (58.684)</b>	<b>US\$ (60.411)</b>	<b>US\$ (56.844)</b>	<b>US\$ (77.047)</b>	<b>US\$ (99.331)</b>	<b>US\$ 77.173</b>	<b>US\$ 87.025</b>	

31/03/2022 (información en miles de dólares)									
A la vista	De 1 a 30 días	De 31 a 60 días	De 61 a 90 días	De 91 a 180 días	De 181 a 360 días	Más de 361 días	vencidas + 30 días	Total	
<b>Activos:</b>									
Disponibilidades	US\$ 16.024								US\$ 16.024
Cuentas de encaje del B.C.C.R.	10.264	US\$ 1.555	US\$ 1.283	US\$ 2.243	US\$ 4.967	US\$ 7.852	US\$ 13.277		41.441
Inversiones y productos por cobrar	41.862	5.089	4.996	1.306	9.445	23.102	61.594		147.394
Créditos y productos por cobrar		11.007	9.213	5.432	17.438	22.195	207.750	US\$ 12.781	285.816
<b>Total</b>	<b>US\$ 68.150</b>	<b>US\$ 17.651</b>	<b>US\$ 15.492</b>	<b>US\$ 8.981</b>	<b>US\$ 31.850</b>	<b>US\$ 53.149</b>	<b>US\$ 282.621</b>	<b>US\$ 12.781</b>	<b>US\$ 490.675</b>
<b>Pasivos:</b>									
Obligaciones:									
Con el público	93.867	11.700	8.110	18.834	26.271	51.834	34.413		245.029
Con entidades financieras	2.177	1.535	4.230	2.230	20.637	22.179	92.721		145.709
Cargos por pagar	93	43	87	59	217	323	441		1.263
<b>Total</b>	<b>US\$ 96.137</b>	<b>US\$ 13.279</b>	<b>US\$ 12.427</b>	<b>US\$ 21.123</b>	<b>US\$ 47.125</b>	<b>US\$ 74.336</b>	<b>US\$ 127.575</b>	<b>US\$ -</b>	<b>US\$ 392.002</b>
<b>Neto</b>	<b>(27.988)</b>	<b>4.372</b>	<b>3.065</b>	<b>(12.142)</b>	<b>(15.275)</b>	<b>(21.187)</b>	<b>155.046</b>	<b>12.781</b>	<b>98.673</b>
<b>Acumulado</b>	<b>US\$ (27.988)</b>	<b>US\$ (23.616)</b>	<b>US\$ (20.551)</b>	<b>US\$ (32.693)</b>	<b>US\$ (47.968)</b>	<b>US\$ (69.155)</b>	<b>US\$ 85.891</b>	<b>US\$ 98.672</b>	

- e. **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.

- f. **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.

La Unidad de Administración Integral de Riesgos mediante su política para controlar la exposición del riesgo de crédito en el Grupo se enfoca en una serie de indicadores que deben estar controlados dentro de los límites establecidos. Dentro de estos indicadores están la cobertura de pérdida esperada, la cobertura de pérdida no esperada, índices de concentración de los sectores de actividad económica de la cartera de crédito, controles de morosidad mayor a 30 días y 90 días, estimaciones y castigos y, bienes realizables. Igualmente, se pueden considerar en el corto plazo otros que sean debidamente evaluados y aprobados por las instancias de gobierno corporativo definidas para tal fin. En el caso del indicador de pérdida esperada, éste debe estar debidamente controlado y reducido en los diferentes segmentos en que se divide la cartera de crédito, de manera que, en caso de incumplimientos, no se impacte en gran medida el valor del capital base, que es la base para la cobertura de pérdidas no esperadas. El Grupo cuenta con políticas de riesgo crediticio específicas, que incluyen los límites de inversión.

### 3.32. INSTRUMENTOS FINANCIEROS

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

- a. *Categorías de Instrumentos Financieros* - Al 31 de marzo de 2023, 2022 y al 31 diciembre de 2022 los instrumentos financieros del Grupo se componían de:
- b.

	Nota	31/3/2023	31/3/2022	31/12/2022
Activos financieros (valuados al costo amortizado):				
Disponibilidades	3.1	¢ 37.914.455.257	¢ 45.876.183.311	¢ 42.923.347.651
Valuados a valor razonable:				
Con cambios en resultados		1.917.902.522	29.437.320.673	2.075.349.940
Con cambios en otro resultado integral	3.2	15.417.858.167	80.457.851.219	25.679.317.294
Valuados al costo amortizado:				
Al costo amortizado, Instrumentos derivados y productos por cobrar		36.924.496.145	8.496.018.845	46.430.361.085
Créditos y productos por cobrar	3.3	<u>232.012.205.898</u>	<u>252.657.055.780</u>	<u>246.338.583.276</u>
<b>Total</b>		<b><u>¢ 324.186.917.989</u></b>	<b><u>¢ 416.924.429.828</u></b>	<b><u>¢ 363.446.959.246</u></b>

(Continúa)

	<b>Nota</b>	<b>31/3/2023</b>	<b>31/3/2022</b>	<b>31/12/2022</b>
Pasivos financieros (valuados al costo amortizado):				
Obligaciones con el público	3.10	160.933.966.412	219.925.831.760	181.094.491.165
Obligaciones con el BCCR		15.907.709.328	18.295.142.049	18.411.854.425
Otras obligaciones financieras	3.11	100.264.805.321	124.581.740.604	108.979.334.843
Cargos financieros por pagar		<u>2.419.954.028</u>	<u>2.766.276.617</u>	<u>3.012.262.616</u>
<b>Total</b>		<b><u>€ 279.526.435.089</u></b>	<b><u>€ 365.568.991.030</u></b>	<b><u>€ 311.497.943.049</u></b>

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

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

En relación con los ingresos y gastos generados por activos financieros y las obligaciones financieras, el Grupo prepara calces de plazos y monitorea las tasas de interés al 31 de marzo de 2023, 2022 y al 31 diciembre de 2022, las cuales se detallan en la Nota 3.31.

- **Riesgo Cambiario** - El Grupo realiza transacciones denominadas en moneda extranjera y, por tanto, se expone al riesgo de fluctuaciones en el tipo de cambio. El riesgo cambiario se detalla en la Nota 3.31.

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

Sensibilidad a un Aumento en el Tipo de Cambio -

	<b>Nota</b>	
<b>Posición neta</b>	3.29	US\$ 72.426.784
Tipo de cambio de cierre al 31/03/2023		¢ 545.95
Aumento en el tipo de cambio de un 10%		¢ 54.60
<b>Ganancia</b>		<b><u>¢ 3.954.140.272</u></b>

Sensibilidad a una Disminución en el Tipo de Cambio -

	<b>Nota</b>	
<b>Posición neta</b>	3.29	US\$ 72.426.784
Tipo de cambio de cierre al 31/03/2023		¢ 545.95
Disminución en el tipo de cambio de un 10%		¢ (54.60)
<b>Pérdida</b>		<b><u>¢ (3.954.140.272)</u></b>

*Análisis de Sensibilidad de Tasas de Interés* - Al 31 de marzo de 2023, se presenta el siguiente análisis de sensibilidad de tasas de interés para los instrumentos de inversión y de deuda:

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

	<b>Nota</b>	
Inversiones en Instrumentos financieros	3.2	¢ 53.645.435.721
Aumento en las tasas de un 1%		¢ 536.454.357
Aumento en las tasas de un 2%		¢ 1.072.908.714

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

	<b>Nota</b>	
Inversiones en Instrumentos financieros	3.2	¢ 53.645.435.721
Disminución en las tasas de un 1%		¢ (536.454.357)
Disminución en las tasas de un 2%		¢ (1.072.908.714)

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

	<b>Nota</b>	
Obligaciones con el público	3.10	¢ 160.933.966.412
Aumento en las tasas de un 1%		¢ 1.609.339.664
Aumento en las tasas de un 2%		¢ 3.218.679.328

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

	<b>Nota</b>	
Obligaciones con el público	3.10	¢ 160.933.966.412
Disminución en las tasas de un 1%		¢ (1.609.339.664)
Disminución en las tasas de un 2%		¢ (3.218.679.328)

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

	<b>Nota</b>	
Obligaciones con el BCCR		<u>¢ 15.663.000.000</u>
Aumento en las tasas de un 1%		<u>¢ 156.630.000</u>
Aumento en las tasas de un 2%		<u>¢ 313.260.000</u>

	<b>Nota</b>	
Obligaciones financieras	3.11	<u>¢ 100.264.805.321</u>
Aumento en las tasas de un 1%		<u>¢ 1.002.648.053</u>
Aumento en las tasas de un 2%		<u>¢ 2.005.296.106</u>

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

	<b>Nota</b>	
Obligaciones con el BCCR		<u>¢ 15.663.000.000</u>
Disminución en las tasas de un 1%		<u>¢ (156.630.000)</u>
Disminución en las tasas de un 2%		<u>¢ (313.260.000)</u>

	<b>Nota</b>	
Obligaciones financieras	3.11	<u>¢ 100.264.805.321</u>
Disminución en las tasas de un 1%		<u>¢ (1.002.648.053)</u>
Disminución en las tasas de un 2%		<u>¢ (2.005.296.106)</u>

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

	<b>Nota</b>	
Cartera de crédito	3.3	<u>¢ 224.140.853.494</u>
Aumento en las tasas de un 1%		<u>¢ 2.241.408.535</u>
Aumento en las tasas de un 2%		<u>¢ 4.482.817.070</u>

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

	<b>Nota</b>	
Cartera de crédito	3.3	<u>¢ 224.140.853.494</u>
Disminución en las tasas de un 1%		<u>¢ (2.241.408.535)</u>
Disminución en las tasas de un 2%		<u>¢ (4.482.817.070)</u>

- d. **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

Al 31 de marzo de 2023, 2022 y al 31 diciembre de 2022, las cuentas contingentes se detallan como sigue:

	<b>31/3/2023</b>		<b>31/3/2022</b>		<b>31/12/2022</b>
Garantías de cumplimiento	¢ 4.949.158.781	¢	5.979.112.912	¢	5.238.544.226
Garantías de participación	124.865.408		486.698.570		150.543.784
Cartas de crédito a la vista saldo sin depósito previo	234.533.569		268.939.530		258.607.680
Cartas de crédito diferidas saldo sin depósito previo	245.082.415		-		331.746.250
Líneas de crédito para sobregiros en cuenta corriente	51.812.862		36.790.461		58.632.013
Líneas de crédito para tarjetas de crédito	2.616.877.660		3.643.975.125		3.074.403.173
<b>Total</b>	<b>¢ 8.222.330.695</b>	¢	<b>10.415.516.598</b>	¢	<b>9.112.477.126</b>

## 4.2. OTRAS CUENTAS DE ORDEN

Al 31 de marzo de 2023, 2022 y al 31 diciembre de 2022, el detalle de cuentas de orden es el siguiente:

	31/3/2023	31/3/2022	31/12/2022
<b>Otras cuentas de orden por cuenta propias deudoras:</b>			
Garantías prendarias	¢ 987.386.940.366	¢ 1.236.069.256.868	¢ 659.144.969.708
Líneas de crédito otorgadas pendientes de Utilización	36.479.119.837	43.472.666.279	38.854.005.794
Créditos liquidados	4.352.073.664	3.184.903.997	4.155.937.143
Productos por cobrar liquidados	5.078.973	6.302.761	5.564.796
Productos en suspenso de cartera de crédito	539.887.722	511.558.333	522.645.380
Otras cuentas de registro	42.690.382.761	49.262.794.951	47.218.333.284
<b>Cuenta de orden por cuenta de terceros deudoras:</b>			
Administración de comisiones de confianza	5.943.056	5.951.053	5.946.755
Bienes en Custodia por cuenta de terceros	8.269.381.742	18.211.047.375	11.332.773.908
Fondos de inversión	302.325.127.913	368.134.892.664	331.121.563.002
<b>Cuentas de orden deudoras por cuenta propia por actividad de custodia:</b>			
Valores Negociables en Fideicomiso de Garantía Central de Valores Privado	110.831.442	211.903.534	185.034.070
Valores Negociables en Fideicomiso de Garantía - Central de Valores Público (BCCR)	1.931.757.132	1.391.495.003	1.645.979.378
Compras a futuro Central de Valores Privado (custodia local)	2.042.588.575	1.603.398.536	1.831.013.447
Central de Valores Privado (custodia local)	2.643.185.240	1.979.176.517	2.327.271.584
Central de Valores Público (BCCR)	691.743.846	1.042.494.483	831.168.202
<b>Cuentas de orden deudoras por cuenta de terceros por actividad de custodia:</b>			
Efectivo por actividad de custodia	413.110.426	3.469.910.589	3.710.124.547
Cuentas por cobrar a clientes	9.223.432	17.541.715	14.523.737
Valores Negociables en Fideicomiso de Garantía Central de Valores Privado	2.878.449.785	3.638.538.567	2.968.098.042

(Continúa)

	31/3/2023	31/3/2022	31/12/2022
Valores Negociables en Fideicomiso de Garantía Central de Valores			
Público (BCCR)	10.222.871.659	10.114.453.475	9.463.075.091
Compras a futuro	13.101.321.444	13.752.992.042	12.431.173.133
Ventas a futuro	12.250.143.691	13.369.145.902	9.145.906.402
Central de Valores Privado (custodia local)	189.825.045.731	191.011.873.668	226.032.165.680
Central de Valores Privado (custodia internacional)	19.838.494.944	16.174.364.534	4.712.604.068
Central de Valores Público (BCCR)	67.141.607.138	72.720.748.444	72.627.443.160
Custodio Internacional	2.410.642.176	3.002.812.213	2.410.757.171
<b>Total</b>	<b><u>¢ 1.707.564.952.695</u></b>	<b><u>¢ 2.052.360.223.503</u></b>	<b><u>¢ 1.442.698.077.482</u></b>

### 4.3. FIDEICOMISOS Y COMISIONES DE CONFIANZA

La subsidiaria Banco Improsa, S.A. ha firmado contratos de fideicomiso, por los cuales, en su condición de fiduciario, recibió bienes para garantizar los créditos otorgados por terceros y solamente cuentan con estados financieros auditados los fideicomisos de titularización de acuerdo a la regulación vigente. El detalle al 31 de marzo de 2023, 2022 y al 31 diciembre de 2022, de bienes fideicomisos, es el siguiente:

	31/3/2023	31/3/2022	31/12/2022
<b>ACTIVOS</b>			
Disponibilidades	¢ 4,979,928,133	¢ 4,215,812,783	¢ 4,690,239,434
Inversiones en instrumentos financieros	8,560,748,447	16,199,546,780	10,314,308,682
Cuentas y comisiones por cobrar	<u>2,674,651,541</u>	<u>22,785,860,216</u>	<u>22,210,691,430</u>
<b>Subtotal</b>	<b>¢ 16,215,328,121</b>	<b>¢ 43,201,219,779</b>	<b>¢ 37,215,239,546</b>
Terrenos	¢ 2,134,273,348,155	¢ 2,139,234,944,558	¢ 2,107,739,627,965
Edificios e instalaciones	2,027,590,218,325	1,998,961,607,079	1,863,209,411,384
Equipo y mobiliario	453,512,667,289	526,840,021,082	487,431,486,163
Equipos de computación	<u>56,260,731</u>	<u>56,260,731</u>	<u>56,260,731</u>
Otros activos	<u>490,223,156,079</u>	<u>583,991,978,217</u>	<u>509,828,816,714</u>
<b>Total activos de los fideicomisos</b>	<b><u>¢ 5,121,870,978,700</u></b>	<b><u>¢ 5,292,286,031,446</u></b>	<b><u>¢ 5,005,480,842,503</u></b>
<b>PASIVOS</b>			
Obligaciones con el Banco Central		¢ 11,307	
Cargos financieros	¢ 2,989,231,535	3,990,782,544	¢ 3,296,066,474
Otras cuentas por pagar y provisiones	6,758,785	8,184,590	6,913,650
Otros Pasivos	<u>6,747,089</u>	<u>2,034,428</u>	<u>7,439,658</u>
<b>Total de pasivos de los fideicomisos</b>	<b><u>¢ 3,002,737,409</u></b>	<b><u>¢ 4,001,012,869</u></b>	<b><u>¢ 3,310,419,782</u></b>

(Continúa)

## PATRIMONIO

Aportes en efectivo	¢ 13,186,919,755	¢ 19,992,413,741	¢ 14,694,970,058
Aportes en especie	5,105,653,761,908	5,268,267,922,624	4,987,450,416,219
Ajustes al patrimonio	(1,603,880)	(1,040,696)	(2,366,075)
Resultados acumulados	25,763,932	17,390,889	15,693,512
Resultado del período	<u>3,399,576</u>	<u>8,332,019</u>	<u>11,709,007</u>
<b>Total patrimonio</b>	<b><u>¢ 5,118,868,241,291</u></b>	<b><u>¢ 5,288,285,018,577</u></b>	<b><u>¢ 5,002,170,422,721</u></b>
<b>Total pasivos y patrimonio de los fideicomisos</b>	<b><u>¢ 5,121,870,978,700</u></b>	<b><u>¢ 5,292,286,031,446</u></b>	<b><u>¢ 5,005,480,842,503</u></b>

## 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).

31/3/2023	Comprador a plazo		Vendedor a plazo	
	Colones	Dólares	Colones	Dólares
Por cuenta propia:				
De 1 a 30 días	¢ 934,699,003	¢ 291,571,607		
De 31 a 60 días	306,087,503	131,889,018		
De 61 a 90 días	102,109,589	<u>¢ 276,231,853</u>		
Más de 91 días				
<b>Sub-total</b>	<b><u>¢ 1,342,896,095</u></b>	<b><u>¢ 699,692,478</u></b>		
Por cuenta de terceros:				
De 1 a 30 días	3,197,560,274	3,692,353,524	¢ 2,494,844,655	¢ 4,106,233,208
De 31 a 60 días	470,648,781	3,553,112,155	58,535,934	3,024,541,743
De 61 a 90 días	111,704,748	1,517,754,242	213,814,337	1,793,986,090
Más de 91 días	<u>77,626,991</u>	<u>480,560,726</u>	<u>77,626,991</u>	<u>480,560,731</u>
<b>Sub-total</b>	<b><u>¢ 3,857,540,794</u></b>	<b><u>¢ 9,243,780,647</u></b>	<b><u>¢ 2,844,821,917</u></b>	<b><u>¢ 9,405,321,772</u></b>
<b>Total</b>	<b><u>¢ 5,200,436,889</u></b>	<b><u>¢ 9,943,473,125</u></b>	<b><u>¢ 2,844,821,917</u></b>	<b><u>¢ 9,405,321,772</u></b>

31/3/2022	Comprador a plazo		Vendedor a plazo	
	Colones	Dólares	Colones	Dólares
Por cuenta propia:				
De 1 a 30 días	¢ 636,434,691			
De 31 a 60 días	<u>577,639,490</u>	<u>177,420,822</u>		
<b>Sub-total</b>	<b>1,214,074,181</b>	<b>177,420,822</b>		
Por cuenta de terceros:				
De 1 a 30 días	2,186,958,850	3,965,874,868		¢ 6,211,721,052
De 31 a 60 días	1,588,816,255	3,449,316,025	¢ 184,878,915	4,263,264,689
De 61 a 90 días		<u>1,685,522,498</u>		<u>1,602,422,086</u>
<b>Sub-total</b>	<b><u>¢ 3,775,775,105</u></b>	<b><u>¢ 9,100,713,391</u></b>	<b><u>¢ 184,878,915</u></b>	<b><u>¢ 12,077,407,827</u></b>
<b>Total</b>	<b><u>¢ 4,989,849,286</u></b>	<b><u>¢ 9,278,134,213</u></b>	<b><u>¢ 184,878,915</u></b>	<b><u>¢ 12,077,407,827</u></b>

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

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

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

Las principales disposiciones que regulan las sociedades administradoras y sus fondos de inversión, están contenidas en la Ley Reguladora del Mercado de Valores No.7732 y sus reformas, en el Código de Comercio y en la normativa emitida por la Superintendencia General de Valores y el Consejo Nacional de la Supervisión del Sistema Financiero, instancias éstas 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 2023, a saber, un 32% 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 de 2023, 2022 y al 31 de diciembre de 2022 el fondo cuenta con activos netos por un monto total de US\$320.510.690, US\$324.411.486 y US\$327.731,865, respectivamente; y mantenía colocado un total de 63.156 participaciones a esta misma fecha.

La Sociedad Administradora devenga por sus servicios una comisión del 1.60% 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** - Era 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.

Para el cierre al 31 de marzo de 2023, este fondo está desinscrito debido a la fusión por absorción con el Fondo de Inversión Inmobiliario Los Crestones. La Sociedad Administradora devengaba por sus servicios una comisión del 0.25% anual, según lo que estaba establecido en el prospecto sobre el valor del activo neto del Fondo, la cual se calculaba diariamente y se pagaba en forma mensual. Mensualmente los activos del Fondo menos los pasivos valuados al tipo de cambio de venta, eran 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 38.570 y 27.150 participaciones se encuentran en circulación al cierre del período finalizado el 31 de marzo de 2023.

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 de 2023, 2022 y 31 de diciembre de 2022 cuenta con activos netos por un monto total de US\$192.037.549, US\$136.147.327 y US\$194.131.205, respectivamente; y mantenía colocado un total de 38.570 y 27.150 participaciones, equivalen a 64% y 45% del total autorizado, respectivamente.

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** - Era 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 8.796 participaciones se encuentran en circulación al cierre del período finalizado el 31 de marzo de 2023.

Para el cierre al 31 de marzo 2023, este fondo está desinscrito debido a la fusión por absorción con el Fondo de Inversión Inmobiliario Los Crestones. La Sociedad Administradora devengaba por sus servicios una comisión del 1.50% anual, según lo que estaba establecido en el prospecto sobre el valor del activo neto del Fondo, la cual se calculaba diariamente y se pagaba en forma mensual. Mensualmente los activos del Fondo menos los pasivos valuados al tipo de cambio de venta, eran 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 de 2023.

El Fondo fue aprobado por la Superintendencia General de Valores a partir del 21 de junio de 1999. Al 31 de marzo de 2023, 2022 y 31 de diciembre de 2022 cuenta con activos netos por un monto total de US\$31.698.329, US\$30.395.347 y US\$31.502.263, respectivamente; y mantenía colocado un total de 6,547 participaciones, a saber, un 98,07% de la emisión autorizada.

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.

- f. ***Improsa Fondo ImproCash Colones, No Diversificado*** - El Fondo es abierto y de mercado de dinero, está orientado a personas físicas o jurídicas que requieran alternativas de inversión, conformada por una cartera de títulos valores de corto plazo, de mercado local, emitidos por el sector público (con garantía directa del Estado costarricense) denominados en colones costarricenses, adquiridos en el mercado nacional.

Para el 31 de marzo de 2023 cuenta con activos netos por un monto total de ₡706.538.940 colones.

La Sociedad Administradora devenga por sus servicios una comisión del 1,15% 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.

- g. ***Improsa Fondo ImproCash Dólares, No Diversificado*** - El Fondo es abierto y de mercado de dinero, está orientado a personas físicas o jurídicas que requieran alternativas de inversión, conformada por una cartera de títulos valores de corto plazo, en mercado local y mercado internacional, emitidos por el Sector Público (con garantía directa, indirecta o sin garantía estatal) y por el Sector Privado, denominados en dólares estadounidenses, adquiridos en el mercado nacional e internacional.

Para el 31 de marzo 2023 cuenta con activos netos por un monto total de US\$ 6.924.867.

La Sociedad Administradora devenga por sus servicios una comisión del 0,65% 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 2023 -*

ROA	$\frac{\text{Utilidad Neta}}{\text{Activo Total promedio}} = \frac{-2.333.709.393}{377.006.432.721} = -2.48\%$
ROE	$\frac{\text{Utilidad Neta}}{\text{Patrimonio promedio}} = \frac{-2.333.709.393}{65.999.140.493} = -14.14\%$
Relación Endeudamiento recursos propios	$\frac{\text{Pasivo Total}}{\text{Patrimonio}} = \frac{294.780.168.201}{63.139.310.555} = 4.67$
Margen financiero	$\frac{\text{Ing. Financieros} - \text{Gastos Financieros}}{\text{Activo productivo interm. promedio}} = \frac{-1.118.806.731}{298.253.796.018} = -1.50\%$
Activos Promedio generadores de interés en relación con el total de activos promedio	$\frac{\text{Activo productivo interm. promedio}}{\text{Activo Total promedio}} = \frac{298.253.796.018}{377.006.432.721} = 0.79$

*Al 31 de Marzo de 2023 -*

ROA	$\frac{\text{Utilidad Neta}}{\text{Activo Total promedio}} = \frac{2.220.082.941}{440.945.466.858} = 2.01\%$
ROE	$\frac{\text{Utilidad Neta}}{\text{Patrimonio promedio}} = \frac{2.220.082.941}{64.392.552.897} = 13.79\%$
Relación Endeudamiento recursos propios	$\frac{\text{Pasivo Total}}{\text{Patrimonio}} = \frac{386.294.504.960}{64.789.698.899} = 5.96$
Margen financiero	$\frac{\text{Ing. Financieros} - \text{Gastos Financieros}}{\text{Activo productivo interm. promedio}} = \frac{4.863.966.847}{354.598.996.862} = 5.49\%$
Activos Promedio generadores de interés en relación con el total de activos promedio	$\frac{\text{Activo productivo interm. promedio}}{\text{Activo Total promedio}} = \frac{354.598.996.862}{440.945.466.858} = 0.80$

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

*Al 31 de Marzo de 2023 -*

Obligaciones con el público a la vista	Total cuentas	Total en colones
De 0.00 a ¢2.73 millones	4,888	¢ 1,783,824,191
Más de ¢2.73 a ¢27.30 millones	1,011	8,603,629,843
Más de ¢27.30 a ¢54.60 millones	139	5,424,201,711
Más de ¢54.60 millones	<u>140</u>	<u>27,074,013,781</u>
<b>Total</b>	<b><u>6,178</u></b>	<b><u>¢ 42,885,669,526</u></b>

Obligaciones con el público a plazo	Total cuentas	Total en colones
De 0.00 a ¢2.73 millones	288	¢ 4,123,854,769
Más de ¢2.73 a ¢27.30 millones	69	78,218,397
Más de ¢27.30 a ¢54.60 millones	139	5,912,665,411
Más de ¢54.60 millones	<u>257</u>	<u>105,396,179,646</u>
<b>Total</b>	<b><u>753</u></b>	<b><u>¢ 115,510,918,223</u></b>

*Al 31 de Marzo de 2023 -*

Obligaciones con el público a la vista	Total cuentas	Total en colones
De 0.00 a ¢2.73 millones	4,763	¢ 1,874,218,021
Más de ¢2.73 a ¢27.30 millones	926	9,927,445,465
Más de ¢27.30 a ¢54.60 millones	143	8,061,495,645
Más de ¢54.60 millones	<u>155</u>	<u>48,942,917,191</u>
<b>Total</b>	<b><u>5,987</u></b>	<b><u>¢ 68,806,076,322</u></b>

Obligaciones con el público a plazo	Total cuentas	Total en colones
De 0.00 a ¢2.73 millones	212	¢ 130,022,391
Más de ¢2.73 a ¢27.30 millones	326	5,411,241,334
Más de ¢27.30 a ¢54.60 millones	259	77,246,428,964
Más de ¢54.60 millones	<u>205</u>	<u>66,736,722,338</u>
<b>Total</b>	<b><u>1,002</u></b>	<b><u>¢ 149,524,415,027</u></b>

## 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 2023 existe un proceso de fiscalización con la subsidiaria Banco Improsa, S.A., el cual se detalla a continuación:

- a. ***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. El 23 de diciembre de 2020 el Banco fue notificado del rechazo del recurso de revocatoria, por lo que el día 4 de febrero de 2021 presentó un recurso de apelación contra esta resolución ante la Dirección de Grandes Contribuyentes.

Al 31 de marzo de 2023 el Banco ha reconocido una provisión por este concepto por la suma de ¢557.118.333. Esta provisión terminó de constituirse en junio del 2021, de conformidad con lo establecido en el Reglamento de Información Financiera (Nota 7) por lo que para este período 2023 no incurre en ningún gasto del período por este concepto.

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 a cabo 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.

- b. ***Fiscalización Período 2017*** - En marzo del 2022, el Banco fue notificado de un traslado de cargos por ¢1.252.452.862 sobre la actuación fiscalizadora llevada a cabo por la Tributación Directa para el período 2017, actuación que se encuentra aún en fase de discusión, por lo que el Banco el 24 de marzo de 2022 presentó formal Reclamo Administrativo en contra del Traslado de Cargos. El 26 de mayo de 2022 el Banco fue notificado de la resolución determinativa, declarando sin lugar el Reclamo Administrativo interpuesto, contra lo cual el Banco presentó el 7 de julio de 2022 un recurso de apelación en contra de la resolución determinativa ante el Tribunal Fiscal Administrativo. A la fecha de emisión del presente informe, no se ha recibido notificación por parte del Tribunal Fiscal Administrativo, que refiera a la resolución del recurso de apelación interpuesto en contra de la resolución determinativa.

Sobre este mismo caso, el 23 de diciembre de 2022 el Banco presentó una demanda ante el Tribunal Contencioso Administrativo, a la fecha de emisión del presente informe, se está a la espera de que se

le notifique a la Procuraduría General de la República que el Estado fue demandado, para que esta responda la demanda.

Al 31 de marzo de 2023 el Banco ha reconocido una provisión por este concepto por la suma de ¢24.693.154.

#### 4.8.2 LITIGIOS Y PROCESOS ADMINISTRATIVOS

- ***Proceso Contencioso Administrativo de Lesividad del Estado contra Banco Improsa y Proceso Contencioso Administrativo de Banco Improsa contra el Estado*** - En el proceso 13-006891-1027-CA el Estado demandó al Banco, en el contexto de un proceso de lesividad, relacionado a la discusión del ajuste del impuesto sobre la renta de los períodos fiscales 1999 al 2005. Esta demanda solicita la nulidad del fallo 583-2011 del Tribunal Fiscal Administrativo, por considerar que éste es lesivo a los intereses de la Administración Tributaria. En el proceso tramitado bajo expediente 14-008523-1027-CA, el Banco demandó al Estado, en razón de los ajustes realizados por la Administración Tributaria para los períodos fiscales 1999 al 2005 del impuesto sobre la renta. En este proceso se discuten los daños ocasionados al Banco, debido a la inducción a error por parte de la Administración Tributaria. Este proceso se acumuló junto con el primer proceso antes mencionado.

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

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

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

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

El 16 de diciembre de 2019, se presentó por parte del Estado el Recurso de Casación ante la Sala I de la Corte Suprema de Justicia, de modo que se hiciera la condenatoria en cuanto al pago de las costas procesales y personales.

En fecha del 19 de febrero de 2021, la Sala Primera notificó a Banco Improsa de la resolución No.000189-A-S1-2021 de las once horas veintiuno minutos del 4 de febrero de 2021, donde declaró extemporáneo el recurso de casación interpuesto por parte de la Procuraduría General de la República.

El día 27 de julio de 2021 el Tribunal Contencioso Administrativo remitió el expediente judicial a Sala Primera.

Actualmente el Banco está a la espera de que la Sala Primera de la Corte Suprema de Justicia se pronuncie sobre la admisibilidad del recurso de casación interpuesto por Banco Improsa.

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:

- a. ***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 2007.
  - **Explicación de la Resolución** - Ajustes al impuesto sobre la renta: por la deducción del gasto por diferencial.
  - Por un monto de ¢17.466.926.
  - **Opinión del Abogado que lleva el Caso** - Se presentaron 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%.
- b. ***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 ¢43.104.292.
  - **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 resultado desfavorable es remota.
- c. ***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 ¢23.943.039.
  - **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 ¢98.536.346.
  - **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.
- d. **Otros** - En el curso ordinario de los negocios, el Grupo está involucrado en litigios y otras acciones legales. En opinión de la Administración se han efectuado las provisiones necesarias y por tanto el resultado final de estos asuntos no tendrá un efecto adverso en la posición financiera, en los resultados de sus operaciones o liquidez del Grupo.

#### 4.8.3 LABORAL

Hasta febrero del 2001, el pago del auxilio de cesantía equivalía a un mes de sueldo por cada año de trabajo; a partir de marzo del 2001 equivale en promedio a 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 períodos 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 de 2023 y 2022 según su ubicación geográfica:

	<b>31/3/2023</b>	<b>31/3/2022</b>
Costa Rica	¢ (2,281,200,803)	¢ 2,237,622,918
Panamá	(3,611,488)	(4,059,200)
Nicaragua	(575,326)	159,467
El Salvador	14,072,405	50,970,366
Honduras	(2,878,851)	(3,294,546)
Guatemala	<u>(59,515,330)</u>	<u>(61,316,064)</u>
<b>Total</b>	<b><u>¢ (2,333,709,393)</u></b>	<b><u>¢ 2,220,082,941</u></b>

## 5. NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS QUE NO APLICAN A LA COMPAÑÍA

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

## 6. 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 1° 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. **Norma Internacional de Contabilidad (NIC) 7 - Estados de Flujo de Efectivo** - La presentación de los flujos de efectivo de las actividades de operación incluidas en el estado de flujo de efectivo debe elaborarse con base en el método indirecto.
- b. **NIC 8 - Estimaciones Contables** - Las estimaciones contables son las mejores aproximaciones de valores o partidas que se incluyen en los estados financieros para medir los efectos de sucesos o transacciones económicas ya ocurridas, o bien una situación actual que es propia de un activo o pasivo de la entidad, incluidos los ajustes que se producen tras la evaluación de un elemento como resultado de nueva información o nuevos acontecimientos. Todo cambio en las estimaciones contables es prospectivo y se registra en los resultados del período.
- c. **NIC 12 - Impuesto a las Ganancias y CINIIF 23 - La Incertidumbre frente a los Tratamientos del Impuesto a las Ganancias** - Las entidades deben aplicar la NIC 12 Impuestos a las Ganancias para los registros y presentación de los activos y pasivos por impuestos diferidos y corrientes.

En el caso de una disputa de un tratamiento impositivo concreto por parte de la Autoridad Fiscal, que inicia con la notificación de un traslado de cargos, la entidad debe:

- Registrar contra resultados del período en el caso de que de acuerdo con la valoración por parte de la alta gerencia, se concluya que la entidad tiene una obligación de exigibilidad inmediata con la Administración Tributaria.

- Registrar una provisión, para aquellos tratamientos no considerados en el inciso anterior, y cuyo monto debe reflejar la incertidumbre para cada uno de los tratamientos impositivos en disputa, de acuerdo con el método que mejor prediga su resolución, según lo señalado por la CINIIF 23.

- d. **NIC 16 - Propiedades, Planta y Equipo** - Con posterioridad al reconocimiento inicial, los bienes inmuebles deben ser contabilizados de acuerdo con el modelo de revaluación. 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 revaluación se debe respaldar con un avalúo hecho por un profesional independiente, autorizado por el colegio respectivo. Los demás activos diferentes de inmuebles están sujetos a la política contable del modelo del costo.

- e. **NIC 21 - Efectos de las Variaciones en las Tasas de Cambio de la Moneda Extranjera** - Los entes supervisados deben llevar sus registros y presentar sus estados financieros en colones costarricenses. La información financiera de los fondos administrados por las operadoras de pensiones y las sociedades administradoras de fondos de inversión, deberá presentarse en la moneda oficial “colón”, excepto los fondos denominados en moneda extranjera, los cuales presentarán sus estados financieros en moneda extranjera. Igual tratamiento se les brindará a las universalidades administradas por las sociedades titularizadoras.

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”, excepto para los fondos de pensiones y los fondos de capitalización laboral, que deberán utilizar el tipo de cambio de compra de referencia del Banco Central de Costa Rica. Los fondos de pensiones creados por ley especial o básicos gestionados por instituciones del sector público no bancario, podrán utilizar el tipo de cambio de compra al que hace referencia el artículo 89 de la *Ley Orgánica del Banco Central de Costa Rica*.

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.

Lo dispuesto en este artículo no inhibe a que las entidades puedan generar información sobre una moneda diferente al colón costarricense, en los términos descritos en la NIC 21 sobre moneda funcional; no obstante, dicha información no podrá ser utilizada para efectos de cálculo de indicadores prudenciales, para presentación a la Superintendencia respectiva o para la publicación al público según lo requerido en las disposiciones legales que regulan al Sistema Financiero.

- f. **NIC 27 - Estados Financieros Separados y NIC 28 - Inversiones en Asociadas y Negocios Conjuntos** - En aplicación de la NIC 27 *Estados financieros separados*, la entidad con potestad legal de participar en el patrimonio de otras empresas o entidad de cometido especial, como por ejemplo subsidiarias, negocios conjuntos y asociadas, que preparen estados financieros separados utilizarán el método de participación.

En aplicación de la NIC 28 *Inversiones en asociadas y negocios conjuntos* la entidad con potestad legal de participar en el patrimonio de otras empresas o entidad de cometido especial, como por ejemplo negocios

conjuntos; asociadas; fideicomisos, deben utilizar el método de participación, desde la fecha en que adquiere dicha inversión o desde la fecha en que se convierte en una asociada, negocio conjunto o entidad de cometido especial.

Las entidades reguladas deberán presentar sus estados financieros separados.

- g. **NIC 34 - Información Financiera Intermedia** - El contenido de la información financiera intermedia incluye un juego completo de estados financieros, de acuerdo con la presentación establecida en la NIC 1 *Presentación de Estados Financieros*, para lo cual deben tomar como base los formatos que se proponen en las disposiciones regulatorias emitidas por el CONASSIF, aplicables a la entidad. La forma y contenido de las notas explicativas debe ser congruente con los grupos de partidas y subtotales incluidos en estos estados financieros, además, debe estar acompañado de las notas explicativas que exige la NIC 34 *Información financiera intermedia*, y cuando corresponda y a juicio de la alta gerencia de la entidad, las notas adicionales con el propósito de que los usuarios puedan interpretar adecuadamente la información financiera.
- h. **NIC 40 - Propiedades de Inversión** - Las propiedades de inversión deben ser valuadas al valor razonable. Para las propiedades de inversión entregadas en arrendamiento en las que el valor razonable no se pueda medir con fiabilidad de una forma continuada, su valor se medirá aplicando el modelo del costo indicado en la NIC 16 *Propiedades, Planta y Equipo*. El valor residual de la propiedad de inversión debe asumirse que es cero.
- i. **Activos no Corrientes Mantenedos para la Venta y Operaciones Discontinuas (NIF 5)** - En el caso de las entidades supervisadas por SUGEF, los bienes propiedad de la Entidad cuyo destino es su realización o venta: bienes mantenidos para la venta, deben ser valorados al menor valor entre su importe en libros y su valor razonable menos los costos de venta. La Entidad debe implementar un plan de venta y un programa para negociar los activos a un precio razonable que permita completar dicho plan en el menor plazo posible. Para determinar el valor en libros, la Entidad debe realizar el registro de una estimación a razón de 48 meses hasta completar el ciento por ciento del valor contable del bien. Este registro contable iniciará a partir del cierre del mes en que el bien fue i) adquirido, ii) producido para su venta o arrendamiento o iii) dejado de utilizar.
- j. **NIF 9 - Instrumentos Financieros - Activos Financieros** - La compra o venta convencional de activos financieros se debe registrar aplicando la contabilidad de la fecha de liquidación. Los activos financieros se dividen en los que se miden al costo amortizado y los que se miden a valor razonable. Sobre la base del modelo de negocio para gestionar los activos financieros y de las características de los flujos de efectivo contractuales del activo financiero, la entidad debe clasificar las inversiones propias o carteras mancomunadas en activos financieros de acuerdo con las siguientes categorías de valoración:
- **Costo Amortizado** - Si una entidad, de acuerdo con su modelo de negocio y el marco regulatorio vigente, clasifica una parte de su cartera de inversiones en esta categoría, revelará:
    - El valor razonable de los activos financieros clasificados en esta categoría, en los estados financieros trimestrales y en el estado financiero anual auditado; y
    - La ganancia o pérdida que tendría que haber sido reconocida en el resultado del período, para los estados financieros indicados en el acápite anterior.

- Valor razonable con cambios en otro resultado integral.
  - Valor razonable con cambios en resultados: En esta categoría se deben registrar las participaciones en fondos de inversión abiertos.
- k. **NIIF 9 - Otras Disposiciones Prudenciales Relacionadas con Cartera de Crédito** - Las entidades reguladas deberán contar con políticas y procedimientos para determinar el momento de la suspensión del registro del devengo de las comisiones e intereses de operaciones de préstamos. Sin embargo, el plazo de la suspensión del devengo no debe ser mayor a ciento ochenta días.
- l. **NIIF 13 - Valor Razonable - Activos Financieros y Pasivos Financieros Relacionados con Riesgos de Mercado o Riesgo de Crédito de la Contraparte** - 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
- m. **Otros Aspectos - 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.

El uso de las reservas de educación y bienestar social deben ser registradas como incremento de las utilidades al final del ejercicio económico, sin que éste afecte las contribuciones y participaciones a que está obligada la entidad dentro de su marco normativo.

## 7. HECHOS SIGNIFICATIVOS Y SUBSECUENTES)

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

\* \* \* \* \*