

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

(Compañía Consolidada)

Estados financieros internos anuales (no dictaminados)
Al 31 de Diciembre de 2017 y 2016

GRUPO FINANCIERO IMPROSA, S.A. Y SUBSIDIARIAS

(Compañía Costarricense)

BALANCES GENERALES CONSOLIDADOS

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2017 Y 2016

(Expresados en Colones Costarricenses sin Céntimos)

	Notas	2017	2016
ACTIVOS			
Disponibilidades	2.2.d, 3.1	<u>¢58.525.742.577</u>	<u>¢60.988.831.040</u>
Efectivo		817.365.905	1.089.107.198
Banco Central		54.627.029.472	55.384.528.330
Entidades financieras del país		472.092.854	501.916.391
Entidades financieras del exterior		1.640.129.808	1.497.771.205
Otras disponibilidades		<u>969.124.538</u>	<u>2.515.507.916</u>
Inversiones en instrumentos financieros	3.2	<u>72.266.558.164</u>	<u>53.462.907.831</u>
Mantenidas para negociar	2.2f	13.910.120.156	
Disponibles para la venta	2.2g	57.486.113.759	52.698.604.541
Mantenidas al vencimiento	2.2h	32.879.344	35.764.842
Instrumentos financieros derivados	2.2nn	441.625.000	281.720.000
Productos por cobrar		<u>395.819.905</u>	<u>446.818.448</u>
Cartera de créditos	2.2k, 3.3	<u>286.327.974.096</u>	<u>282.647.472.409</u>
Créditos vigentes		278.216.469.891	273.238.181.349
Créditos vencidos		8.039.992.857	9.318.450.093
Créditos en cobro judicial		5.367.455.068	4.237.441.899
Productos por cobrar (Estimación por deterioro)	2.2i	<u>(7.284.293.895)</u>	<u>(5.841.920.085)</u>
Cuentas y comisiones por cobrar	2.2k, 3.4	<u>3.750.985.907</u>	<u>3.573.850.331</u>
Comisiones por cobrar		114.321.763	114.019.445
Cuentas por cobrar por operaciones con partes relacionadas	3.26	11.611.722	10.872.591
Impuesto sobre la renta diferido e impuesto sobre la renta por cobrar	3.25	1.075.862.018	1.945.855.159
Otras cuentas por cobrar		2.804.863.593	1.651.608.654
Productos por cobrar		2.356.948	57.701
(Estimación por deterioro)	2.2i	<u>(258.030.137)</u>	<u>(148.563.219)</u>
Bienes realizables	2.2m, 3.5	<u>¢ 1.230.127.144</u>	<u>¢ 634.064.609</u>
Bienes y valores adquiridos en recuperación de créditos		2.208.461.506	896.365.810

(Continúa)

GRUPO FINANCIERO IMPROSA, S.A. Y SUBSIDIARIAS

(Compañía Costarricense)

BALANCES GENERALES CONSOLIDADOS

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2017 Y 2016

(Expresados en Colones Costarricenses sin Céntimos)

	Notas	2017	2016
(Estimación por deterioro y por disposición legal)		¢ (978.334.362)	¢ (262.301.201)
Participaciones en el capital de otras empresas (neto)	2.2t	<u>158.679.623</u>	<u>158.679.623</u>
Inmuebles, mobiliario y equipo (neto)	2.2n, 3.7	<u>7.012.248.371</u>	<u>7.191.584.781</u>
Inversiones en propiedades	3.6	<u>6.188.628.617</u>	<u>6.071.087.973</u>
Otros activos	3.8	<u>15.994.541.019</u>	<u>17.475.519.811</u>
Cargos diferidos		1.578.517.708	1.465.401.767
Activos intangibles	2.2s	8.884.253.125	9.299.171.840
Otros activos	2.2r	<u>5.531.770.186</u>	<u>6.710.946.204</u>
TOTAL DE ACTIVOS		<u>¢451.455.485.518</u>	<u>¢432.203.998.408</u>
PASIVOS Y PATRIMONIO			
PASIVOS			
Obligaciones con el público	3.10	<u>¢264.856.977.084</u>	<u>¢256.574.633.302</u>
A la vista	4.7.1	62.580.873.465	83.800.988.343
A Plazo	4.7.1	199.588.215.106	166.616.898.752
Otras obligaciones con el público		45.470.221	4.221.713.681
Cargos financieros por pagar		<u>2.642.418.292</u>	<u>1.935.032.526</u>
Obligaciones con el Banco Central de Costa Rica		<u>485.000.000</u>	
A la vista		485.000.000	
Obligaciones con entidades	3.11	<u>119.592.385.787</u>	<u>112.760.213.221</u>
A la vista		3.266.104.618	989.482.302
A plazo		26.275.536.984	24.202.566.413
Otras obligaciones con entidades		89.009.879.665	86.687.016.452
Cargos financieros por pagar		<u>1.040.864.520</u>	<u>881.148.054</u>
Cuentas por pagar y provisiones	3.12	<u>6.010.055.741</u>	<u>6.787.467.466</u>
Cuentas por pagar por servicios bursátiles		183.535.643	195.619.028
Impuesto sobre la renta diferido	3.25	720.980.101	739.314.839
Provisiones		225.506.638	237.973.441
Otras cuentas por pagar diversas		4.878.639.598	5.614.560.158
Cargos financieros por pagar		<u>1.393.761</u>	

(Continúa)

GRUPO FINANCIERO IMPROSA, S.A. Y SUBSIDIARIAS

(Compañía Costarricense)

BALANCES GENERALES CONSOLIDADOS

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2017 Y 2016

(Expresados en Colones Costarricenses sin Céntimos)

	Notas	2017	2016
Otros pasivos	3.13	<u>¢ 1.559.656.787</u>	<u>¢ 2.691.988.169</u>
Ingresos diferidos		1.081.128.091	926.274.269
Estimación por deterioro de créditos contingentes		31.349.315	25.937.092
Otros pasivos		<u>447.179.381</u>	<u>1.739.776.808</u>
Obligaciones subordinadas	3.14	<u>11.744.043.652</u>	<u>11.921.326.522</u>
Obligaciones subordinadas		11.574.792.700	11.750.238.300
Cargos financieros por pagar		<u>169.250.952</u>	<u>171.088.222</u>
TOTAL DE PASIVOS		<u>404.248.119.051</u>	<u>390.735.628.680</u>
PATRIMONIO			
Capital social		<u>27.315.766.849</u>	<u>27.377.275.760</u>
Capital pagado	3.15.1	30.877.275.760	27.377.275.760
(Acciones en tesorería)	3.15.1	<u>(3.561.508.911)</u>	
Aportes patrimoniales no capitalizados	3.15.5	<u>4.205.083.698</u>	<u>(10.110.383)</u>
Ajustes al patrimonio		<u>2.013.810.201</u>	<u>2.162.692.956</u>
Superávit por revaluación inmuebles, mobiliario y equipo		2.098.510.089	2.098.510.089
Ajuste por valuación de inversiones disponibles para la venta		(380.719.222)	(62.192.211)
Ajuste por conversión de estados financieros	2.2c	<u>296.019.334</u>	<u>126.375.078</u>
Reservas patrimoniales		<u>4.004.017.378</u>	<u>3.531.378.247</u>
Resultados acumulados de ejercicios anteriores	3.15.7	<u>4.099.963.283</u>	<u>4.223.249.105</u>
Resultado del período	3.15.8	<u>5.528.362.101</u>	<u>4.149.889.451</u>
Intereses minoritarios		<u>40.362.957</u>	<u>33.994.592</u>
TOTAL PATRIMONIO		<u>47.207.366.467</u>	<u>41.468.369.728</u>
TOTAL PASIVOS Y PATRIMONIO		<u>¢451.455.485.518</u>	<u>¢432.203.998.408</u>
CUENTAS CONTINGENTES			
DEUDORAS	4.1	<u>¢ 28.668.658.513</u>	<u>¢47.021.138.907</u>

(Continúa)

GRUPO FINANCIERO IMPROSA, S.A. Y SUBSIDIARIAS

(Compañía Costarricense)

BALANCES GENERALES CONSOLIDADOS

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2017 Y 2016

(Expresados en Colones Costarricenses sin Céntimos)

	Notas	2017	2016
ACTIVOS DE LOS FIDEICOMISOS	2.2ii, 4.3	<u>¢ 4.065.523.536.987</u>	<u>¢ 3.821.383.011.059</u>
PASIVOS DE LOS FIDEICOMISOS	4.3	<u>¢ 421.759.589</u>	<u>¢ 1.264.492.419</u>
PATRIMONIO DE LOS FIDEICOMISOS	4.3	<u>¢ 4.065.101.777.398</u>	<u>¢ 3.820.118.518.640</u>
OTRAS CUENTAS DE ORDEN DEUDORAS	4.2	<u>¢ 2.258.987.424.583</u>	<u>¢ 5.434.496.286.481</u>
Cuenta de orden por cuenta propia deudoras		1.309.018.550.056	4.649.484.722.817
Cuenta de orden por cuenta terceros deudoras		690.376.933.237	603.076.527.130
Cuenta de orden por cuenta propia por actividad de custodia		1.335.226.079	1.093.755.362
Cuentas de orden por cuenta de terceros por actividad custodia		258.256.715.211	180.841.281.172

(Concluye)

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

Félix Alpízar Lobo
Representante Legal

Jimmy Vega Madriz
Contador General

Sarita Trigueros Muñoz
Auditora Interna

GRUPO FINANCIERO IMPROSA, S.A. Y SUBSIDIARIAS

(Compañía Costarricense)

ESTADOS CONSOLIDADOS DE RESULTADOS PARA LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2017 Y 2016

(Expresados en Colones Costarricenses sin Céntimos)

	Notas	2017	2016
INGRESOS FINANCIEROS	2.2bb		
Por disponibilidades		¢ 58.159.699	¢ 63.257.747
Por inversiones en instrumentos financieros		2.207.756.612	2.295.048.681
Por cartera de créditos	3.16	25.825.679.625	22.577.590.509
Por arrendamientos financieros		64.406.878	79.882.154
Por ganancia por diferencias de cambios y UD, netas	3.21	494.544.992	755.051.956
Por ganancia instrumentos financieros disponibles para la venta		685.442.529	526.542.431
Por ganancia inversión en propiedades	3.6	212.077.100	87.956.311
Por otros ingresos financieros		<u>404.796.768</u>	<u>440.436.403</u>
Total de ingresos financieros		<u>29.952.864.203</u>	<u>26.825.766.192</u>
GASTOS FINANCIEROS	2.2bb		
Por obligaciones con el público	3.18	11.721.207.730	10.385.095.809
Por obligaciones con entidades financieras	3.19	6.025.436.140	4.788.862.334
Por obligaciones subordinadas, convertibles y preferentes		951.223.307	744.239.862
Por pérdida por valoración inversión en propiedades	3.6	239.053.897	126.920.613
Por pérdida en instrumentos derivados	3.17	176.615.880	371.920.000
Por pérdidas por instrumentos financieros disponibles para la venta		56.541.385	38.786.999
Por otros gastos financieros		<u>208.749.041</u>	<u>167.101.644</u>
Total de gastos financieros		<u>19.378.827.380</u>	<u>16.622.927.261</u>
Por estimación de deterioro de activos		2.414.939.723	2.357.222.659
Por recuperación de activos y disminución de estimaciones		<u>607.996.555</u>	<u>782.359.138</u>
RESULTADO FINANCIERO		<u>8.767.093.655</u>	<u>8.627.975.410</u>
OTROS INGRESOS DE OPERACIÓN			
Por comisiones por servicios	3.20	11.041.502.577	8.900.239.619
Por bienes realizables		246.188.366	24.884.064
Ingresos por participaciones en el capital de otras empresas	2.2.a	6.050.143	13.048.973

(Continúa)

GRUPO FINANCIERO IMPROSA, S.A. Y SUBSIDIARIAS

(Compañía Costarricense)

ESTADOS CONSOLIDADOS DE RESULTADOS PARA LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2017 Y 2016

(Expresados en Colones Costarricenses sin Céntimos)

	Notas	2017	2016
Por cambio y arbitraje de divisas		¢ 2.848.825.267	¢ 3.137.335.914
Por otros ingresos con partes relacionadas	3.26	7.171.577	9.441.464
Por otros ingresos operativos	3.22	<u>6.481.546.327</u>	<u>5.670.648.743</u>
Total otros ingresos de operación		<u>20.631.284.257</u>	<u>17.755.598.777</u>
OTROS GASTOS DE OPERACIÓN	2.2cc		
Por comisiones por servicios		898.215.316	815.661.570
Por bienes realizables		1.004.948.479	500.592.221
Por pérdida por participaciones de capital en empresas			475.520
Por bienes diversos		180.763.000	217.399.888
Por provisiones		110.903.760	130.510.848
Por cambio y arbitraje de divisas		1.712.099.146	2.077.101.609
Por otros gastos con partes relacionadas		10.762.289	78.167.946
Por otros gastos operativos		3.488.525.377	3.099.636.656
Por amortización costos directos diferidos asociados a créditos		<u>872.567.556</u>	<u>1.085.943.865</u>
Total otros gastos de operación		<u>8.278.784.923</u>	<u>8.005.490.123</u>
RESULTADO OPERACIONAL BRUTO		<u>21.119.592.989</u>	<u>18.378.084.064</u>
GASTOS ADMINISTRATIVOS	2.2cc		
Por gastos de personal		9.040.499.509	8.189.943.203
Por otros gastos de administración		<u>4.665.650.685</u>	<u>4.672.407.646</u>
Total gastos administrativos	3.23	<u>13.706.150.194</u>	<u>12.862.350.849</u>
RESULTADO OPERACIONAL ANTES DE IMPUESTOS Y PARTICIPACIONES SOBRE LA UTILIDAD		<u>7.413.442.795</u>	<u>5.515.733.215</u>
Impuesto sobre la renta	2.2y, 3.25	1.249.330.077	877.028.728
Impuesto sobre la renta diferido	3.25		20.292.391
Disminución del impuesto sobre la renta	3.25	57.233.529	47.959.918
Participaciones sobre la utilidad	3.24	<u>213.576.401</u>	<u>168.463.404</u>
RESULTADO DEL PERIODO		<u>6.007.769.846</u>	<u>4.497.908.610</u>
Atribuidos a los intereses minoritarios		6.767.965	5.180.459
Atribuidos a la controladora		6.001.001.881	4.492.728.151

(Continúa)

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

**ESTADOS CONSOLIDADOS DE RESULTADOS
PARA LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2017 Y 2016**
(Expresados en Colones Costarricenses sin Céntimos)

	Notas	2017	2016
OTROS RESULTADOS INTEGRALES, NETO DE IMPUESTO			
Ajuste por valuación inversiones disponibles para la venta, neto impuesto sobre renta		¢(318.527.011)	¢(89.459.770)
Ajuste por conversión de estados financieros		<u>169.644.256</u>	<u>136.533.662</u>
OTROS RESULTADOS INTEGRALES DEL PERIODO, NETO DE IMPUESTO		<u>¢(148.882.755)</u>	<u>¢ 47.073.892</u>
RESULTADOS INTEGRALES TOTALES DEL PERIODO		<u>¢5.858.887.091</u>	<u>¢4.544.982.502</u>
Atribuidos a los intereses minoritarios		7.638.295	6.220.379
Atribuidos a la controladora		5.851.248.796	4.538.762.123
			(Concluye)

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

Félix Alpízar Lobo
Representante Legal

Jimmy Vega Madriz
Contador General

Sarita Trigueros Muñoz
Auditora Interna

GRUPO FINANCIERO IMPROSA, S.A. Y SUBSIDIARIAS

(Compañía Costarricense)

**ESTADOS CONSOLIDADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO
PARA LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2017 Y 2016**

(Expresados en Colones Costarricenses sin Céntimos)

	Notas	Capital Social	Aportes patrimoniales no capitalizados	Ajustes al Patrimonio	Reservas Patrimoniales	Resultados Acumulados al Principio del Período	Total
Saldo al 1ro. de enero de 2016		<u>¢27.377.275.760</u>	<u>¢(10.110.383)</u>	<u>¢2.115.619.064</u>	<u>¢3.188.539.547</u>	<u>¢6.555.755.433</u>	<u>¢39.227.079.421</u>
Corrección de errores fundamentales	3.15.7					<u>(905.723.910)</u>	<u>(905.723.910)</u>
Saldo corregido al 1ro de Enero de 2016		<u>¢27.377.275.760</u>	<u>¢(10.110.383)</u>	<u>¢2.115.619.064</u>	<u>¢3.188.539.547</u>	<u>¢5.650.031.523</u>	<u>¢38.321.355.511</u>
Resultados del período 2016						4.492.728.151	4.492.728.151
Reservas legales y otras reservas estatutarias	3.15.4				342.838.700	(342.838.700)	
Dividendos por período 2015	3.15.6					(1.426.782.418)	(1.426.782.418)
Saldo al 31 de diciembre de 2016		<u>¢27.377.275.760</u>	<u>¢(10.110.383)</u>	<u>¢2.115.619.064</u>	<u>¢3.531.378.247</u>	<u>¢8.373.138.556</u>	<u>¢41.387.301.244</u>
Otros resultados integrales al 31 de diciembre de 2016							
Ajustes por conversión de estados financieros	2.2c			136.533.662			136.533.662
Ajuste por valuación inversiones disponibles para la venta, neto impuesto sobre renta				<u>(89.459.770)</u>			<u>(89.459.770)</u>
Resultados integrales totales al 31 de diciembre de 2016		<u>¢27.377.275.760</u>	<u>¢(10.110.383)</u>	<u>¢2.162.692.956</u>	<u>¢3.531.378.247</u>	<u>¢8.373.138.556</u>	<u>¢41.434.375.136</u>
Atribuidos a los intereses minoritarios		<u>¢ 39.956.495</u>		<u>¢ 1.039.920</u>	<u>¢ 2.172.782</u>	<u>¢ (9.174.605)</u>	<u>¢ 33.994.592</u>
Atribuidos a la controladora		<u>¢27.377.275.760</u>	<u>¢(10.110.383)</u>	<u>¢2.162.692.956</u>	<u>¢3.531.378.247</u>	<u>¢8.373.138.556</u>	<u>¢41.434.375.136</u>

(Continúa)

GRUPO FINANCIERO IMPROSA, S.A. Y SUBSIDIARIAS

(Compañía Costarricense)

**ESTADOS CONSOLIDADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO
PARA LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2017 Y 2016**

(Expresados en Colones Costarricenses sin Céntimos)

	Notas	Capital Social	Aportes patrimoniales no capitalizados	Ajustes al Patrimonio	Reservas Patrimoniales	Resultados Acumulados al Principio del Período	Total
Saldo al 1ro de enero de 2017		¢27.377.275.760	¢(10.110.383)	¢2.162.692.956	¢3.531.377.598	¢8.373.138.556	¢41.434.374.487
Emisión de acciones	3.15.5		4.215.194.081				4.215.194.081
Compra de acciones en tesorería	3.15.2	(3.561.508.911)					(3.561.508.911)
Reservas legales y otras reservas estatutarias					472.639.780	(472.639.780)	
Resultados del período 2017						6.001.001.881	6.001.001.881
Capitalización de utilidades	3.15.2	3.500.000.000				(3.500.000.000)	
Dividendos por período 2016	3.15.6					(773.175.273)	(773.175.273)
Saldo al 31 de diciembre de 2017		27.315.766.849	4.205.083.698	2.162.692.956	4.004.017.378	9.628.325.384	47.315.886.265
Otros resultados integrales al 31 de diciembre de 2017							
Ajustes por conversión de estados financieros	2.2c			169.644.256			169.644.256
Ajuste por valuación inversiones disponibles para la venta, neto impuesto sobre renta				(318.527.011)			(318.527.011)
Resultados integrales totales al 31 de diciembre de 2017		<u>¢27.315.766.849</u>	<u>¢4.205.083.698</u>	<u>¢2.013.810.201</u>	<u>¢4.004.017.378</u>	<u>¢9.628.325.384</u>	<u>¢47.167.003.510</u>
Atribuidos a los intereses minoritarios		<u>¢ 39.822.542</u>	<u>¢ 214.956</u>	<u>¢ 870.330</u>	<u>¢ 2.481.748</u>	<u>¢ (3.026.619)</u>	<u>¢ 40.362.957</u>
Atribuidos a la controladora		<u>¢27.315.766.849</u>	<u>¢4.205.083.698</u>	<u>¢2.013.810.201</u>	<u>¢4.004.017.378</u>	<u>¢9.628.325.384</u>	<u>¢47.167.003.510</u>

(Concluye)

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

Félix Alpízar Lobo
Representante Legal

Jimmy Vega Madriz
Contador General

Sarita Trigueros Muñoz
Auditora Interna

GRUPO FINANCIERO IMPROSA, S.A. Y SUBSIDIARIAS

(Compañía Costarricense)

ESTADOS CONSOLIDADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO PARA LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2017 Y 2016

(Expresados en Colones Costarricenses sin Céntimos)

	Notas	2017	2016
FLUJO DE EFECTIVO DE ACTIVIDADES DE OPERACIÓN:			
Resultado del período		¢ 6.007.769.846	¢ 4.497.908.610
Partidas aplicadas a resultados que no requieren el uso de fondos:		<u>7.723.671.701</u>	<u>(398.621.274)</u>
Pérdida por estimación para créditos incobrables		2.414.939.723	2.357.222.659
Diferencial cambiario no realizado		3.594.035.011	(3.575.557.798)
Participación minoritaria		(6.767.965)	(5.180.459)
Variación neta en la estimación para bienes realizables y cuentas y productos por cobrar		825.500.080	39.902.108
Depreciaciones y amortizaciones	3.7, 3.8	895.964.852	784.992.216
Variación en los activos (aumento), o disminución		<u>(26.730.902.479)</u>	<u>(26.338.920.406)</u>
Valores negociables		(13.910.120.156)	101.989.728
Participaciones en el capital de otras empresas		(27.344)	(6.288)
Créditos y avances de efectivo		(11.848.492.469)	(26.331.226.117)
Bienes realizables		(1.312.095.696)	(548.941.418)
Cuentas por cobrar		(286.575.797)	137.451.181
Productos por cobrar		(242.032.479)	(324.169.792)
Otros activos		868.441.462	625.982.300
Variación en los pasivos aumento, o (disminución)		<u>8.982.526.941</u>	<u>75.046.936.454</u>
Obligaciones a la vista y a plazo		10.027.005.086	73.124.986.332
Otras cuentas por pagar y provisiones		(777.411.725)	728.407.129
Cargos por pagar		865.264.962	625.383.102
Otros pasivos		(1.132.331.382)	568.159.891
Efectivo neto (usado en) provisto por las actividades de operación		<u>(4.016.933.991)</u>	<u>52.807.303.384</u>
FLUJOS DE EFECTIVO EN LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN:			
(Aumento) disminución en inversiones (excepto valores negociables)		(469.178.148)	697.662.049

(Continúa)

GRUPO FINANCIERO IMPROSA, S.A. Y SUBSIDIARIAS

(Compañía Costarricense)

ESTADOS CONSOLIDADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO PARA LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2017 Y 2016

(Expresados en Colones Costarricenses sin Céntimos)

	Notas	2017	2016
Propiedades de inversión	3.6	¢ (117.540.644)	¢ (5.223.145)
Retiro (adquisición) de inmuebles, mobiliario, equipo e intangibles	3.7	<u>(104.091.115)</u>	<u>(347.686.004)</u>
Flujos netos de efectivo (usados en) provistos por actividades de inversión		<u>(690.809.907)</u>	<u>344.752.900</u>
FLUJOS DE EFECTIVO EN LAS ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO:			
Variación en otras obligaciones financieras		7.157.456.100	(41.209.220.167)
Variación en obligaciones subordinadas		(175.445.600)	4.835.018.300
Pago de dividendos	3.15.6	(773.175.273)	(1.426.782.418)
Compra de acciones en tesorería	3.15.2	(3.561.508.911)	
Emisión de acciones	3.15.5	<u>4.215.194.081</u>	
Flujos netos de efectivo provistos por (usados en) actividades de financiamiento		<u>6.862.520.397</u>	<u>(37.800.984.285)</u>
AJUSTE POR VARIACIÓN EN TIPOS DE CAMBIO PARA CONVERTIR LOS ACTIVOS Y PASIVOS DE LAS SUCURSALES			
Aumento neto en efectivo y equivalente de efectivo		<u>169.644.256</u>	<u>136.533.662</u>
		2.324.420.755	15.487.605.661
EFFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFFECTIVO AL INICIO DEL AÑO		<u>113.687.435.581</u>	<u>98.199.829.920</u>
EFFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFFECTIVO AL FINAL DEL AÑO	3.1	<u>¢116.011.856.336</u>	<u>¢113.687.435.581</u>
TRANSACCIONES QUE NO AFECTAN EL EFECTIVO			
Capitalización de utilidades	3.15.2	¢ <u>3.500.000.000</u>	

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

Félix Alpízar Lobo
Representante Legal

Jimmy Vega Madriz
Contador General

Sarita Trigueros Muñoz
Auditora Interna

GRUPO FINANCIERO IMPROSA, S.A. Y SUBSIDIARIAS

(Compañía Costarricense)

NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS

AL 31 DE DICIEMBRE 2017 Y 2016

(Expresados en Colones Costarricenses sin Céntimos)

1. INFORMACIÓN GENERAL CORPORATIVA

Grupo Financiero Improsa, S.A., en adelante “la Compañía o el Grupo Improsa”, fue constituido el 27 de julio de 1998, de acuerdo con las leyes de la República de Costa Rica por un plazo de 99 años. El 25 de mayo de 2000, el Consejo Nacional de Supervisión del Sistema Financiero autorizó a la Compañía para actuar como grupo financiero. El domicilio legal de la Compañía es la ciudad de San José, Barrio Escalante, Avenida Quinta, calles 29 y 31, edificio número dos mil novecientos ochenta y cinco. La actividad principal del Grupo Improsa y sus subsidiarias es la intermediación financiera, administración de fondos de inversión inmobiliaria, administración de inmuebles, “property management”, arrendamientos, comercialización de seguros, correduría bursátil y asesoría financiera. Al 31 de diciembre 2017, la Compañía cuenta con una fuerza laboral de 487 funcionarios. Su dirección electrónica es www.improsa.com.

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

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

Los estados financieros consolidados del Grupo Improsa y sus notas fueron conocidos y comprobados por la Junta Directiva el 30 de enero de 2018.

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

2.1. BASES DE PRESENTACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

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

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

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

- **Clasificación** - Estos instrumentos pueden ser clasificados en las categorías que se indican:
 - Los instrumentos negociables son aquellos que se mantienen con el propósito de generar utilidades en el corto plazo.
 - La cartera de créditos y las cuentas por cobrar se clasifican como instrumentos originados por la entidad, puesto que se establecieron con el fin de proveer fondos a un deudor y no para generar utilidades a corto plazo.
 - Los activos disponibles para la venta son aquellos activos financieros que no se han mantenido para negociar ni se van a mantener hasta su vencimiento. Los instrumentos disponibles para la venta incluyen algunos títulos de deuda.
- **Reconocimiento Instrumentos Financieros** - Los activos disponibles para la venta se reconocen en el momento en que se compromete a adquirir tales activos. A partir de esa fecha, cualquier ganancia o pérdida originada de los cambios en el valor razonable de los activos se reconoce en el patrimonio, según requerimientos del CONASSIF.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

2.2. PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES UTILIZADAS

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

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

Compañía	Participación Accionaria	País	Moneda
Banco Improsa, S.A.	99,95%	Costa Rica	Colón
Improsa SAFI, S.A.	100,00%	Costa Rica	Colón
Improsa Agencia 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. (Nota 5)	100,00%	Costa Rica	Colón
Improsa Valores Puesto de Bolsa, S.A.	100,00%	Costa Rica	Colón
Banprocesos, S.A.	50,00%	Costa Rica	Colón
Improsa Servicios Internacionales, S.A. y sucursales en el extranjero:	100,00%	Costa Rica	Colón
Improsa Servicios Internacionales, Guatemala	100,00%	Guatemala	Quetzal
Improsa Servicios Internacionales, El Salvador	100,00%	El Salvador	US dólar
Improsa Servicios Internacionales, Panamá	100,00%	Panamá	US dólar
Improsa Servicios Internacionales, Nicaragua	100,00%	Nicaragua	Córdoba
Improsa Servicios Internacionales, Honduras	100,00%	Honduras	Lempira

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- q. ***Arrendamientos, Grupo Improsa como Arrendatario*** - Los arrendamientos en los cuales la Compañía, en su calidad de arrendataria, no retiene sustancialmente los riesgos y beneficios sobre la propiedad del activo, son considerados como

arrendamientos operativos. Los pagos sobre estos arrendamientos, de acuerdo con las tarifas establecidas en los contratos respectivos, son reconocidos como un gasto en los resultados del período en que se incurren.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

La entidad se rige por el tipo de cambio compra de referencia del Banco Central de Costa Rica, a continuación se detallan las monedas y tipos de cambio de cada moneda con respecto al dólar estadounidense al 31 de diciembre de 2017 y 2016 por país:

Compañía	Moneda de Medición	2017	2016
Improsa Servicios Internacionales, S.A. - Costa Rica	Colón costarricense	566,42	548,18
Sucursal en Guatemala	Quetzal	7,34	7,52
Sucursal en El Salvador	Dólar estadounidense	1	1
Sucursal en Panamá	Dólar estadounidense	1	1
Sucursal en Nicaragua	Córdoba	30,79	29,32
Sucursal en Honduras	Lempira	23,59	23,50

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

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

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

- ii. **Operaciones de Fideicomisos** - Los activos administrados en carácter de fiduciario no se consideran parte del patrimonio del Grupo Improsa, y por consiguiente tales activos están incluidos en los presentes estados financieros en cuentas de orden. El ingreso por comisión, generado en el manejo de los fideicomisos es registrado según el método de devengado. Los fideicomisos se presentan como parte de las cuentas de orden.
- jj. **Deterioro de Activos** - El Grupo Improsa realiza una revisión del valor en libros de los activos con el propósito de determinar la existencia de algún indicador de deterioro. En caso de que exista indicio de deterioro se procede a determinar el valor razonable de los activos. La pérdida por deterioro se reconoce cuando el valor en libros de los activos excede el monto recuperable mediante las operaciones.
- kk. **Fianzas, Aroles y Garantías** - Representan cuentas contingentes que se registran en cuentas de orden y se valúan según el acuerdo SUGEF 1-05 (aplicable para las empresas reguladas por la SUGEF).
- ll. **Pronunciamientos Contables** - Mediante circular C.N.S.116-07 del 18 de diciembre de 2007, el Consejo Nacional de Supervisión del Sistema Financiero emitió una reforma al reglamento denominado “Normativa contable aplicable a las entidades supervisadas por la SUGEF, SUGEVAL y SUPEN y a los emisores no financieros”. El objetivo de dicha normativa es regular la adopción y aplicación de las NIIF (NIIF) y las interpretaciones correspondientes (interpretaciones SIC y CINIIF).

Posteriormente, mediante artículos 8 y 5 las actas de las sesiones 1034-2013 y 1035-2013, celebradas el 2 de abril de 2013; respectivamente, el Consejo Nacional de Supervisión del Sistema Financiero hizo una modificación a la “Normativa contable aplicable a las entidades supervisadas por la SUGEF, SUGEVAL, SUGEF y SUGESE y a los emisores no financieros”.

De acuerdo con dicho documento, las NIIF y sus interpretaciones son de aplicación obligatoria por los entes supervisados, de conformidad con los textos vigentes al 1° de enero de 2011, esto para las auditorías al 31 de diciembre de 2017, con excepción de los tratamientos especiales aplicables a los entes supervisados y a los emisores no financieros. No se permite la adopción anticipada a las normas.

La emisión de nuevas NIIF o interpretaciones emitidas por el IASB, así como cualquier modificación a las NIIF adoptadas que aplicarán los entes supervisados, requerirá de la autorización previa del Consejo Nacional de Supervisión del Sistema Financiero (CONASSIF).

- mm. **Inversiones 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.

nm. ***Instrumentos Financieros Derivados*** - Si un instrumento derivado es clasificado para fines de cobertura contable, éste puede ser: (1) una cobertura del valor razonable de activos o pasivos existentes o compromisos en firme, o bien (2) una cobertura de flujos de efectivo relacionados a activos o pasivos existentes o transacciones esperadas. Una relación de cobertura para propósitos de contabilidad de cobertura, debe cumplir todas las condiciones siguientes: (a) al momento de iniciar la relación de cobertura, se ha documentado formalmente la relación de cobertura; (b) se espera que la cobertura sea altamente efectiva; (c) la eficacia de la cobertura se puede medir de manera razonable y (d) la cobertura es altamente efectiva en relación con el riesgo cubierto, en forma continua a lo largo de toda la relación de cobertura. La Compañía mantiene contratos que involucran instrumentos financieros derivados, específicamente contratos de cobertura del valor razonable de corto plazo. Tal como lo establece la Norma Internacional de Información Financiera No.39, la Compañía tiene la potestad de elegir si adopta o no la contabilidad de coberturas, con base en ello, la Compañía decidió no adoptar dicha contabilidad. Consecuentemente, la Compañía reconoce en el resultado del período el efecto de la compensación de los cambios en los valores razonables por fluctuación del tipo de cambio de los instrumentos de cobertura y de las partidas cubiertas que posee.

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

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

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

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

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

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

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

3.1. DISPONIBILIDADES

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016, las disponibilidades se detallan como sigue:

	Nota	2017	2016
Dinero en cajas y bóvedas		¢ 803.360.905	¢ 1.037.113.618
Efectivo en tránsito		14.005.000	51.993.580
Cuenta corriente en el BCCR		218.162.208	179.752.584
Cuenta encaje legal en el BCCR	3.9	54.408.867.264	55.204.775.746
Cuentas corrientes y depósitos a la vista en bancos comerciales del estado y bancos		400.160.692	414.955.387
Cuentas corrientes y otras cuentas a la vista en entidades financieras privadas		71.932.162	86.961.004
Cuentas corrientes en entidades financieras del exterior		1.640.129.808	1.497.771.205
Documentos para sistema integrado de pago electrónico		16.852.063	1.427.209.533
Garantías / llamadas a margen de instrumentos financieros derivados	3.9	736.346.000	992.205.800
Fondo de garantía de la Bolsa Nacional de Valores	3.9	<u>215.926.475</u>	<u>96.092.583</u>
Total		<u>¢58.525.742.577</u>	<u>¢60.988.831.040</u>

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

3.1.1 EQUIVALENTES DE EFECTIVO

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

	Nota	2017	2016
Disponibilidades		¢ 58.525.742.577	¢ 60.988.831.040
Inversiones disponibles para la venta	3.2	<u>57.486.113.759</u>	<u>52.698.604.541</u>
Total		<u>¢ 116.011.856.336</u>	<u>¢ 113.687.435.581</u>

3.1.2 DISPONIBILIDADES E INVERSIONES POR ÁREA GEOGRÁFICA

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

	2017	2016
Costa Rica	¢ 121.194.296.812	¢ 108.518.811.908
Panamá	524.838.441	1.343.482.181
Nicaragua	24.899.257	152.950.991
El Salvador	193.716	8.244.628
Honduras	4.804.313	38.575.365
Guatemala	338.718.026	2.469.914.889
Estados Unidos	8.307.653.162	1.463.835.231
Europa	<u>1.077.109</u>	<u>9.105.230</u>
Total	<u>¢ 130.396.480.836</u>	<u>¢ 114.004.920.423</u>

3.2. INVERSIONES EN INSTRUMENTOS FINANCIEROS

La composición de inversiones en valores y depósitos al 31 de diciembre de 2017 y 2016 es como sigue:

	Tasa de interés	2017
Emisores del país:		
Denominados en colones:		
Bonos en el Banco Central de Costa Rica	De 8% a 10,3%	¢ 3.495.614.984
Bonos del Gobierno de Costa Rica y Ministerio de Hacienda	De 7,87% a 12,50%	12.975.886.680
Inversión en Recompras	De 5,75% a 5,91%	1.731.758.257
Bonos del Gobierno y Ministerio de Hacienda de Costa Rica –restringidos	7,86%	181.638.861
Valores en bancos creados por leyes especiales	7,52%	11.065.000
Inversiones en bancos privados -restringidas	6,03%	5.050.000
Instrumentos financieros derivados		<u>441.625.000</u>
Subtotal emisores del país denominados en colones		<u>¢ 18.842.638.782</u>
Denominados en dólares estadounidenses:		
Bonos del Gobierno de Costa Rica disponibles para la venta	De 3,11% a 10,86%	14.507.896.119

(Continúa)

	Tasa de interés	2017
Bonos del Instituto Costarricense de Electricidad	5,50%	¢ 18.296.000
Certificados de inversión en bancos privados	De 4,50% a 4,89%	612.539.847
Participaciones en el Fondo de Inversión Inmobiliario Los Crestones		1.827.085.133
Participaciones en el Fondo de Inversión Inmobiliario Gibraltar		4.581.834.509
Fondos de inversión en entidades financieras privadas		15.119.218.779
Fideicomiso de garantía y administración Costa Verde		40.186.351
Participaciones Fiduciarias		346.165.074
Fideicomiso de garantía y administración Cala Luna		60.618.155
Participaciones Fondo de Inversión Inmobiliario Multipark		135.940.800
Inversiones en Refinadora Costarricense de Petróleo (RECOPE)	De 5,5% a 5,85%	825.644.945
Inversión en recompras y reporto	De 2,18% a 2,6%	5.871.443.585
Bonos del Gobierno de Costa Rica -restringidos	5%	550.683.833
Inversiones en Banco Nacional de Costa Rica	De 3,25% a 3,55%	572.245.347
Inversiones MIL		<u>396.494.000</u>
Subtotal emisores del país denominados en dólares		<u>45.466.392.477</u>
Emisores del exterior:		
Denominados en dólares estadounidenses:		
Certificados de depósito de bancos del exterior	De 1,25 a 3%	<u>7.561.707.000</u>
Subtotal emisores del exterior denominados en dólares		<u>7.561.707.000</u>
Productos por cobrar sobre instrumentos financieros		
Cuentas y productos por cobrar asociados a inversiones		<u>395.819.905</u>
Subtotal productos por cobrar		<u>395.819.905</u>
Total Inversiones		<u>¢ 72.266.558.164</u>
Clasificación		
Mantenidas para negociar		¢ 13.910.120.156
Disponibles para la venta		57.486.113.759
Mantenidas al vencimiento		32.879.344
Instrumentos financieros derivados		441.625.000
Productos por cobrar		<u>395.819.905</u>
Total		<u>¢ 72.266.558.164</u>

	Tasa de interés	2016
Emisores del país:		
Denominados en colones:		
	De 7,15% a	
Bonos en el Banco Central de Costa Rica	10,3%	¢ 3.711.354.850
Bonos del Gobierno de Costa Rica y Ministerio de Hacienda	De 7,87% a 12,09%	19.587.723.575
Instrumentos financieros de Bancos Comerciales del Estado	2,85%	410.944.644
Fondo de inversión en entidades financieras privadas		16.014.842
Certificados de inversión en bancos del estado-restringidos	De 3% a 6%	19.750.000
Participaciones en fiduciarias		316.699.672
Bonos del Banco Central de Costa Rica -restringidos	7,15%	253.017.500
Inversión en recompras	De 3,66% a 5,33%	1.534.668.749
Bonos del Gobierno y Ministerio de Hacienda de Costa Rica -restringidos	12,50%	510.287.606
Inversiones en bancos privados restringidos	De 6,41% a 7,07%	85.781.928
Inversiones MIL		1.500.000.000
Instrumentos financieros derivados		281.720.000
Subtotal emisores del país denominados en colones		<u>28.227.963.366</u>
Denominados en dólares estadounidenses:		
Bonos del Gobierno de Costa Rica disponibles para la venta.	De 4,38% a 5,5%	8.294.646.087
Bonos del Instituto Costarricense de Electricidad	5,5%	17.568.774
Certificados de inversión en bancos privados	De 1,2% a 1,7%	1.902.184.600
Participaciones en el Fondo de Inversión Inmobiliario Los Crestones		486.394.523
Fondo de inversión en entidades financieras privadas		3.248.367.929
Fideicomiso de garantía y administración Costa Verde		19.270.703
Fideicomiso de garantía y administración Cala Luna		55.888.147
Participaciones Fondo de Inversión Inmobiliario Multipark		40.844.999
Inversiones en Refinadora Costarricense de Petróleo (RECOPE)	De 5,5% a 5,85%	789.354.532
		(Continúa)

	Tasa de interés	2016
Inversión en recompras y reporto		32.100.610
Inversión en fideicomisos de titularización	3,25%	21.580.005
Inversiones en entidades financieras del estado	2,67%	410.750.590
Bonos de Gobierno de Costa Rica restringidos	De 4,50% a 5,50%	5.222.698.164
Inversiones en bancos privados restringidas	De 3,20 a 5,16%	203.648.870
Inversiones MIL		<u>54.818.000</u>
Subtotal emisores del país denominados en dólares		<u>20.800.116.533</u>
Emisores del exterior:		
Denominados en dólares estadounidenses:		
Certificados de depósito de bancos del exterior	De 1,50% a 3,25%	<u>3.988.009.484</u>
Subtotal emisores del exterior denominados en dólares		<u>3.988.009.484</u>
Productos por cobrar sobre instrumentos financieros		
Cuentas y productos por cobrar asociados a inversiones		<u>446.818.448</u>
Subtotal productos por cobrar		<u>446.818.448</u>
Total Inversiones		<u>¢53.462.907.831</u>
Clasificación		
Disponibles para la venta		52.698.604.541
Mantenidas al vencimiento		35.764.842
Instrumentos financieros derivados		281.720.000
Productos por cobrar		<u>446.818.448</u>
Total		<u>¢53.462.907.831</u>

Al 31 de diciembre de 2017, se presentan pérdidas por valuación de las inversiones disponibles para la venta, netas del impuesto diferido, debitadas en el patrimonio, por la suma de ¢(318.527.011). Al 31 de diciembre de 2016, se presentan pérdidas por el mismo concepto debitadas del patrimonio por la suma de ¢(89.459.770).

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016, las inversiones restringidas sumaron ¢762.786.894 y ¢6.295.184.068; respectivamente (Nota 3.9)

3.3. CARTERA DE CRÉDITO

La composición de la cartera de crédito al 31 de diciembre de 2017 y 2016, es la siguiente:

	2017	2016
Cartera de crédito generada	¢ 291.623.917.816	¢ 286.794.073.341
Productos por cobrar	<u>1.988.350.175</u>	<u>1.695.319.153</u>
Sub total	¢ 293.612.267.991	¢ 288.489.392.494
Menos: estimación para créditos dudosos	<u>(7.284.293.895)</u>	<u>(5.841.920.085)</u>
Total	<u>¢ 286.327.974.096</u>	<u>¢ 282.647.472.409</u>

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

	2017	2016
Saldo al inicio del período	¢5.841.920.085	¢4.535.637.452
Estimación cargada a resultados	2.175.040.784	2.071.275.610
Diferencial cambiario	147.351.488	119.222.589
Estimación acreditada al ingreso	(490.513.370)	(371.099.294)
Cargos por créditos insolutos	<u>(389.505.092)</u>	<u>(513.116.272)</u>
Saldo al final del período	<u>¢7.284.293.895</u>	<u>¢5.841.920.085</u>

3.3.1 CONCENTRACIÓN DE LA CARTERA POR TIPO DE GARANTÍA

La concentración de la cartera por tipo de garantía al 31 de diciembre de 2017 y 2016 es la siguiente:

	Nota	2017	2016
Hipotecaria		¢ 17.554.001.361	¢ 21.270.949.903
Fideicomisos de Garantía		146.910.391.600	133.476.012.384
Fiduciaria		22.920.250.342	29.325.073.620
Cesión de pagarés		6.517.660.942	9.934.433.974
Avales		1.946.798.432	1.884.107.136
Documentos Comerciales		36.757.937.561	36.227.671.659
Prendaria		14.926.270.344	12.518.765.523
Hipotecas Vivienda		16.982.485.571	15.635.483.698
Préstamo de la Banca Estatal	3.9	5.271.842.383	6.026.074.019
Títulos Valores		19.747.446.058	18.326.737.874
Carta de Crédito Stand By		<u>2.088.833.222</u>	<u>2.168.763.551</u>
Total		<u>¢ 291.623.917.816</u>	<u>¢ 286.794.073.341</u>

3.3.2 MOROSIDAD DE LA CARTERA

La siguiente es el detalle de la morosidad de la cartera al 31 de diciembre de 2017 y 2016:

	2017	2016
Al día	¢ 278.216.469.891	¢ 273.238.181.350
De 1 a 30 días	4.916.175.979	5.362.995.046
De 31 a 60 días	896.627.235	1.705.956.465
De 61 a 90 días	165.541.214	162.367.418
De 91 a 120 días	230.482.638	98.474.812
De 121 a 180 días	16.687.464	124.398.526
Más de 180 días	1.814.478.327	1.864.257.825
Operaciones en cobro judicial	<u>5.367.455.068</u>	<u>4.237.441.899</u>
Total	<u>¢ 291.623.917.816</u>	<u>¢ 286.794.073.341</u>

De acuerdo con lo establecido en las regulaciones emitidas por SUGEF, la morosidad se entiende desde el día 1 de atraso en el pago hasta más de 181 días; sin embargo, la condición de vencidos no presupone que los mismos se cataloguen como de dudoso cobro. Al 31 de diciembre de 2017 y 2016 los préstamos vencidos que no son cobro judicial suman un total de ¢8.039.992.857 y ¢9.318.450.093, respectivamente.

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

Adicionalmente al 31 de diciembre de 2017 y 2016 existen 113 y 104 préstamos en cobro judicial por un monto total de ¢5.367.455.068 y ¢4.237.441.899 respectivamente; los mismos representan un 1,67% y 1,48% de la cartera total de préstamos a esas fechas.

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016, existen 2.022 y 2.042 préstamos con un saldo total de ¢7.181.933.395 y ¢6.101.699.723 que no acumulan intereses.

3.3.3 CONCENTRACIÓN DE LA CARTERA POR TIPO DE ACTIVIDAD

La concentración de la cartera por tipo de actividad al 31 de diciembre de 2017 y 2016 es el siguiente:

	2017	2016
Agricultura, ganadería, caza y actividades de servicios conexas	¢ 9.726.744.989	¢ 5.848.293.598
Explotación de minas y canteras	298.143.754	143.151.941
Industria manufacturera	13.696.362.500	12.569.382.178
Electricidad, telecomunicaciones, gas y agua	3.187.745.228	1.865.303.067
Construcción, compra y reparación de inmuebles	49.419.980.977	34.220.602.041
Comercio	47.475.458.768	54.502.874.604

(Continúa)

	2017	2016
Hotel y restaurante	6.474.761.951	5.975.546.902
Transporte	22.652.603.749	15.642.231.654
Actividad financiera y bursátil	15.643.789.366	19.775.699.622
Actividades inmobiliarias, empresariales y de alquiler	60.341.246.654	74.337.979.921
Enseñanza (El deudor ofrece este servicio)	2.339.317.171	2.496.797.145
Servicios (El deudor ofrece este servicio)	57.016.103.591	53.851.439.234
Consumo (el deudor consume el bien o servicio)	3.321.301.332	5.325.016.873
Administración pública		239.754.561
Otras actividades del sector privado no financiero	30.357.786	
Total	<u>¢291.623.917.816</u>	<u>¢286.794.073.341</u>

3.3.4 CONCENTRACIÓN DE LA CARTERA EN DEUDORES INDIVIDUALES

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

Rango de Concentración de Créditos a Deudores Individuales en Relación al Capital y Reservas	No. Deudores		Monto de Créditos	
	Dic-17	Dic-16	2017	2016
Del 10,01% al 15%	5	5	¢ 17.002.968.917	¢ 16.857.951.480
Del 5,01% al 10%	27	28	52.771.137.068	57.558.108.500
Hasta el 5%	<u>4.244</u>	<u>3.991</u>	<u>216.577.969.448</u>	<u>206.351.939.343</u>
Sub total	4.276	4.024	286.352.075.433	280.767.999.323
Préstamos a entidades estatales	<u>2</u>	<u>2</u>	<u>5.271.842.383</u>	<u>6.026.074.018</u>
Total	<u>4.278</u>	<u>4.026</u>	<u>¢291.623.917.816</u>	<u>¢286.794.073.341</u>

3.3.5 CARTERA DE CRÉDITOS POR UBICACIÓN GEOGRÁFICA

La cartera de crédito por ubicación geográfica al 31 de diciembre de 2017 y 2016 es la siguiente:

	2017	2016
Costa Rica	¢ 288.596.823.439	¢ 281.791.709.634
Panamá	556.596.986	997.509.145
Nicaragua	70.477.865	144.179.936
El Salvador	146.561.543	438.339.732
Honduras	580.962.465	841.747.888
Guatemala	1.647.473.234	2.580.587.006
Venezuela	24.894.786	
Europa	1.585	
África	125.913	
Total	<u>¢ 291.623.917.816</u>	<u>¢ 286.794.073.341</u>

3.4. CUENTAS Y COMISIONES POR COBRAR

El saldo de las cuentas y productos por cobrar al 31 de diciembre de 2017 y 2016 es el siguiente:

	Nota	2017	2016
Comisiones por cobrar por créditos contingentes		¢78.178.551	¢75.209.241
Comisiones por colocación de seguros		34.457.479	24.980.048
Otras comisiones por cobrar		1.685.732	13.830.156
Cuentas por cobrar por operaciones con partes relacionadas	3.26	11.611.722	10.872.591
Impuesto sobre la renta diferido	3.25	891.465.142	720.720.159
Impuesto sobre la renta por cobrar		184.396.876	1.225.135.000
Anticipos a proveedores		343.115.196	467.981.326
Otras cuentas por cobrar		2.461.748.398	1.183.627.328
Productos por cobrar asociados a las cuentas por cobrar		2.356.948	57.701
(Estimación de otras cuentas por cobrar)		<u>(258.030.137)</u>	<u>(148.563.219)</u>
Total		<u>¢3.750.985.907</u>	<u>¢3.573.850.331</u>

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

3.5. BIENES REALIZABLES - NETO

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016, los saldos son los siguientes:

	2017	2016
Inmuebles adquiridos:	<u>¢ 2.045.894.364</u>	<u>¢ 888.765.810</u>
En remate judicial	1.159.032.871	853.584.537
En dación de pago	886.861.493	35.181.273
Otros bienes adquiridos	<u>¢ 162.567.142</u>	<u>¢ 7.599.999</u>
En dación de pago	162.567.142	7.599.999
Sub total	<u>2.208.461.506</u>	<u>896.365.809</u>
Menos: Estimación para bienes realizables	<u>(978.334.362)</u>	<u>(262.301.200)</u>
Total	<u>¢ 1.230.127.144</u>	<u>¢ 634.064.609</u>

Durante el año 2017, se han adquirido bienes realizables por la suma de ¢2.591.327.259 y se han realizado también liquidaciones de bienes por su valor en libros de ¢1.279.231.563, estas liquidaciones han generado un resultado neto, entre la recuperación y aplicación de estimaciones, por la suma de ¢(758.760.113), que son reconocidas en el resultado del período.

En el año 2016, se adquirieron bienes realizables por la suma de ¢901.234.537 y se realizaron liquidaciones de bienes por su valor en libros por ¢352.293.120, éstas liquidaciones generaron un resultado neto, entre la recuperación y aplicación de estimaciones, por la suma de ¢(475.708.157), que fueron reconocidas en el resultado del período.

3.6. INVERSIÓN EN PROPIEDADES

A continuación, se presenta el movimiento de las propiedades de inversión al 31 de diciembre de 2017 y 2016:

	2017	2016
Saldo al inicio del período	¢6.071.087.973	¢6.065.864.828
Adiciones y retiros	356.481.041	44.187.447
Plusvalía	113.500	87.956.311
Minusvalía	<u>(239.053.897)</u>	<u>(126.920.613)</u>
Saldo al corte	<u>¢6.188.628.617</u>	<u>¢6.071.087.973</u>

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

Durante el período 2017 y 2016 se registraron plusvalías producto de la valuación de propiedades de inversión por un monto de ¢113.500 y ¢87.956.311, respectivamente. Por otra parte, al 31 de diciembre de 2017 se obtuvieron ganancias por negociación de inversión en propiedades por un monto de ¢211.963.600. Adicionalmente durante el período 2017 y 2016 se registró una minusvalía por un monto de ¢(239.053.897) y ¢(126.920.613), respectivamente.

3.7. INMUEBLES, MOBILIARIO Y EQUIPO EN USO - NETO

Al 31 de diciembre de 2017:

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

Al 31 de diciembre de 2016:

	Terrenos y Edificios	Equipo y mobiliario	Vehículos y bienes para arrendamiento	Total
Saldo neto al 31 de diciembre de 2015	¢6.364.035.312	¢ 792.769.200	¢11.673.984	¢ 7.168.478.496
Adiciones y retiros	5.991.504	318.683.291	23.011.209	347.686.004
Gasto por depreciación	<u>(105.775.198)</u>	<u>(211.074.525)</u>	<u>(7.729.996)</u>	<u>(324.579.719)</u>
Saldo neto al 31 de diciembre de 2016	<u>¢6.264.251.618</u>	<u>¢ 900.377.966</u>	<u>¢26.955.197</u>	<u>¢ 7.191.584.781</u>
Costo	6.842.915.201	3.473.602.678	32.033.286	10.348.551.165
Depreciación acumulada	<u>(578.663.583)</u>	<u>(2.573.224.712)</u>	<u>(5.078.089)</u>	<u>(3.156.966.384)</u>
Saldo neto al 31 de diciembre de 2016	<u>¢6.264.251.618</u>	<u>¢ 900.377.966</u>	<u>¢26.955.197</u>	<u>¢ 7.191.584.781</u>

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016, se han registrado gastos por depreciación de los activos por la suma de ¢283.427.522 y ¢324.579.719, respectivamente.

En el mes de febrero del 2011 el Banco Improsa, S. A, compró el edificio en el que se ubican las Oficinas Centrales en Barrio Tournón a Improsa Centro de Servicios Compartidos ICSC S.A. (anterior Inmobiliaria Improsa, S.A., ver nota 5), en la suma de US\$5,500,000. Con respecto a esta transacción existía en trámite la resolución de un proceso administrativo ordinario interpuesto por la SUGEF, el CONASSIF en la sesión 1261-2016 celebrada el 21 de junio de 2016, resolvió declarar con lugar el incidente de nulidad interpuesto por Banco Improsa, S.A., contra el procedimiento administrativo en su totalidad.

3.8. OTROS ACTIVOS

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016, la composición de los saldos de otros activos es la siguiente:

	Nota	2017	2016
Gastos pagados por anticipado:			
Intereses y comisiones pagadas por anticipado		¢ 1.022.009.763	¢ 1.068.278.581
Impuestos pagados por anticipado		684.981.734	504.457.501
Póliza de seguros pagada por anticipado		100.866.606	132.157.675
Otros gastos pagados por anticipado		643.067.375	811.885.581
Cargos diferidos:			
Mejoras a propiedades en arrendamiento operativo, neto (2)		593.540.152	662.603.108
Costos directos diferidos asociados a créditos, neto (1)		961.530.542	798.563.802
Otros cargos diferidos, neto		23.447.014	4.234.857
Bienes diversos:			
Papelería, útiles y otros materiales		87.237.043	60.669.065
Biblioteca y obras de arte		259.663.505	259.998.129
Aplicaciones automatizadas en desarrollo		724.065.755	451.051.428
Operaciones pendientes de imputación:			
Faltantes de caja		56.643	
Operaciones por liquidar		123.823.377	24.272.862
Otras operaciones pendientes de imputación (3)		545.608.926	2.028.305.773
Activos intangibles:			
Plusvalía comprada (4)		840.600.312	840.600.312
Software, neto (2)		3.365.190.850	3.780.109.564
Otros bienes intangibles		4.678.461.963	4.678.461.964
Otros activos:			
Depósitos en garantía	3.9	58.926.201	88.406.350
Depósitos judiciales y administrativos	3.9	<u>1.281.463.258</u>	<u>1.281.463.259</u>
Total		<u>¢15.994.541.019</u>	<u>¢17.475.519.811</u>

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

Durante el año 2017 y 2016, se registraron aumentos por capitalización de costos directos asociados a formalización de operaciones en la suma de ¢1.035.534.296 y ¢1.015.794.741; respectivamente, y se registraron amortizaciones por la suma de ¢872.567.556 y ¢1.085.943.865; respectivamente, que fueron cargados a los resultados del año.

El 11 de setiembre de 2015, mediante oficio SGF-2395-2015-201502881, la Superintendencia General de Entidades Financieras solicitó al Banco suspender el registro de gastos en la subcuenta “Costos Directos Diferidos Asociados a los Créditos”, aduciendo que existen diferencias de criterio en la metodología para su determinación, así como reversar los registros efectuados en dicha subcuenta a partir de diciembre del 2014.

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

- (2) Las mejoras a la propiedad arrendada y software presentan el siguiente movimiento al 31 de diciembre de 2017 y 2016:

Descripción	Saldo al 2016	Adiciones y retiros	Ajustes	Saldo al 2017
Costo mejoras a la propiedad arrendada (Amortización mejoras)	¢ 1.327.265.564 (664.662.456)	¢ (1.179.325) (104.929.928)	(37.046.297)	¢1.326.086.239 (732.546.087)
Valor adquisición del Software (Amortización del software)	7.524.925.142 (3.744.815.578)	(568.584.879) (507.607.402)	<u>661.273.567</u>	6.956.340.263 (3.591.149.413)
Total	<u>¢ 4.442.712.672</u>	<u>¢(1.182.301.534)</u>	<u>¢698.319.864</u>	<u>¢ 3.958.731.002</u>

Descripción	Saldo al 2015	Adiciones y retiros	Ajustes	Saldo al 2016
Costo mejoras a la propiedad arrendada (Amortización mejoras)	¢ 1.237.205.153 (563.430.797)	¢ 90.060.411 (101.231.659)		¢ 1.327.265.564 (664.662.456)
Valor adquisición del Software (Amortización del software)	7.172.016.137 (3.385.634.741)	397.706.452 (359.180.837)	¢(44.797.447)	7.524.925.142 (3.744.815.578)
Total	<u>¢ 4.460.155.752</u>	<u>¢ 27.354.367</u>	<u>¢(44.797.447)</u>	<u>¢ 4.442.712.672</u>

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016, el gasto por amortización es por ¢612.537.330 y ¢460.412.496, respectivamente.

- (3) Otras operaciones pendientes de imputación corresponden a la cámara de compensación del Banco Improsa que ingresa el último día de diciembre y cuyos cheques fueron acreditados en las cuentas corrientes del Banco hasta en enero del 2018.
- (4) La Compañía efectuó 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.

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

3.8.1 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 entidad, consideró adecuado el proyectar flujos de efectivo por un período de cinco años. En este caso los flujos de efectivo derivados de la operación del crédito mercantil corresponden al período comprendido entre el 2018 y octubre del 2022.

Construcción de los Flujos - La proyección de flujos de efectivo asociados con la operación del 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 2018 y 2022.

	2018	2019	2020	2021	2022
Ingresos financieros	53,41%	-26,34%	-42,42%	-54,87	-69,12%
Ingresos operativos	-14,45%	12,24%	10,11%	9,37%	8,89%

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 2018 y 2022.

	2018	2019	2020	2021	2022
Gastos financieros	-88,92%	-49,88%	-17,61%	-23,14%	-22,03%
Gastos operativos	37,62%	3,18%	3,18%	3,18%	3,18%

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 2018 y 2022.

	2018	2019	2020	2021	2022
Flujos de efectivo netos	-55,37%	11,57%	15,39%	13,86%	12,31%

3.8.2 OTROS SUPUESTOS IMPORTANTES

De acuerdo con lo establecido por la NIIF 3 Combinaciones de Negocios, se supone que el crédito mercantil propiedad de la Compañía posee una vida útil indefinida y por ende su valor no es sujeto de amortización. Asimismo al descontar los flujos de efectivo correspondientes al año 2022 se utiliza una perpetuidad financiera, lo anterior a efecto de que las proyecciones financieras reflejen la naturaleza y esencia económica del citado activo.

3.8.3 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 el crédito mercantil propiedad la Compañía es de 9,92%.

3.9. ACTIVOS CEDIDOS EN GARANTÍA O SUJETOS A RESTRICCIONES

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016 el detalle es el siguiente:

Cuenta	Causa de la Restricción	2017	2016
Disponibilidades	Encaje mínimo legal en el Banco Central de Costa Rica	¢54.408.867.264	¢55.204.775.746
	Fondo de garantía de la Bolsa Nacional de Valores	215.926.475	96.092.583
	Garantías / llamadas a margen de instrumentos financieros derivados	736.346.000	992.205.800
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	762.786.894	6.295.184.068
Cartera de créditos	Cumplimiento del artículo 59 de la Ley Orgánica del Sistema Bancario Nacional (L.O.S.B.N.)	5.271.842.383	6.026.074.018
Otros activos	Depósitos en garantía	<u>1.340.389.459</u>	<u>1.369.869.609</u>
	Total	<u>¢62.736.158.475</u>	<u>¢69.984.201.824</u>

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

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

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

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

Subsidiaria	Activo Restringido	Condición de la restricción	2017	2016
Banco Improsa	Títulos de Propiedad (Macro título) Gobierno de Costa Rica	Garantía para Operaciones del Sistema Integrado de Préstamos Sinpe	¢181.638.861	¢510.218.280
Banco Improsa	Bonos de Estabilización Monetaria BCCR	Garantía para Operaciones del Sistema Integrado de Préstamos Sinpe		253.017.500
Banco Improsa	Títulos de Propiedad (Macro título) Gobierno de Costa Rica	Garantía de recompras pasivas		4.543.469.193
Banco Improsa	Inversiones en Instrumentos Financieros Bancos Locales	Garantía para pagos de servicios públicos	5.050.000	85.781.928
Banco Improsa	Inversiones en Instrumentos Financieros Banco Lafise	Garantía de uso de cajeros ATH		198.167.070
Banco Improsa	Inversiones en Instrumentos Financieros Banco Nacional de Costa Rica	Garantía interconexión con pago servicios BNCR	5.664.200	5.481.800
Banco Improsa	Inversiones en Instrumentos Financieros de Entidades Autónomas del Gobierno de Costa Rica	Garantía para operaciones del sistema integrado de préstamos Sinpe	550.683.833	
Improsa Valores Puesto de Bolsa Improsa Seguros	Títulos de Propiedad en \$ Macro título Gobierno de Costa Rica Certificado de depósito	Garantía de recompras pasivas Garantía de operaciones con el INS	<u>19.750.000</u>	<u>679.298.297</u> <u>19.750.000</u>
		Total	<u>¢762.786.894</u>	<u>¢6.295.184.068</u>

3.10. OBLIGACIONES CON EL PÚBLICO

La composición del rubro de obligaciones con el público al 31 de diciembre de 2017 y 2016 es la siguiente:

	No. Clientes		2017	2016
	2017	2016		
Depósitos del público	6.357	6.071	¢261.032.499.848	¢248.339.732.771
Depósitos restringidos e inactivos	47	42	973.164.247	1.626.639.991
Otras obligaciones con el público			208.894.697	4.673.228.014
Cargos financieros por pagar			<u>2.642.418.292</u>	<u>1.935.032.526</u>
Total	<u>6.404</u>	<u>6.113</u>	<u>¢264.856.977.084</u>	<u>¢256.574.633.302</u>

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016, las tasas de ventanilla de las obligaciones con el público en colones, se detallan como sigue:

Colones	Tasas 2017		Tasas 2016	
	Mínima	Máxima	Mínima	Máxima
Certificados de depósito a plazo	2,00%	7,50%	0,65%	4,90%
Cuentas de ahorro	0,25%	3,00%	0,25%	3,00%

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016, las tasas de ventanilla de las obligaciones con el público en US dólares, se detallan como sigue:

Dólares	Tasas 2017		Tasas 2016	
	Mínima	Máxima	Mínima	Máxima
Certificados de depósito a plazo	0,20%	3,85%	0,45%	3,00%
Cuentas de ahorro	0,02%	0,85%	0,02%	0,85%

3.11. OBLIGACIONES CON ENTIDADES

Los saldos de las obligaciones con entidades al 31 de diciembre de 2017 y 2016 son los siguientes:

	2017	2016
Cuentas corrientes de entidades financieras del país	¢420.670.060	¢429.449.206
Depósitos de ahorro de entidades financieras del país	2.838.727.463	559.733.096
Captaciones a plazo vencidas	6.707.095	300.000

(Continúa)

	2017	2016
Captaciones a plazo de entidades financieras del país	2.526.170.978	3.486.818.879
Préstamos de entidades financieras del país	3.647.895.903	3.438.710.736
Préstamos de entidades financieras del exterior	13.674.370.103	13.077.036.798
Obligaciones por operaciones diferidas de liquidez	1.600.000.000	
Otras obligaciones a plazo de entidades financieras	4.827.100.000	4.200.000.000
Financiamientos de entidades no financieras del país	937.048.600	1.232.776.528
Financiamientos de organismos internacionales	8.493.483.307	5.492.903.106
Financiamientos de instituciones externas de cooperación	78.004.587.497	78.498.592.070
Obligaciones por cartas de crédito confirmadas	1.574.760.261	1.462.744.748
Cargos por pagar por obligaciones con entidades financieras y no financieras	<u>1.040.864.520</u>	<u>881.148.054</u>
Total	<u>¢119.592.385.787</u>	<u>¢112.760.213.221</u>

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

Entidades Bancarias	2017		2016	
	Dólares	Dólares Expresados en colones	Dólares	Dólares Expresados en colones
Cuentas corrientes de entidades financieras del país	US\$ 647.213	¢ 366.594.467	US\$ 622.379	¢ 341.175.983
Depósitos de ahorro de entidades financieras del país	1.911.382	1.082.644.738	940.473	515.548.561
Captaciones a plazo de entidades financieras del país	769.071	435.617.468	2.225.830	1.220.155.489
Captaciones a plazo vencidas	10.782	6.107.095		
Financiamientos de organismos internacionales	14.995.027	8.493.483.307	10.020.254	5.492.903.106
Financiamientos de instituciones externas de cooperación	137.715.101	78.004.587.497	143.198.570	78.498.592.070
Préstamos de entidades financieras del exterior	24.141.750	13.674.370.103	23.855.370	13.077.036.798
Préstamos de entidades financieras del país	4.383.373	2.482.830.113	6.272.959	3.438.710.736
Obligaciones por cartas de crédito confirmadas	2.780.199	1.574.760.261	2.668.366	1.462.744.748
Financiamientos de entidades no financieras del país	1.654.335	937.048.599	2.248.854	1.232.776.529
Intereses por pagar	1.731.657	980.844.991	1.570.514	860.924.541
Total	<u>US\$190.739.890</u>	<u>¢108.038.888.639</u>	<u>US\$193.623.569</u>	<u>¢106.140.568.561</u>

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

Entidades Bancarias	2017	2016
Cuentas corrientes con entidades financieras	¢ 54.075.592	¢ 88.273.223
Depósitos de ahorro de entidades financieras	1.756.082.726	44.184.535
Depósitos a plazo de entidades financieras	600.000	300.000
Préstamos con entidades financieras del país	2.090.553.509	2.266.663.389
Préstamos de entidades financieras del país	1.165.065.790	
Obligaciones por operaciones diferidas de liquidez	1.600.000.000	
Otras obligaciones a plazo con entidades financieras	4.827.100.002	4.200.000.000
Intereses por pagar	60.019.529	20.223.513
Total	<u>¢11.553.497.148</u>	<u>¢6.619.644.660</u>

Los préstamos en U.S. dólares y en colones tienen plazos variables de vencimiento. Las tasas de dichos préstamos, al 31 de diciembre de 2017 y 2016, son los siguientes:

Colones	2017		2016		Fechas de pago	
	Mínima	Máxima	Mínima	Máxima	Mínima	Máxima
Préstamos de entidades financieras del país	5,75%	5,90%	4,35%	4,60%	13/1/18	13/5/26

Dólares	2017		2016		2017	
	Mínima	Máxima	Mínima	Máxima	Mínima	Máxima
Préstamos de entidades financieras del país	8,00%	8,08%	3,60%	8,50%	2/4/20	20/10/21
Préstamos de entidades financieras del exterior	3,50%	5,49%	1,80%	7,50%	29/1/18	26/9/22
Financiamiento de organismos internacionales	3,90%	6,25%	3,76%	5,80%	12/1/18	14/11/21
Financiamiento de instituciones externas de cooperación	4,95%	7,46%	3,19%	7,25%	15/1/18	31/10/24

Las tasas de interés son las vigentes al 31 de diciembre de 2017 y 2016, respectivamente.

3.12. CUENTAS POR PAGAR Y PROVISIONES

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016 el detalle es el siguiente:

	2017	2016
Venta a futuro de moneda extranjera		¢ 55.950.000
Compra a futuro de moneda		18.000.000
Honorarios por pagar	¢ 89.890.015	71.045.262
Acreedores por adquisición de bienes y servicios		1.299.921
Impuestos por pagar por cuenta de la entidad	916.419.749	547.633.837
Aportaciones patronales por pagar	146.436.375	134.234.435
Retenciones por orden judicial	57.031	182.033
Impuestos retenidos por pagar	279.901.224	261.086.031
Aportaciones laborales retenidas por pagar	60.980.351	52.559.162
Otras retenciones a terceros por pagar	23.208	353.530
Dividendos por pagar	431.217.435	32.211.592
Participaciones sobre la utilidad o excedentes por pagar	213.576.401	168.463.404
Préstamos con partes relacionadas		413.987
Vacaciones acumuladas por pagar	52.211.911	22.952.079
Aguinaldo acumulado por pagar	21.637.681	14.001.870
Aportes al presupuesto de las superintendencias por pagar	1.959.129	1.899.963

(Continúa)

	2017	2016
Comisiones por pagar por colocación de seguros	298.113	6.588.291
Otras cuentas y comisiones por pagar	2.664.030.975	4.130.012.946
Provisiones para obligaciones patronales	81.669.256	95.671.815
Otras provisiones	143.837.382	237.973.441
Cuentas por pagar por actividad de custodia autorizada de valores	183.535.643	195.619.028
Impuesto sobre la renta diferido	720.980.101	739.314.839
Cargos por pagar por cuentas por pagar diversas	<u>1.393.761</u>	
Total	<u>¢6.010.055.741</u>	<u>¢6.787.467.466</u>

3.13. OTROS PASIVOS

El siguiente es el detalle al 31 de diciembre de 2017 y 2016:

	2017	2016
Ingresos financieros diferidos	¢ 1.058.596.028	¢ 897.816.053
Otros ingresos diferidos	22.532.063	28.458.216
Estimación específica para créditos contingentes	4.341.097	4.625.257
Estimación genérica y contra cíclica para créditos contingentes	27.008.218	21.311.835
Sobrantes de caja	176.636	26.743
Operaciones por liquidar	373.778.427	1.566.882.448
Otras operaciones pendientes de imputación	<u>73.224.318</u>	<u>172.867.617</u>
Total	<u>¢ 1.559.656.787</u>	<u>¢ 2.691.988.169</u>

3.14. OBLIGACIONES SUBORDINADAS

El siguiente es el detalle al 31 de diciembre de 2017 y 2016.

	2017	2016
Préstamos subordinados: (1)		
Deutsche Investitions-und Entwicklungsgesellschaft mbH (DEG)	¢ 5.664.200.000	¢ 5.481.800.000
Préstamo con Netherlands Development Finance Company (FMO)	566.420.000	1.096.360.000
Bonos Subordinados: (2)	5.344.172.700	5.172.078.300
Intereses por pagar	<u>169.250.952</u>	<u>171.088.222</u>
Total	<u>¢11.744.043.652</u>	<u>¢11.921.326.522</u>

- (1) Corresponde a dos préstamos subordinados con un saldo al 31 de diciembre de 2017 y 2016 por US\$11 millones de dólares, contraídos durante el período 2008 con

entidades financieras del exterior, con una fecha de vencimiento mínima de marzo de 2018 y una fecha de vencimiento máxima de marzo de 2025. Las tasas de interés para el período 2017 se fijan en los siguientes tratos: una tasa mínima del 6,96% y una tasa máxima del 9,19% para ambas operaciones. Para el período 2016 las tasas se fijan en los siguientes tratos: una tasa mínima del 6,75% y una tasa máxima del 8,98%.

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

En noviembre del 2008, Banco Improsa, S.A. suscribió un préstamo subordinado con la Corporación Financiera Holandesa (FMO) con aval subsidiario de Grupo Financiero Improsa, S.A., el mismo tiene un saldo de US\$1,000,000 y una tasa de interés consistente en la tasa libor a seis meses más un margen de cinco punto cincuenta puntos porcentuales, dicha facilidad crediticia tiene una fecha de vencimiento del 15 de setiembre de 2018.

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

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

Al 31 de diciembre de 2017, el vencimiento de las deudas subordinadas es el siguiente:

AÑO	AMORTIZACIÓN		
	DEG	FMO	BONOS
2018		US\$ 1,000,000	
2020	US\$ 1,000,000		
2021	2,000,000		
2022	2,000,000		
2023	2,000,000		US\$ 9,435,000
2024	2,000,000		
2025	1,000,000		
Total	US\$ 10,000,000	US\$ 1,000,000	US\$ 9,435,000

3.15. PATRIMONIO

3.15.1 CAPITAL SOCIAL

La composición del capital social al 31 de diciembre de 2017 y 2016 se resume a continuación:

	2017	2016
Capital Social Común	¢ 20.633.020.479	¢ 17.133.020.479
Acciones comunes en tesorería	(3.561.508.911)	
Capital pagado preferente	<u>10.244.255.281</u>	<u>10.244.255.281</u>
Total	<u>¢ 27.315.766.849</u>	<u>¢ 27.377.275.760</u>

3.15.2 CAPITAL COMÚN

El capital social común al 31 de diciembre de 2017, está representado por 20.633.020.479 acciones comunes y nominativas, con un valor nominal de ¢1 cada una (17.133.020.479 acciones comunes y nominativas para el 31 de diciembre de 2016).

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

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

3.15.3 CAPITAL Y DIVIDENDO PREFERENTE

El capital preferente al 31 de diciembre de 2017 y 2016, está representado como se detalla a continuación:

No. de Acciones	Valor Nominal	Valor en Dólares	Tipo de Cambio	Equivalente en Colones
<u>200.000</u>	US\$100	<u>US\$20,000,000</u>	512.21	<u>¢10.244.255.281</u>
<u>200.000</u>		<u>US\$20,000,000</u>		<u>¢10.244.255.281</u>

El capital preferente al 31 de diciembre de 2017 y 2016 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.

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

Estas acciones preferentes tienen derecho a recibir un dividendo fijo anual, no acumulativo igual a la tasa Prime + 1,25% con un mínimo de un 7% y un máximo de 10,5% sobre la base de utilidades declaradas por la Asamblea General de Accionistas. 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. Los dividendos sobre acciones preferentes se ponen a disposición de los respectivos accionistas una vez que los estados financieros consolidados anuales de Grupo Financiero Improsa, S.A. son aprobados por la Asamblea General de Accionistas.

El dividendo preferente de esta serie E correspondiente al período 2017 es de US\$1,400,000, el cual se deduce de las utilidades acumuladas del mismo período.

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

3.15.4 UTILIDAD NETA POR ACCIÓN PARA CAPITAL COMÚN

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016, la utilidad neta por acción, fue de ¢0.25 y ¢0.19, respectivamente. Los montos antes indicados se obtuvieron al tomar la utilidad neta del período y dividirla entre el número de acciones en circulación, según se muestra a continuación:

La utilidad por acción diluida se presenta a continuación:

	2017	2016
Utilidad neta del período	¢ 6.007.769.846	¢ 4.497.908.610
(Menos) Reserva Legal	472.639.780	342.838.700
(Menos) Dividendo aprox. accionistas preferentes	<u>874.930.741</u>	<u>767.452.000</u>
Utilidad neta disponible para el capital común	¢ 4.660.199.325	¢ 3.387.617.910
Número de acciones comunes en circulación	<u>18.852.266.024</u>	<u>17.133.020.479</u>
Utilidad neta por acción común en circulación	<u>¢ 0,25</u>	<u>¢ 0,19</u>

3.15.5 APORTES PATRIMONIALES NO CAPITALIZADOS

	2017	2016
Saldo inicial aportes pendientes de capitalizar	¢(10,110,383)	¢(10,110,383)
Más:		
Aportes pendientes de capitalización (Acc. Comunes)	1,780,754,456	
Aportes pendientes de capitalización (Acc. Preferentes)	3,885,384,373	
Menos:		
Primas y descuentos en colocación de acciones	(1,450,944,748)	
Sub total	<u>4,215,194,081</u>	
Saldo final aportes pendientes de capitalizar	<u>¢4,205,083,698</u>	<u>¢(10,110,383)</u>

De conformidad con los acuerdos de la Asamblea General Ordinaria y Extraordinaria de Accionistas celebrada el 19 de junio, 30 de agosto y 23 de octubre de 2017, se procedió a colocar acciones comunes y preferentes, las cuales al 31 de diciembre de 2017 se encuentren pendientes de capitalizar.

Las acciones preferentes pendientes de capitalizar al 31 de diciembre de 2017, corresponden a una emisión con la Serie F por 68.103 acciones, con un valor nominal de US\$100 cada una para un total de US\$6,810,300 tienen un plazo de vencimiento igual al plazo de la sociedad y tienen derecho a recibir un dividendo fijo anual, no acumulativo igual a la tasa Prime + 1,25% con un mínimo de un 9% y un máximo de 10,5% sobre la base de utilidades declaradas por la Asamblea General de Accionistas.

Las acciones comunes pendientes de capitalizar, están representadas por 1.780.754.456 acciones comunes y nominativas con un valor nominal de ¢1 cada una.

Adicionalmente, producto del precio en la colocación de las acciones comunes así como el pagado en la recompra detallada en la nota 3.15.2, se generaron primas y descuentos que totalizan al 31 de diciembre de 2017 ¢1.461.055.131. Al 31 de diciembre de 2016 el monto de primas y descuentos en colocación de acciones ascendía a la suma de ¢(10.110.383).

3.15.6 DISTRIBUCIÓN DE UTILIDADES

En la Asamblea de Accionistas del 29 de marzo de 2017, se acordó distribuir de los resultados del año 2016, un dividendo en efectivo por la suma de ¢767.452.000 para los accionistas preferentes y la capitalización de utilidades por la suma de ¢3.500.000.000 para los accionistas comunes.

En la Asamblea de Accionistas del 30 de agosto de 2017, se acordó decretar dividendos para los accionistas preferentes con la Serie F a razón de US\$2.25 por

cada acción en circulación por trimestre. Al 31 de diciembre de 2017 se pagaron ¢5.723.273.

En la Asamblea de Accionistas del 29 de marzo de 2016, se acordó distribuir de los resultados del año 2015, un dividendo en efectivo por la suma de ¢1.426.782.418 (¢744.716.000 para los accionistas preferentes y ¢682.066.418 para los comunes).

3.15.7 AJUSTES A PERÍODOS ANTERIORES

Al 31 de diciembre de 2016, en Improsa Servicios Internacionales, en la sucursal de Guatemala, se realizaron dos ajustes a resultados de períodos anteriores, por una suma total de ¢627.027.847, de esta suma, un ajuste por ¢46.065.923 corresponde al Impuesto sobre la Renta del período 2011, producto de una reclasificación que realizó las autoridades fiscales de Guatemala y ¢580.961.924 corresponde al efecto de la conciliación entre las bases contables y fiscales.

Al 31 de diciembre del 2016 los estados financieros consolidados incluyen un efecto de corrección a las utilidades de períodos anteriores, originado por el proceso de consolidación del Grupo Financiero Improsa y sus subsidiarias por un monto de ¢278.696.063.

3.15.8 RESULTADOS DEL PERÍODO

Al cierre de diciembre 2017 Grupo Financiero Improsa muestran una utilidad neta de ¢6.007.769.846; del resultado del período 2017, ¢874.930.741 corresponden a los dividendos preferentes del Grupo Financiero Improsa, que en su moneda de origen son US\$1,544,668, registrados al tipo de cambio de cierre del presente período fiscal. (Nota 3.15.4)

3.15.9 CAPITAL REGULATORIO

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

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016 el Grupo cuenta con un superávit global de ¢5.117.370.074 y ¢1.910.268.265, respectivamente.

Adicionalmente, el capital del Banco deberá cumplir siempre con el indicador de suficiencia patrimonial establecido por la normativa SUGEF 24-00, que exige mantener un coeficiente de suficiencia patrimonial de al menos un 10%. Al 31 de diciembre de 2017 y 2016, el Banco se encuentra por encima del porcentaje de suficiencia patrimonial establecido por la regulación aplicable.

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

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

Al 31 de diciembre de 2016 la Suficiencia Patrimonial para el Grupo Financiero se detalla a continuación:

Empresas del Grupo Financiero o Conglomerado Financiero^{1/}	Capital Base	Requerimiento Individual Mínimo de Capital	Superávit o Déficit Individual (A - B)	Rubros no Transferibles	Superávit Transferible y déficit Individual (C - D)
I. Grupo Financiero Improsa, S.A.	€ (897.678)	€ 20.918	€ (918.596)		€ (918.596)
II. Entidades Reguladas	<u>43.334.037</u>	<u>35.244.629</u>	<u>8.089.408</u>	<u>€10.324.970</u>	<u>897.844</u>
Banco Improsa, S.A.	41.081.284	33.889.720	7.191.564	10.324.970	
Improsa SAFI, S.A.	965.896	786.470	179.426		179.426
Improsa Valores, S.A.	<u>1.286.857</u>	<u>568.439</u>	<u>718.418</u>		<u>718.418</u>
III. Entidades no Reguladas	<u>6.579.293</u>	<u>4.637.069</u>	<u>1.942.225</u>	<u>11.204</u>	<u>1.931.021</u>
Improsa Servicios Internacionales, S.A.	2.802.701	2.259.412	543.289		543.289
Improsa Capital, S.A.	317.048	119.450	197.599		197.599
Improactiva, S.A.	823.614	436.287	387.327		387.327
Inmobiliaria Improsa, S.A.	2.592.985	1.801.384	791.601		791.601
Banprocesos, S.A.	<u>42.945</u>	<u>20.536</u>	<u>22.409</u>	<u>11.204</u>	<u>11.205</u>
SUPERAVIT O DÉFICIT GLOBAL DEL GRUPO FINANCIERO (I+II+III)					<u>€1.910.269</u>
SUMATORIA DE SUPERAVIT / VALOR ABSOLUTO SUMATORIA DE DÉFICIT					3 VECES

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

3.16. INGRESOS FINANCIEROS POR CARTERA DE CRÉDITOS

Al 31 de diciembre el detalle es el siguiente:

	2017	2016
Productos por sobregiros en cuenta corriente	¢ 1.914.064	¢ 2.618.622
Productos por préstamos con otros recursos	24.525.534.452	21.314.266.607
Productos por tarjetas de crédito	277.517.388	253.804.166
Productos por factoraje	522.972.419	580.326.878
Productos por ventas de bienes a plazo	351.928.638	345.158.119
Productos por préstamos a la banca estatal	65.860.781	81.383.716
Productos por préstamos para programas específicos	78.563.645	
Productos por préstamos a partes relacionadas	<u>1.388.238</u>	<u>32.401</u>
Total	<u>¢ 25.825.679.625</u>	<u>¢ 22.577.590.509</u>

3.17. GANANCIA EN INSTRUMENTOS FINANCIEROS DERIVADOS

El Banco Improsa al 31 de diciembre de 2017 mantiene operaciones con derivados en divisas con una posición pasiva neta de US\$20 millones, con vencimientos entre enero del 2017 y junio del 2018 (US\$45 millones en el 2016), conocidos como Non Delivery Forward con el objeto de cubrir la exposición de riesgo cambiario generado por la posición propia en moneda extranjera.

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

La valoración del instrumento financiero derivado se realiza en forma mensual, mediante el cálculo del valor presente de los flujos futuros del derivado, usando las tasas de descuento de mercado para el plazo remanente de cada operación. Al 31 de diciembre de 2017 se han registrado en resultados ganancias por ¢659.571.349 y pérdidas por ¢836.187.229. Al 31 de diciembre de 2016 se han registrado en resultados ganancias por ¢663.260.000 y pérdidas por ¢1.035.180.000.

El detalle es el siguiente:

	2017	2016
Ingreso por venta a futuro de moneda extranjera (Operaciones de cobertura)	¢658.581.349	¢663.260.000
Ingreso por compra a futuro de moneda extranjera (Operación de cobertura)	990.000	
Gasto por compra a futuro de moneda extranjera (Operación de cobertura)	(135.569.936)	(18.000.000)
Gasto por venta a futuro de moneda extranjera (Operaciones de cobertura)	<u>(700.617.293)</u>	<u>(1.017.180.000)</u>
Total	<u>¢(176.615.880)</u>	<u>¢(371.920.000)</u>

3.18. GASTOS POR OBLIGACIONES CON EL PÚBLICO

Al 31 de diciembre el detalle es el siguiente:

	2017	2016
Gastos por captaciones a la vista	¢ 885.433.096	¢ 1.420.069.431
Gastos por captaciones a plazo	9.711.743.041	8.275.132.138
Gastos por obligaciones por reporto, reporto tripartito y préstamos de valores	121.189.199	148.500.456
Gastos por otras obligaciones a plazo con el público	<u>1.002.842.394</u>	<u>541.393.784</u>
Total	<u>¢ 11.721.207.730</u>	<u>¢ 10.385.095.809</u>

3.19. GASTOS FINANCIEROS POR OTRAS OBLIGACIONES CON ENTIDADES

Al 31 de diciembre el detalle es el siguiente:

	2017	2016
Gastos por obligaciones a la vista con entidades financieras	¢ 16.931.380	¢ 8.217.678
Gastos por obligaciones a plazo con entidades financieras	1.132.487.649	1.240.731.214
Gastos por obligaciones con entidades no financieras	<u>4.876.017.111</u>	<u>3.539.913.442</u>
Total	<u>¢ 6.025.436.140</u>	<u>¢ 4.788.862.334</u>

3.20. INGRESOS POR COMISIONES POR SERVICIOS

Al 31 de diciembre el detalle es el siguiente:

	2017	2016
Comisiones por giros y transferencias	¢ 214.351.905	¢ 166.267.730
Comisiones por certificación de cheques	45.923	91.839
Comisiones por administración de fideicomisos	2.982.926.812	2.519.675.542
Comisiones por custodias diversas	26.085.674	25.768.521
Comisiones por cobranzas	6.443.279	6.767.930
Comisiones por tarjetas de crédito	245.056.036	251.039.032
Comisiones por administración de fondos de inversión	4.288.158.527	3.212.760.683
Comisiones por colocación de seguros	365.547.848	312.412.328
Comisiones por operaciones bursátiles (Terceros en mercado local)	1.366.464.525	916.546.242
Comisiones por operaciones con partes relacionadas		2.980.195
Otras comisiones	<u>1.546.422.048</u>	<u>1.485.929.577</u>
Total	<u>¢11.041.502.577</u>	<u>¢8.900.239.619</u>

3.21. GANANCIA Y PÉRDIDA POR DIFERENCIAL CAMBIARIO Y UD

Al 31 de diciembre el detalle es el siguiente:

	2017	2016
Ingresos por diferencias de cambio:		
Por obligaciones con el público	¢ 3.586.662.567	¢ 1.351.529.038
Por otras obligaciones financieras	1.866.480.828	804.536.131
Por otras cuentas por pagar y provisiones	137.906.499	36.029.073
Por obligaciones subordinadas	198.939.101	67.036.298
Por disponibilidades	2.471.423.414	1.674.076.482
Por depósitos a plazo e inversión en valores	2.161.479.424	1.157.893.832
Por créditos vigentes	12.505.145.346	8.405.983.636
Por créditos vencidos y en cobro judicial	881.487.792	441.803.451
Por otras cuentas por cobrar	<u>157.889.513</u>	<u>71.277.079</u>
Total ingresos	<u>¢ 23.967.414.484</u>	<u>¢ 14.010.165.020</u>
Gastos por diferencias de cambio:		
Por obligaciones con el público	¢ 10.292.372.515	¢ 6.436.472.104
Por otras obligaciones financieras	5.461.999.306	3.769.766.106
Por otras cuentas por pagar y provisiones.	235.084.089	109.278.802
Por obligaciones subordinadas	596.616.224	423.076.256
Por obligaciones convertibles en capital	4.016	
Por disponibilidades	1.045.913.541	312.721.829
Por depósitos a plazo e inversión en valores	1.051.980.560	218.415.587
Por créditos vigentes	4.256.193.217	1.753.354.324
Por créditos vencidos y en cobro judicial	459.107.140	202.319.785
Por otras cuentas por cobrar	<u>73.598.884</u>	<u>29.708.271</u>
Total gastos	<u>¢ 23.472.869.492</u>	<u>¢ 13.255.113.064</u>
Resultado diferencias de cambio neto	<u>¢ 494.544.992</u>	<u>¢ 755.051.956</u>

Al 31 de diciembre de 2017, el tipo de cambio presentó un incremento de ¢18,24 con respecto al cierre de diciembre 2016. (Al 31 de diciembre de 2016, el tipo de cambio presentó un incremento de ¢16,24 con respecto al cierre de diciembre de 2015).

3.22. OTROS INGRESOS OPERATIVOS

Al 31 de diciembre el detalle es el siguiente:

	2017	2016
Ingresos por alquiler de bienes	¢ 1.093.216.695	¢ 1.466.313.929
Ingresos por recuperación de gastos	9.296.235	115.224.001
Diferencias de cambio por otros pasivos	1.452.198.279	1.374.969.638
Diferencias de cambio por otros activos	573.114.272	209.563.568
Ingresos operativos varios	<u>3.313.846.419</u>	<u>2.446.290.706</u>
Total	<u>¢ 6.441.671.900</u>	<u>¢ 5.612.361.842</u>

3.23. GASTOS ADMINISTRATIVOS

Al 31 de diciembre el detalle es el siguiente:

	2017	2016
Gastos de personal:	<u>¢ 9.040.499.509</u>	<u>¢ 8.189.943.203</u>
Sueldos y bonificaciones de personal permanente	5.969.926.842	5.384.619.149
Remuneraciones a directores y fiscales	353.779.050	327.682.740
Viáticos	13.722.123	20.124.344
Decimotercer sueldo	558.913.676	513.455.694
Vacaciones	102.509.699	110.089.376
Incentivos	4.460.306	6.073.089
Gasto por aporte al auxilio de cesantía	22.843.359	22.005.011
Cargas sociales patronales	1.558.962.752	1.403.912.532
Refrigerios	9.384.326	8.876.287
Vestimenta	14.222.081	6.473.751
Capacitación	29.973.777	28.163.623
Seguros para el personal	43.780.626	54.193.430
Mantenimiento de bienes asignados para uso del personal		805.844
Fondo de capitalización laboral	94.060.338	89.182.209
Otros gastos de personal	263.960.554	214.286.124
Gasto por servicios externos :	<u>¢ 1.527.632.101</u>	<u>¢ 1.344.446.781</u>
Servicios de computación	77.984.098	110.034.915
Servicios de seguridad	95.606.362	85.691.156
Servicios de información	26.225.618	16.974.368
Servicios de limpieza	7.687.929	6.627.601
Asesoría jurídica	170.910.885	151.593.998
Auditoría externa	91.842.325	102.348.858

(Continúa)

	2017	2016
Consultoría externa	23.986.538	23.554.098
Servicios médicos	10.798.751	8.927.380
Servicios de Mensajería	7.819.401	1.252.014
Calificación de riesgo	7.596.005	6.339.410
Servicios de gestión de riesgos	10.204.654	
Otros servicios contratados	996.969.535	831.102.983
Gastos de movilidad y comunicación :	<u>¢ 410.166.718</u>	<u>¢ 412.063.211</u>
Pasajes y fletes	80.435.059	63.504.983
Seguros sobre vehículos	316.904	194.925
Mantenimiento, reparación y materiales para vehículos	4.944.245	5.205.855
Alquiler de vehículos	165.839.444	167.186.695
Depreciación de vehículos	2.939.744	7.729.996
Teléfonos, télex, fax	104.881.493	120.710.632
Otros gastos de movilidad y comunicaciones	50.809.829	47.530.125
Gastos de infraestructura:	<u>¢ 1.676.312.674</u>	<u>¢ 1.647.447.631</u>
Seguros sobre bienes de uso excepto vehículos	13.970.211	20.501.942
Mantenimiento y reparación de inmuebles mobiliario y equipo, excepto vehículos	322.931.582	271.215.418
Agua y energía eléctrica	169.560.090	191.557.147
Alquiler de inmuebles	654.781.086	560.631.402
Alquiler de muebles y equipos	124.420.114	173.064.191
Depreciación de inmuebles mobiliario y equipo excepto vehículos	280.487.778	316.849.724
Amortización de Mejoras a propiedades tomadas en alquiler	104.929.928	101.231.659
Otros gastos de infraestructura	5.231.885	12.396.148
Gastos generales:	<u>¢ 1.051.539.192</u>	<u>¢ 1.268.450.023</u>
Otros seguros	33.703.799	35.409.495
Amortización de otros cargos diferidos	10.241.347	35.273.356
Papelería, útiles y otros materiales	42.508.455	40.241.221
Gastos legales	126.823.005	154.596.218
Suscripciones y afiliaciones	50.495.970	40.999.915
Promoción y publicidad	69.267.775	66.675.155
Gastos de representación	43.963.757	34.380.670
Amortización de software	507.607.402	359.180.837
Amortización de otros bienes intangibles		266.073.667
Gastos por otros servicios públicos	7.269.872	11.560.220
Gastos por materiales y suministros	442.239	1.040.788
Gastos de afiliación a organizaciones nacionales y extranjeras		3.705.109
Aportes al presupuesto de las superintendencias	61.197.596	71.519.238
Gastos generales diversos	<u>98.017.975</u>	<u>147.794.134</u>
Total	<u>¢ 13.706.150.194</u>	<u>¢ 12.862.350.849</u>

3.24. PARTICIPACIÓN SOBRE LA UTILIDAD

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

	2017	2016
Utilidad antes de participaciones e impuestos del Banco	¢4.271.528.021	¢3.369.268.073
CONAPE	<u>5%</u>	<u>5%</u>
Total	<u>¢ 213.576.401</u>	<u>¢ 168.463.404</u>

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

Al 31 de diciembre el detalle es el siguiente:

	2017	2016
Impuesto sobre la renta diferido	¢ 891.465.142	¢ 720.720.159
Impuesto sobre la renta por cobrar	<u>184.396.876</u>	<u>1.225.135.000</u>
Total	<u>¢1.075.862.018</u>	<u>¢ 1.945.855.159</u>

El impuesto sobre la renta por el período de los doce meses al 31 de diciembre de 2017 y 2016, fue determinado por cada entidad legal que conforma el Grupo Financiero Improsa, S.A., de acuerdo con las regulaciones y disposiciones de tipo tributario vigentes en cada uno de los territorios fiscales donde la Compañía, sus subsidiarias y sucursales tienen operaciones.

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

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

El impuesto sobre la renta por el período de doce meses al 31 de diciembre de 2017 y 2016 es el siguiente:

	2017	2016
Resultado operacional neto	¢7.413.442.795	¢5.515.733.215
Menos participaciones sobre la utilidad	<u>(213.576.401)</u>	<u>(168.463.404)</u>
Resultado operacional neto menos participaciones	7.199.866.394	5.347.269.811
Impuesto sobre la renta a la tasa de 30%	2.159.959.918	1.604.180.943
Menos: Efecto fiscal de ingresos no gravables	(1.285.501.768)	(962.535.935)
Efecto fiscal de gastos fuera de balance	(96.185.585)	(66.386.789)
Efecto fiscal de otros gastos deducibles	(27.188.357)	
Más: Efecto fiscal producto de la consolidación	49.880.354	25.536.679
Efecto fiscal de gastos no deducibles	<u>448.365.515</u>	<u>276.233.830</u>
Impuesto sobre la renta corriente	1.249.330.077	877.028.728
Impuesto sobre la renta diferido		20.292.391
Disminución del impuesto	<u>(57.233.529)</u>	<u>(47.959.918)</u>
Gasto por impuesto de renta	<u>¢1.192.096.548</u>	<u>¢ 849.361.201</u>

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

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

En opinión de la administración del Grupo, no existe un impacto significativo sobre la determinación del impuesto sobre la renta de los períodos terminados el 31 de diciembre de 2017 y 2016, ni sobre los períodos no prescritos y abiertos a revisión por parte de las autoridades tributarias como consecuencia de la legislación establecida a través del decreto No.37898-H.

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

2016				
Impuesto Diferido	Saldo Inicial	Reconocido en Resultados	Reconocido en Otro Resultado Integral	Saldo de Cierre
Activo:				
Valuación a valor razonable de las inversiones disponibles para la venta	¢(22.611.010)		¢33.049.680	¢10.438.670
Valuación a valor razonable de las propiedades de las cuentas por cobrar	481.850.073	¢(20.292.391)		461.557.682
Valuación a valor razonable de las propiedades de inversión	<u>216.931.878</u>	<u>31.791.929</u>		<u>248.723.807</u>
Total	<u>676.170.941</u>	<u>11.499.538</u>	<u>33.049.680</u>	<u>720.720.159</u>
Pasivo:				
Valuación a valor razonable de las inversiones disponibles para la venta	(18.251.511)		(4.237.326)	(22.488.837)
Valuación a valor razonable de las propiedades de inversión	(195.790)		8.891.333	8.695.543
Efecto de la revaluación de inmuebles	<u>(741.689.535)</u>	<u>16.167.990</u>		<u>(725.521.545)</u>
Total	<u>(760.136.836)</u>	<u>16.167.990</u>	<u>4.654.007</u>	<u>(739.314.839)</u>
Neto	<u>¢(83.965.895)</u>	<u>¢27.667.528</u>	<u>¢37.703.687</u>	<u>¢(18.594.680)</u>

3.26. TRANSACCIONES CON PARTES RELACIONADAS

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

Al 31 de diciembre de 2017	Saldo Directo	Saldo Contingente
<u>Artículo 6 Vinculación por propiedad:</u>		
GRUPO F: Persona jurídica en las que miembros del grupo C y A controlen un 15% o más de esta persona jurídica		¢59.000.000
GRUPO I: Persona física que tiene relación de parentesco con las personas del grupo A	<u>7.305.398</u>	<u> </u>
Total vinculación por artículo 6	<u>¢7.305.398</u>	<u>¢59.000.000</u>
<u>Artículo 9 Vinculación por gestión:</u>		
GRUPO A: Directores, ejecutivos y apoderados generalísimos de la entidad	¢591.418.418	
GRUPO B: Persona física con relación de parentesco con personas del grupo A	288.131.703	
GRUPO C: Persona jurídica en la que alguna persona física del grupo A es gerente o presidente	2.507.100	
GRUPO E: Persona que ha recibido garantías de miembros del grupo A	197.887.238	
GRUPO G: Persona jurídica en que las personas del grupo A controlen un 15% ó más de ésta	<u>82.854.485</u>	<u> </u>
Total vinculación por artículo 9	<u>¢1.162.798.944</u>	<u> </u>
Total de vinculación	<u>¢1.170.104.342</u>	<u>¢59.000.000</u>

Al 31 de diciembre de 2016	Saldo Directo	Saldo Contingente
<u>Artículo 6 Vinculación por propiedad:</u>		
GRUPO F: Persona jurídica en las que miembros del grupo C y A controlen un 15% o más de esta persona jurídica		108.824.000
GRUPO I: Persona física que tiene relación de parentesco con las personas del grupo A	<u>3.851.717</u>	<u> </u>
Total vinculación por artículo 6	<u>¢478.923.982</u>	<u>¢136.233.000</u>
<u>Artículo 9 Vinculación por gestión:</u>		
GRUPO A: Directores, ejecutivos y apoderados generalísimos de la entidad	¢830.773.046	
GRUPO B: Persona física con relación de parentesco con personas del grupo A	169.738.940	
GRUPO C: Persona jurídica en la que alguna persona física del grupo A es gerente o presidente	31.449.197	
GRUPO G: Persona jurídica en que las personas del grupo A controlen un 15% ó más de ésta	<u>26.652.709</u>	<u> </u>
Total vinculación por artículo 9	<u>¢1.058.613.892</u>	<u> </u>
Total de vinculación	<u>¢1.537.537.874</u>	<u>¢136.233.000</u>

Obligaciones con el Público -

Al 31 de diciembre de 2017				
Grupo	Detalle	Cuentas Corrientes	Cuentas a la Vista	Captación
	<u>Artículo 6 Vinculación por propiedad:</u>			
Grupo_6A	Persona física que controle el 10% o más del capital social	¢ 3.438.862		
	Personas jurídicas que forman parte de la estructura de propiedad de la entidad a través de las cuales se determinó la persona física del grupo A		¢ 49.580.748	¢ 769.704.000
Grupo_6B	Persona jurídica con una participación mayor o igual al 10% del capital social de la entidad	5.426.966	16.094.421	
Grupo_6C	Persona jurídica en las que miembros del grupo C y A controlen un 15% o más de esta persona jurídica	148.303.173	71.975.731	242.482.679
Grupo_6F	Persona física que tiene relación de parentesco con las personas del grupo A	<u>4.363.767</u>	<u>83.270.950</u>	<u>100.000.000</u>
Grupo_6I	Sub total	<u>¢161.532.768</u>	<u>¢220.921.850</u>	<u>¢1.112.186.679</u>
	<u>Artículo 9 Vinculación por gestión:</u>			
Grupo_9A	Directores, ejecutivos y apoderados generalísimos de la entidad	38.009.506	71.593.253	251.213.682
Grupo_9B	Persona física con relación de parentesco con personas del grupo A	37.143.601	249.782.766	232.272.823
	Persona jurídica en la que alguna persona física del grupo A es gerente o presidente	92.996.548	79.271.520	188.357.261
Grupo_9C	Persona jurídica en que las personas del grupo A controlen un 15% ó más de ésta	6.835.541	6.436.081	
Grupo_9G	Grupo I: Persona vinculada por parte de la SUGEF, según artículo 10 del reglamento sobre grupo vinculado a la entidad	<u>127.732.054</u>	<u>460.949.917</u>	
Grupo_9I	Sub total	<u>¢302.717.250</u>	<u>¢ 868.033.537</u>	<u>¢ 671.843.766</u>
	Total	<u>¢464.250.018</u>	<u>¢2.364.482.864</u>	<u>¢1.712.428.862</u>

Al 31 de diciembre de 2016

Grupo	Detalle	Cuentas Corrientes	Cuentas a la Vista	Captación
<u>Artículo 6 Vinculación por propiedad:</u>				
Grupo_6A	Persona física que controle el 10% o más del capital social	¢ 913.825		
Grupo_6C	Persona jurídica con una participación mayor o igual al 10% del capital social de la entidad	12.074.343	¢ 102.111.492	¢1.168.525.310
Grupo_6F	Persona jurídica en las que miembros del grupo C y A controlen un 15% o más de esta persona jurídica	145.195.128	156.497.763	346.275.653
Grupo_6I	Persona física que tiene relación de parentesco con las personas del grupo A	<u>4.203.732</u>	<u>52.511.657</u>	<u>80.000.000</u>
	Sub Total	<u>¢162.387.028</u>	<u>¢311.120.912</u>	<u>¢1.594.800.963</u>
<u>Artículo 9 Vinculación por gestión:</u>				
Grupo_9A	Directores, ejecutivos y apoderados generalísimos de la entidad	41.733.666	101.001.966	146.946.113
Grupo_9B	Persona física con relación de parentesco con personas del grupo A	27.808.268	273.470.454	389.927.773
Grupo_9C	Persona jurídica en la que alguna persona física del grupo A es gerente o presidente	290.821.740	3.908.378.950	531.905.906
Grupo_9G	Persona jurídica en que las personas del grupo A controlen un 15% ó más de ésta	<u>11.626.699</u>	<u>14.444.986</u>	<u> </u>
	Sub total	<u>¢371.990.373</u>	<u>¢4.297.296.356</u>	<u>¢1.068.779.792</u>
	Total general	<u>¢534.377.401</u>	<u>¢4.608.417.268</u>	<u>¢2.663.580.755</u>

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

	2017	2016
Activos		
Cuentas y productos por cobrar	¢ 11.611.722	¢ 10.872.591
Total activos	<u>¢ 11.611.722</u>	<u>¢ 10.872.591</u>
Pasivos		
Otras obligaciones financieras		¢ 9.615.742.934
Otras cuentas por pagar y provisiones		413.987
Total pasivos		<u>¢ 9.616.156.921</u>
Ingresos		
Ingresos financieros	¢ 1.388.238	¢ 32.401
Ingresos operativos	<u>7.171.577</u>	<u>9.441.464</u>
Total ingresos	<u>¢ 8.559.815</u>	<u>¢ 9.473.865</u>
Gastos		
Gastos financieros	313.291.810	529.434.474
Gastos operativos	<u>10.762.289</u>	<u>78.167.946</u>
Total gastos	<u>¢ 324.054.099</u>	<u>¢ 607.602.420</u>

Términos y Condiciones de las Transacciones con Partes Relacionadas - Las transacciones entre partes relacionadas son efectuadas a precios de mercado normales. Las cuentas por cobrar y por pagar no tienen garantías y son recuperables o pagaderas en efectivo. Los plazos de vencimiento de las cuentas por cobrar y por pagar se extienden hasta 30 días contados a partir de la fecha de emisión de los respectivos documentos o facturas, no están sujetas a ningún descuento por pronto pago y son recuperables o pagaderas en la moneda funcional de los estados financieros. Durante el período que terminaron el 31 de diciembre de 2017 y 2016, la Compañía no ha registrado ninguna pérdida relacionada con la recuperación de las cuentas por cobrar a partes relacionadas.

Las cuentas por cobrar son deudas de funcionarios de las diversas subsidiarias, primordialmente por seguros de vida y uniformes, cuyos saldos son controlados por el departamento de Recursos Humanos. Adicionalmente, la Compañía cuenta con participaciones en fondos inmobiliarios y de liquidez administrados por una compañía del Grupo Financiero tal y como se detalla a continuación:

	2017		2016	
	Número Participaciones	Monto	Número Participaciones	Monto
Fondo Inmobiliario Multipark	8	¢ 135.940.800	2	¢ 32.890.800
Fondo Inmobiliario Gibraltar	1.444	4.581.934.509		
Fondo Inmobiliario Los Crestones	<u>639</u>	<u>1.827.085.133</u>	<u>120</u>	<u>329.565.812</u>
Total Inversiones con participaciones	<u>2.091</u>	<u>¢6.544.960.442</u>	<u>122</u>	<u>¢362.456.612</u>

Adicionalmente, el Grupo posee inversiones al 31 de diciembre de 2017 en el Fideicomiso de garantía y administración Costa Verde por ¢40.186.351 (¢19.270.703 al 31 de diciembre de 2016) y en el Fideicomiso de garantía y administración Cala Luna por ¢60.618.155 (¢55.888.147 al 31 de diciembre de 2016), los cuales también son administrados por una compañía del Grupo Financiero.

3.27. OTRAS CONCENTRACIONES DE PASIVOS

3.27.1 TOTAL DE PASIVOS POR ÁREA GEOGRÁFICA

	2017	2016
Costa Rica	¢ 298.222.999.758	¢ 290.595.261.039
Panamá	3.684.940.626	1.898.347
Nicaragua	4.782.850	4.290.605
El Salvador	14.265.854	25.119.800
Honduras	8.560.486.016	5.563.227.176
Guatemala	539.268.092	992.012.293
Resto Zona del Caribe	4.534.812.500	
Estados Unidos	14.183.060.322	24.384.702.881
Venezuela		931.083.544
Europa	<u>74.503.503.033</u>	<u>68.238.032.995</u>
Total	<u>¢ 404.248.119.051</u>	<u>¢ 390.735.628.680</u>

3.28. POSICIÓN MONETARIA EN MONEDA EXTRANJERA

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

	2017	2016
Activos en dólares		
Disponibilidades	US\$ 80,297,727	US\$ 87,486,303
Inversiones en valores y depósitos	93,580,419	47,656,616
Cartera de créditos	454,868,695	469,276,361
Cuentas y productos por cobrar	3,875,899	2,025,232
Otros activos	<u>4,654,475</u>	<u>9,207,016</u>
Total activos dólares	<u>US\$ 637,277,215</u>	<u>US\$ 615,651,528</u>
Pasivos en dólares		
Obligaciones con el público	348,453,571	333,159,481
Otras obligaciones financieras	190,739,890	193,985,087
Otras cuentas por pagar y provisiones	4,808,102	5,742,126
Otros pasivos	2,417,471	4,329,092
Obligaciones subordinadas	<u>20,733,808</u>	<u>21,747,102</u>
Total pasivos dólares	<u>US\$ 567,152,842</u>	<u>US\$ 558,962,888</u>
Posición Neta	<u>US\$ 70,124,373</u>	<u>US\$ 56,688,640</u>

3.29. VENCIMIENTOS DE ACTIVOS Y PASIVOS

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

Al 31 de diciembre de 2017 (información en miles de colones)								
A la vista	De 1 a 30 días	De 31 a 60 días	De 61 a 90 días	De 91 a 180 días	De 181 a 360 días	Más de 361 días	vencidas + 30 días	Total
ACTIVOS:								
Disponibilidades	¢ 3.844.743							¢ 3.844.743
Cuentas de encaje del BCCR	13.903.000	¢ 3.004.000	¢ 4.120.000	¢ 3.359.000	¢ 9.890.000	¢11.855.000	¢ 8.550.000	54.681.000
Inversiones y productos por cobrar	20.905.301	15.653.842	685.695	1.043.681	1.935.121	2.200.708	29.842.210	72.266.558
Créditos y productos por cobrar	<u>5.271.842</u>	<u>11.979.161</u>	<u>12.889.443</u>	<u>7.941.837</u>	<u>23.052.548</u>	<u>25.746.007</u>	<u>201.334.843</u>	<u>¢ 5.396.587</u>
Total	<u>¢ 43.924.886</u>	<u>¢ 30.637.003</u>	<u>¢17.695.138</u>	<u>¢12.344.518</u>	<u>¢34.877.669</u>	<u>¢39.801.715</u>	<u>¢239.727.053</u>	<u>¢424.404.569</u>
PASIVOS:								
Obligaciones:								
Con el público	¢62.311.337	¢25.383.372	¢22.387.445	¢22.346.937	¢53.583.019	¢65.056.170	¢11.146.278	¢262.214.559
Con el BCCR	485.000							485.000
Con entidades financieras	3.270.122	2.486.572	7.299.889	1.262.909	11.884.390	17.439.857	74.907.782	118.551.521
Cargos por pagar	<u>2.667.887</u>	<u>321.273</u>	<u>83.371</u>	<u>109.331</u>	<u>155.286</u>	<u>341.226</u>	<u>4.909</u>	<u>3.683.283</u>
Total	<u>¢ 68.734.346</u>	<u>¢ 28.191.217</u>	<u>¢ 29.770.705</u>	<u>¢ 23.719.177</u>	<u>¢ 65.622.695</u>	<u>¢ 82.837.253</u>	<u>¢ 86.058.970</u>	<u>¢384.934.363</u>
Neto	<u>¢(24.809.460)</u>	<u>¢ 2.445.786</u>	<u>¢(12.075.567)</u>	<u>¢(11.374.659)</u>	<u>¢(30.745.026)</u>	<u>¢ (43.035.538)</u>	<u>¢153.668.083</u>	<u>¢ 39.470.206</u>
Acumulado	<u>¢(24.809.460)</u>	<u>¢(22.363.674)</u>	<u>¢(34.439.241)</u>	<u>¢(45.813.900)</u>	<u>¢(76.558.926)</u>	<u>¢(119.594.464)</u>	<u>¢ 34.073.619</u>	<u>¢39.470.206</u>

La información que se presenta se refiere al vencimiento de activos y pasivos, distribuidos entre los plazos de acuerdo a las fechas de vencimiento estipuladas en los instrumentos financieros, para efectos del rubro de encaje legal la distribución responde a la liberación de los fondos en función del vencimiento de las obligaciones que le dieron origen. El Grupo calcula su riesgo de liquidez, a través de los calces de plazos por monedas a uno y a tres meses, según lo normado en el Acuerdo SUGEF 24-00 “Reglamento para juzgar la situación económica-financiera de las entidades fiscalizadas” y que se encuentran en cumplimiento al cierre de diciembre del 2017 y 2016.”

Al 31 de diciembre de 2016 (información en miles de colones)									
	A la vista	De 1 a 30 días	De 31 a 60 días	De 61 a 90 días	De 91 a 180 días	De 181 a 360 días	Más de 361 días	vencidas + 30 días	Total
ACTIVOS:									
Disponibilidades	¢5.604.302								¢5.604.302
Cuentas de encaje del BCCR	13.392.924	¢3.802.111	¢2.805.229	¢3.068.396	¢9.153.741	¢10.505.347	¢12.656.781		55.384.529
Inversiones y productos por cobrar	3.229.096	3.401.432	2.905.872	2.068.574	2.626.221	450.964	38.780.748		53.462.907
Créditos y productos por cobrar	6.026.074	12.368.464	10.526.651	8.477.280	22.700.205	32.996.586	189.801.776	¢5.592.357	288.489.393
Cuentas y productos por cobrar	<u>29.421</u>	<u> </u>	<u>240.053</u>	<u> </u>	<u> </u>	<u>76.956</u>	<u> </u>	<u> </u>	<u>346.430</u>
Total	¢28.281.817	¢19.572.007	¢16.477.805	¢13.614.250	¢34.480.167	¢44.029.853	¢241.239.305	¢5.592.357	¢403.287.561
PASIVOS:									
Obligaciones:									
Con el público	¢83.786.935	¢27.668.715	¢16.272.916	¢15.507.279	¢44.320.213	¢56.423.349	¢10.660.193		¢254.639.600
Con entidades financieras	1.191.212	1.080.951	1.806.365	4.802.230	13.497.756	11.374.409	78.126.143		111.879.066
Cargos por pagar	<u>18.424</u>	<u>753.848</u>	<u>503.444</u>	<u>245.035</u>	<u>614.592</u>	<u>595.977</u>	<u>84.860</u>	<u> </u>	<u>2.816.180</u>
Total	<u>¢ 84.996.571</u>	<u>¢ 29.503.514</u>	<u>¢ 18.582.725</u>	<u>¢ 20.554.544</u>	<u>¢ 58.432.561</u>	<u>¢ 68.393.735</u>	<u>¢ 88.871.196</u>	<u> </u>	<u>¢369.334.846</u>
Neto	<u>¢(56.714.754)</u>	<u>¢ (9.931.507)</u>	<u>¢ (2.104.920)</u>	<u>¢ (6.940.294)</u>	<u>¢(23.952.394)</u>	<u>¢ (24.363.882)</u>	<u>¢152.368.109</u>	<u>¢ 5.592.357</u>	<u>¢ 33.952.715</u>
Acumulado	<u>¢(56.714.754)</u>	<u>¢(66.646.261)</u>	<u>¢(68.751.181)</u>	<u>¢(75.691.475)</u>	<u>¢(99.643.869)</u>	<u>¢(124.007.751)</u>	<u>¢ 28.360.358</u>	<u>¢33.952.715</u>	

La información que se presenta se refiere al vencimiento de activos y pasivos, distribuidos entre los plazos de acuerdo a las fechas de vencimiento estipuladas en los instrumentos financieros, para efectos del rubro de encaje legal la distribución responde a la liberación de los fondos en función del vencimiento de las obligaciones que le dieron origen. El Grupo calcula su riesgo de liquidez, a través de los calces de plazos por monedas a uno y a tres meses, según lo normado en el Acuerdo SUGEF 24-00 “Reglamento para juzgar la situación económica-financiera de las entidades fiscalizadas” y que se encuentran en cumplimiento al cierre de diciembre del 2017 y 2016.”

3.30. RIESGO DE LIQUIDEZ Y DE MERCADO

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Al 31 de diciembre de 2016							
(en millones de colones)							
Hasta 30 días	De 31 a 90 días	De 91 a 180 días	De 181 a 360 días	De 361 a 2 años	Más de 2 años	Total	
Saldos en moneda nacional							
Inversiones	¢1.695	¢638	¢3.451	¢941	¢4.795	¢18.930	¢30.450
Cartera de créditos	<u>9.770</u>	<u>16.179</u>	<u>3.044</u>	<u>2.399</u>	<u>408</u>	<u>1.304</u>	<u>33.104</u>
Total recuperación de activos (sensibles a tasas)	<u>¢ 11.465</u>	<u>¢16.817</u>	<u>¢ 6.495</u>	<u>¢ 3.340</u>	<u>¢ 5.203</u>	<u>¢20.234</u>	<u>¢ 63.554</u>
Obligaciones con el público	7.771	11.632	4.675	23.250	255		47.583
Obligaciones con entidades financieras	<u>4.667</u>	<u>1.846</u>	<u>4.911</u>	<u>190</u>	<u>4</u>		<u>11.618</u>
Total vencimiento de pasivos (sensibles a tasas)	<u>¢ 12.438</u>	<u>¢13.478</u>	<u>¢ 9.586</u>	<u>¢ 23.440</u>	<u>¢ 259</u>		<u>¢ 59.201</u>
Diferencia recuperación de activos menos vencimiento de pasivos	<u>¢ (973)</u>	<u>¢ 3.339</u>	<u>¢ (3.091)</u>	<u>¢(20.100)</u>	<u>¢ 4.944</u>	<u>¢20.234</u>	<u>¢ 4.353</u>
Saldos en moneda extranjera							
Inversiones	77	4.150	1.680	511	9.392	5.832	21.642
Cartera de créditos	<u>167.730</u>	<u>44.611</u>	<u>13.290</u>	<u>11.564</u>	<u>5.080</u>	<u>15.781</u>	<u>258.056</u>
Total recuperación de activos (sensibles a tasas)	<u>¢167.807</u>	<u>¢48.761</u>	<u>¢ 14.970</u>	<u>¢ 12.075</u>	<u>¢14.472</u>	<u>¢21.613</u>	<u>¢279.698</u>
Obligaciones con el público	15.911	20.434	39.943	30.704	10.599	3.091	120.682
Obligaciones con entidades financieras	<u>16.454</u>	<u>29.239</u>	<u>53.570</u>	<u>446</u>	<u>892</u>	<u>3.943</u>	<u>104.544</u>
Total vencimiento de pasivos (sensibles a tasas)	<u>¢ 32.365</u>	<u>¢49.673</u>	<u>¢ 93.513</u>	<u>¢ 31.150</u>	<u>¢11.491</u>	<u>¢ 7.034</u>	<u>¢225.226</u>
Diferencia recuperación de activos menos vencimiento de pasivos	<u>¢135.442</u>	<u>¢ (912)</u>	<u>¢(78.543)</u>	<u>¢(19.075)</u>	<u>¢ 2.981</u>	<u>¢14.579</u>	<u>¢ 54.472</u>
Saldos totales moneda nacional y moneda extranjera							
Total recuperación de activos (sensibles a tasas)	179.272	65.578	21.465	15.415	19.675	41.847	343.252
Total vencimiento de pasivos (sensibles a tasas)	<u>44.803</u>	<u>63.151</u>	<u>103.099</u>	<u>54.590</u>	<u>11.750</u>	<u>7.034</u>	<u>284.427</u>
Diferencia recuperación de activos menos vencimiento de pasivos	<u>¢134.469</u>	<u>¢ 2.427</u>	<u>¢(81.634)</u>	<u>¢(39.175)</u>	<u>¢ 7.925</u>	<u>¢34.813</u>	<u>¢ 58.825</u>

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

A continuación se presenta el calce de plazos en moneda extranjera, obtenido para el cierre de diciembre del 2017 y 2016:

Al 31 de diciembre de 2017:

Al 31 de diciembre de 2017 (información en miles de dólares)								
A la vista	De 1 a 30 días	De 31 a 60 días	De 61 a 90 días	De 91 a 180 días	De 181 a 360 días	Más de 361 días	vencidas + 30 días	Total
Activos:								
Disponibilidades	US\$5,777							US\$5,777
Cuentas de encaje del BCCR	13,571	US\$4,216	US\$5,908	US\$4,633	US\$13,345	US\$14,331	US\$18,517	74,521
Inversiones y productos por cobrar	36,923	23,631	2,038	1,448	4,711	2,168	22,661	93,580
Créditos y productos por cobrar	<u>7,835</u>	<u>16,756</u>	<u>18,719</u>	<u>11,045</u>	<u>32,977</u>	<u>37,596</u>	<u>321,418</u>	<u>454,869</u>
Total	<u>64,106</u>	<u>44,603</u>	<u>26,665</u>	<u>17,126</u>	<u>51,033</u>	<u>54,095</u>	<u>362,596</u>	<u>628,747</u>
Pasivos:								
Obligaciones:								
Con el público	91,055	29,051	30,519	30,449	74,912	71,781	17,867	345,634
Con entidades financieras	2,569	1,662	11,132	2,239	19,261	29,336	122,699	188,898
Cargos por pagar	<u>24</u>	<u>947</u>	<u>1,058</u>	<u>524</u>	<u>1,339</u>	<u>657</u>	<u>112</u>	<u>4,661</u>
Total	<u>US\$ 93,648</u>	<u>US\$ 31,661</u>	<u>US\$ 42,709</u>	<u>US\$ 33,212</u>	<u>US\$ 95,512</u>	<u>US\$ 101,774</u>	<u>US\$140,678</u>	<u>US\$539,193</u>
Neto	<u>(29,542)</u>	<u>12,943</u>	<u>(16,044)</u>	<u>(16,086)</u>	<u>(44,479)</u>	<u>(47,679)</u>	<u>221,918</u>	<u>US\$ 89,554</u>
Acumulado	<u>US\$(29,542)</u>	<u>US\$(16,599)</u>	<u>US\$(32,643)</u>	<u>US\$(48,729)</u>	<u>US\$(93,208)</u>	<u>US\$(140,887)</u>	<u>US\$81,031</u>	<u>US\$89,554</u>

Al 31 de diciembre de 2016:

Al 31 de Diciembre de 2016 (información en miles de dólares)									
A la vista	De 1 a 30 días	De 31 a 60 días	De 61 a 90 días	De 91 a 180 días	De 181 a 360 días	Más de 361 días	vencidas + 30 días	Total	
Activos:									
Disponibilidades	US\$8,179							US\$8,179	
Cuentas de encaje del BCCR	17,362	US\$4,907	US\$3,536	US\$3,741	US\$15,227	US\$12,854	US\$21,680	79,307	
Inversiones y productos por cobrar	5,891	903	4,809	3,260	2,552	1,115	29,126	47,656	
Créditos y productos por cobrar	<u>7,128</u>	<u>18,436</u>	<u>15,666</u>	<u>12,759</u>	<u>35,862</u>	<u>50,804</u>	<u>321,622</u>	<u>US\$ 8,268</u>	<u>470,545</u>
Total	<u>38,560</u>	<u>24,246</u>	<u>24,011</u>	<u>19,760</u>	<u>53,641</u>	<u>64,773</u>	<u>372,428</u>	<u>8,268</u>	<u>605,687</u>
Pasivos:									
Obligaciones:									
Con el público	105,234	36,059	19,845	16,975	72,375	60,956	19,139	330,583	
Con entidades financieras	1,952	2,534	2,429	7,430	23,329	20,393	131,318	189,385	
Cargos por pagar	<u>28</u>	<u>939</u>	<u>796</u>	<u>291</u>	<u>1,010</u>	<u>640</u>	<u>202</u>	<u>3,906</u>	
Total	<u>US\$107,214</u>	<u>US\$ 39,532</u>	<u>US\$ 23,070</u>	<u>US\$ 24,696</u>	<u>US\$ 96,714</u>	<u>US\$ 81,989</u>	<u>US\$150,659</u>		<u>US\$523,874</u>
Neto	<u>(68,654)</u>	<u>(15,286)</u>	<u>941</u>	<u>(4,936)</u>	<u>(43,073)</u>	<u>(17,216)</u>	<u>221,769</u>	<u>8,268</u>	<u>US\$ 81,813</u>
Acumulado	<u>US\$(68,654)</u>	<u>US\$(83,940)</u>	<u>US\$(82,999)</u>	<u>US\$(87,935)</u>	<u>US\$(131,008)</u>	<u>US\$(148,224)</u>	<u>US\$ 73,545</u>	<u>US\$81,813</u>	

3.31 INSTRUMENTOS FINANCIEROS

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

- a. **Categorías de Instrumentos Financieros** - Al 31 de diciembre de 2017 y 2016 los instrumentos financieros del Grupo se componían de:

	2017	2016
Activos financieros:		
Disponibilidades	¢ 58.525.742.577	¢ 60.988.831.040
Valuados a Valor razonable:		
Mantenido para negociar	13.910.120.156	
Disponibles para la venta	57.486.113.759	
Valuados al costo amortizado:		
Mantenido al vencimiento y productos por cobrar	870.324.249	53.462.907.831
Créditos y productos por cobrar	<u>293.612.267.991</u>	<u>288.489.392.494</u>
Total	<u>¢ 424.404.568.732</u>	<u>¢ 402.941.131.365</u>
Pasivos financieros (valuados al costo amortizado):		
Obligaciones con el público	262.214.558.792	254.639.600.776
Obligaciones con el BCCR	485.000.000	
Otras obligaciones financieras	118.551.521.267	111.879.065.167
Cargos financieros por pagar	<u>3.683.282.812</u>	<u>2.816.180.580</u>
Total	<u>¢ 384.934.362.871</u>	<u>¢ 369.334.846.523</u>

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

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

En relación con los ingresos y gastos generados por activos financieros y las obligaciones financieras, el Grupo prepara calces de plazos y monitorea las tasas de interés al 31 de diciembre de 2017 y 2016, las cuales se detallan en la Nota 3.30.

- **Riesgo Cambiario** - El Grupo realiza transacciones denominadas en moneda extranjera y, por tanto, se expone al riesgo de fluctuaciones en el tipo de cambio. Este riesgo se detalla en la Nota 3.30.
 - *Análisis de Sensibilidad al Tipo de Cambio* - El siguiente detalle muestra la sensibilidad de la moneda no funcional producto de una disminución o incremento en el tipo de cambio. El 10% es la tasa de sensibilidad usada por la administración y representa la mejor estimación de cuál podría ser la variación en el tipo de cambio.

Sensibilidad a un Aumento en el Tipo de Cambio -

	Nota	
Posición neta	3.28	US\$ 70,124,373
Tipo de cambio de cierre al 31/12/2017		¢ 566,42
Aumento en el tipo de cambio de un 10%		<u>¢ 57</u>
Ganancia		<u>¢ 3.971.984.703</u>

Sensibilidad a una Disminución en el Tipo Cambio -

	Nota	
Posición neta	3.28	US\$ 70,124,373
Tipo de cambio de cierre al 31/12/2017		¢ 566,42
Disminución en el tipo de cambio de un 10%		<u>¢ (57)</u>
Pérdida		<u>¢ (3.971.984.703)</u>

- *Análisis de Sensibilidad de Tasas de Interés* - Al 31 de diciembre de 2017, se presenta el siguiente análisis de sensibilidad de tasas de interés para los instrumentos de inversión y de deuda:

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

	Nota	
Inversiones en Instrumentos financieros	3.2	<u>¢ 71.870.738.259</u>
Aumento en las tasas de un 1%		<u>¢ 718.707.383</u>
Aumento en las tasas de un 2%		<u>¢ 1.437.414.765</u>

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

	Nota	
Inversiones en Instrumentos financieros	3.2	<u>¢ 71.870.738.259</u>
Disminución en las tasas de un 1%		<u>¢ (718.707.383)</u>
Disminución en las tasas de un 2%		<u>¢ (1.437.414.765)</u>

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

	Nota	
Obligaciones con el público	3.10	<u>¢ 262.214.558.792</u>
Aumento en las tasas de un 1%		<u>¢ 2.622.145.588</u>
Aumento en las tasas de un 2%		<u>¢ 5.244.291.176</u>

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

	Nota	
Obligaciones con el público	3.10	<u>¢ 262.214.558.792</u>
Disminución en las tasas de un 1%		<u>¢ (2.622.145.588)</u>
Disminución en las tasas de un 2%		<u>¢ (5.244.291.176)</u>

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

Obligaciones con el BCCR	<u>¢ 485.000.000</u>
Aumento en las tasas de un 1%	<u>¢ 4.850.000</u>
Aumento en las tasas de un 2%	<u>¢ 9.700.000</u>

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

Obligaciones con el BCCR	<u>¢ 485.000.000</u>
Disminución en las tasas de un 1%	<u>¢ (4.850.000)</u>
Disminución en las tasas de un 2%	<u>¢ (9.700.000)</u>

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

	Nota	
Obligaciones financieras	3.11	<u>¢ 118.551.521.267</u>
Aumento en las tasas de un 1%		<u>¢ 1.185.515.213</u>
Aumento en las tasas de un 2%		<u>¢ 2.371.030.425</u>

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

	Nota	
Obligaciones financieras	3.11	<u>¢ 118.551.521.267</u>
Disminución en las tasas de un 1%		<u>¢ (1.185.515.213)</u>
Disminución en las tasas de un 2%		<u>¢ (2.371.030.425)</u>

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

	Nota	
Cartera de crédito	3.3	<u>¢ 286.256.462.748</u>
Aumento en las tasas de un 1%		<u>¢ 2.862.564.627</u>
Aumento en las tasas de un 2%		<u>¢ 5.725.129.255</u>

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

	Nota	
Cartera de crédito	3.3	<u>¢ 286.256.462.748</u>
Disminución en las tasas de un 1%		<u>¢ (2.862.564.627)</u>
Disminución en las tasas de un 2%		<u>¢ (5.725.129.255)</u>

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

4.1. CUENTAS CONTINGENTES DEUDORAS

Los saldos al 31 de diciembre de 2017 y 2016 son los siguientes:

	2017	2016
Garantías de cumplimiento	¢ 10.872.639.245	¢ 11.534.523.550
Garantías de participación	444.382.702	644.904.895
Cartas de crédito a la vista saldo sin depósito previo	2.266.999.317	2.259.255.496
Cartas de crédito diferidas saldo sin depósito previo	365.754.075	1.540.754.961
Líneas de crédito para sobregiros en cuenta corriente	167.334.232	60.141
Líneas de crédito para tarjetas de crédito	3.223.148.942	3.084.459.864
Compra a futuro de moneda extranjera (operación de cobertura)		1.644.540.000
Deudores por venta a futuro de moneda extranjera (operación de cobertura)	<u>11.328.400.000</u>	<u>26.312.640.000</u>
TOTAL	<u>¢ 28.668.658.513</u>	<u>¢ 47.021.138.907</u>

4.2. OTRAS CUENTAS DE ORDEN DEUDORAS

Los saldos al 31 de diciembre de 2017 y 2016 son los siguientes:

	2017	2016
Otras cuentas de orden por cuenta propias deudoras:		
Garantías prendarias	¢ 1.094.510.124.558	¢ 4.471.277.160.421
Otras garantías recibidas en poder de la entidad	143.725.444	10.649.257
Líneas de crédito otorgadas pendientes de utilización	131.259.153.667	105.187.530.733
Créditos liquidados	4.138.542.281	3.991.359.372
Productos por cobrar liquidados	5.599.628	5.289.389
Productos en suspenso de cartera de crédito	132.575.807	98.573.841
Otras cuentas de registro	78.828.828.671	68.914.159.804
Administración de comisiones de confianza	368.288.426.065	362.213.413.397
Bienes en custodia por cuenta de terceros	57.841.722.041	52.553.626.309
Fondos de inversión	264.246.785.131	188.309.487.424
Cuentas de orden deudoras por cuenta propia por actividad de custodia:		
Custodia a valor facial - disponibles	992.111.500	511.135.000
Custodia valor de compra de participaciones – disponibles	343.114.579	329.565.816
Ventas a futuro		253.054.546
Cuentas de orden deudoras por cuenta de terceros por actividad de custodia:		
Efectivo por actividad de custodia	10.278.169.636	5.726.011.429
Custodia a valor facial - disponibles	31.650.780.359	27.681.982.901
Custodia valor de compra de acciones - disponibles	52.569.105.485	30.311.286.049
Custodia valor de compra de participaciones - disponibles	120.766.745.127	84.369.550.950
Custodia a valor facial - pignorados		208.308.400
Custodia valor de compra de acciones - pignorados	2.866.173.335	534.826.709
Custodia valor de compra de participaciones - pignorados	3.187.256.668	3.620.120.420
Pendientes de entregar valor de compra de participaciones		5.920.344
Recibidos en garantía a valor facial	10.591.832.221	7.803.461.008
Recibidos en garantía valor de compra de acciones		26.918.993
Recibidos en garantía valor de compra de participaciones	519.090.540	672.728.502
Dados en garantía a valor facial	2.180.018.460	1.138.000.000
Dados en garantía valor de compra de acciones	136.290.000	138.000.000

(Continúa)

	2017	2016
Dados en garantía valor de compra de participaciones	6.222.940.761	5.519.268.103
Compras a futuro	5.656.579.294	4.581.788.860
Ventas a futuro	<u>11.631.733.325</u>	<u>8.503.108.504</u>
TOTAL	<u>¢ 2.258.987.424.583</u>	<u>¢ 5.434.496.286.481</u>

4.3. FIDEICOMISOS Y COMISIONES DE CONFIANZA

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

	2017	2016
ACTIVOS		
Disponibilidades	¢ 3.399.629.405	¢ 4.014.381.246
Inversiones en instrumentos financieros	14.291.080.492	12.884.133.080
Cartera de crédito	740.080.792	1.030.574.058
Cuentas y comisiones por cobrar	<u>37.194.984.085</u>	<u>82.158.976.251</u>
Subtotal	<u>¢ 55.625.774.774</u>	<u>¢ 100.088.064.635</u>
Terrenos	¢ 1.445.523.603.189	¢ 1.429.450.140.657
Edificios e instalaciones	1.331.147.934.721	1.080.956.784.239
Equipo y mobiliario	<u>373.782.568.496</u>	<u>194.455.058.844</u>
Bienes de uso	¢ 3.150.454.106.406	¢ 2.704.861.983.740
Otros activos	<u>859.443.655.807</u>	<u>1.016.432.962.684</u>
Total activos de los fideicomisos	<u>¢ 4.065.523.536.987</u>	<u>¢ 3.821.383.011.059</u>
PASIVOS		
Obligaciones con el público	¢ 393.992.950	¢ 1.240.177.786
Otras cuentas por pagar y provisiones	27.611.004	23.888.319
Otros Pasivos	<u>155.635</u>	<u>426.314</u>
Total de pasivos de los fideicomisos	<u>¢ 421.759.589</u>	<u>¢ 1.264.492.419</u>
PATRIMONIO		
Aportes en efectivo	¢ 17.569.589.364	¢ 16.196.314.072
Aportes en especie	4.047.084.590.138	3.803.501.562.680
Resultados acumulados	441.664.052	411.611.736
Resultado del período	<u>5.933.844</u>	<u>9.030.152</u>
Total patrimonio	<u>¢ 4.065.101.777.398</u>	<u>¢ 3.820.118.518.640</u>
Total pasivos y patrimonio de los fideicomisos	<u>¢ 4.065.523.536.987</u>	<u>¢ 3.821.383.011.059</u>

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

La Compañía 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).

2017	Comprador a plazo		Vendedor a plazo	
	Colones	Dólares	Colones	Dólares

Por cuenta propia:

De 1 a 30 días

De 31 a 60 días

De 61 a 90 días

Sub-total

Por cuenta de terceros:

De 1 a 30 días

De 31 a 60 días

De 61 a 90 días

Más de 90 días

Sub-total

Total

¢352.460.406	¢3.446.505.601	¢1.304.716.753	¢9.391.658.752
	1.520.362.309		762.410.785
	337.250.977		172.947.035
<u>¢352.460.406</u>	<u>¢5.304.118.887</u>	<u>¢1.304.716.753</u>	<u>¢10.327.016.572</u>
<u>¢352.460.406</u>	<u>¢5.304.118.887</u>	<u>¢1.304.716.753</u>	<u>¢10.327.016.572</u>

2016	Comprador a plazo		Vendedor a plazo	
	Colones	Dólares	Colones	Dólares

Por cuenta propia:

De 1 a 30 días

De 31 a 60 días

De 61 a 90 días

Sub-total

Por cuenta de terceros:

De 1 a 30 días

De 31 a 60 días

De 61 a 90 días

Más de 90 días

Sub-total

Total

			¢217.219.570
			35.834.976
			¢253.054.546
¢949.689.589	¢3.046.322.713	¢7.672.306.608	
	585.776.558	582.349.644	
		248.452.252	
<u>¢949.689.589</u>	<u>¢3.632.099.271</u>	<u>¢8.503.108.504</u>	
<u>¢949.689.589</u>	<u>¢3.632.099.271</u>	<u>¢8.503.108.504</u>	<u>¢253.054.546</u>

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016 la Compañía no mantiene llamadas a margen.

4.5. CONTRATO DE ADMINISTRACIÓN DE FONDOS DE INVERSIÓN

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

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

- a. ***Fondo de Inversión Inmobiliaria Gibraltar*** - Es un fondo cerrado no financiero, de carácter inmobiliario y en menor medida en valores inscritos. Es un fondo denominado en dólares estadounidenses, cuyo patrimonio está autorizado a 80.000 participaciones de un valor nominal de US\$5.000 cada una, para un total de US\$400 millones de las cuales 48.251 participaciones se encuentran en circulación al cierre del período finalizado el 31 de diciembre de 2017.

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

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016, el fondo cuenta con activos netos por un monto total de US\$255,924,386 y US\$142,718,257 respectivamente y mantenía colocado un total de 48.251 y 26.342 participaciones al cierre de cada período respectivamente.

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

- b. ***Fondo de Inversión de Desarrollo de Proyectos Multipark*** - Es un fondo cerrado no financiero, de carácter de desarrollo inmobiliario y en menor medida en valores inscritos. Es un fondo denominado en dólares estadounidenses, cuyo patrimonio está autorizado a 332 participaciones de un valor nominal de US\$50.000 cada una, para un total de US\$16.6 millones.

El Fondo tendrá un plazo de duración de 30 años a partir de su fecha de aprobación (8 de marzo de 2007), y podrá renovarse o acortarse si los inversionistas así lo acordaren. Este Fondo inició operaciones el 30 de mayo de 2007 y al 31 de diciembre de 2017 y 2016 cuenta con activos netos por un monto total de US\$15,285,640 y US\$14,863,967 respectivamente, y mantenía colocado un total de 332 participaciones para el cierre de cada período.

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

- c. ***Fondo de Inversión Inmobiliario Los Crestones*** - Es un fondo cerrado no financiero, de carácter inmobiliario y en menor medida en valores inscritos. Es un fondo denominado en dólares estadounidenses, cuyo patrimonio está autorizado a 60.000 títulos de participación de un valor nominal de US\$5.000 cada uno, para un total de US\$300 millones, de las cuales 24.279 participaciones se encuentran en circulación al cierre del período finalizado el 31 de diciembre de 2017.

El Fondo tendrá un plazo de duración de 30 años a partir de su fecha de aprobación (24 de julio de 2007), y podrá renovarse o acortarse si los inversionistas así lo acordaren. Este Fondo inició operaciones el 29 de noviembre de 2007, al 31 de diciembre de 2017 y 2016 cuenta con activos netos por un monto total de US\$122,039,891 y US\$113,652,181 respectivamente, y mantenía colocado un total de 24,279 y 22.494 participaciones para el cierre de cada período.

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

- d. ***Improsa Fondo de Inversión Inmobiliario No Diversificado Dólares*** - Era un fondo cerrado no financiero, de carácter inmobiliario y en menor medida en valores inscritos. Era un fondo denominado en dólares estadounidense, cuyo patrimonio estaba autorizado a 14.286 títulos de participación de un valor nominal de US\$3.500 cada uno, para un total de US\$50 millones. El Fondo fue aprobado por la Superintendencia General de Valores a partir del 09 de agosto de 1999.

Este fondo está desinscrito desde el 3 de marzo 2016 debido a la fusión por absorción con el Fondo de Inversiones Inmobiliario Los Crestones. La Sociedad Administradora devengaba por sus servicios una comisión del 3% anual como máximo 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 semanal. Mensualmente los activos del Fondo menos los pasivos valuados al tipo de cambio de compra, fueron registrados dentro del balance de la Compañía en cuentas de orden.

- e. ***Improsa Fondo de Inversión Inmobiliario No Diversificado Dólares Dos*** - Es un fondo cerrado no financiero, de carácter inmobiliario y en menor medida en valores inscritos. Es un fondo denominado en dólares estadounidenses, cuyo patrimonio está autorizado a 11.200 títulos de participación de un valor nominal de US\$5.000 cada uno, para un total de US\$56 millones, de las cuales 8.820 participaciones se encuentran en circulación al cierre del período finalizado el 31 de diciembre de 2017.

El Fondo fue aprobado por la Superintendencia General de Valores a partir del 23 de abril de 2004 y al 31 de diciembre de 2017 y 2016 cuenta con activos netos por un monto total de US\$45,240,883 y US\$45,233,616 respectivamente, y mantenía colocado un total de 8.820 participaciones respectivamente para cada período.

La Sociedad Administradora devenga por sus servicios una comisión del 2.25% anual que se encuentra dentro de los límites establecidos en el prospecto, la cual se calcula diariamente y se paga en forma mensual. Mensualmente, los activos del Fondo menos los pasivos valuados al tipo de cambio de compra, son registrados dentro del balance de la Compañía en cuentas de orden.

- f. ***Improsa Fondo de Inversión Inmobiliario No Diversificado Cuatro*** - Es un fondo cerrado no financiero de carácter inmobiliario y en menor medida en valores inscritos. Es un fondo denominado en dólares estadounidenses, cuyo patrimonio está autorizado a 6.676 títulos de participación de un valor nominal de US\$5.000 cada uno, para un total de US\$ 33.380.000. de las cuales 6.547 participaciones se encuentran en circulación al cierre del período finalizado el 31 de diciembre de 2017. El Fondo fue aprobado por la Superintendencia General de Valores a partir del 21 de junio de 1999 y al 31 de diciembre de 2017 y 2016 cuenta con activos netos por un monto total de US\$28,030,131 y US\$27,049,597 respectivamente. y mantenía colocado un total de 6.547 participaciones respectivamente para cada período.

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

- g. ***Improsa Fondo de Inversión No Diversificado Liquidez D*** - Era un fondo abierto no diversificado. de carácter de mercado de dinero. Era un fondo denominado en dólares estadounidenses, el número de certificados de participación era ilimitado y tenía un valor nominal de US\$1 cada uno. El Fondo fue aprobado por la Superintendencia General de Valores a partir del 27 de noviembre de 2003.

Este fondo está desinscrito desde el 15 de abril de 2016, debido al cierre de operaciones por decisión de la Junta Directiva del Grupo Financiero Improsa. La Sociedad Administradora devengaba por sus servicios la comisión establecida en el prospecto que era de un 3% anual como máximo 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 compra, fueron registrados dentro del balance de la Compañía en cuentas de orden.

- h. ***Improsa Fondo de Inversión No Diversificado Liquidez C*** - Era un fondo abierto no diversificado, de carácter de mercado de dinero. Era un fondo denominado en colones costarricenses, el número de certificados de participación era ilimitado y tenía un valor nominal de ₡1 cada uno. El Fondo fue aprobado por la Superintendencia General de Valores a partir del 27 de noviembre de 2003.

Este fondo está desinscrito desde el 15 de abril de 2016, debido al cierre de operaciones por decisión de la Junta Directiva del Grupo Financiero Improsa. La Sociedad Administradora devengaba por sus servicios la comisión establecida en el prospecto que era de un 3% anual como máximo 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 compra, fueron registrados dentro del balance de la Compañía en cuentas de orden.

Las principales características generales de estos fondos son las siguientes:

- Las participaciones se obtienen por medio de títulos a la orden denominados “Títulos de participación”. Estos se llevan en forma de macro títulos por medio de la Central de Valores (CEVAL) y son regulados por la Superintendencia General de Valores. Los inversionistas que participan en el Fondo son copropietarios de los valores del mismo en forma proporcional a la cantidad de participaciones que posea y no se garantiza un rendimiento determinado, el cual puede aumentar o disminuir de acuerdo con las condiciones del mercado.
- Los títulos de participación no son redimibles por el Fondo en condiciones normales, sino a través de su venta en el mercado secundario de las bolsas de valores y únicamente podrá redimir los títulos directamente en caso de que:
 - Ocurran cambios en el control de la Sociedad Administradora o se sustituya ésta.
 - Se dé una liquidación anticipada del Fondo para redimir a los inversionistas a quienes les aplique el derecho de receso.
 - Se dé una fusión de sociedades administradoras.
 - Exista una conversión del fondo cerrado a uno abierto.
 - Se dé un evento de iliquidez del mercado que sea autorizado por el Superintendente General de Valores.
- El patrimonio del Fondo será invertido por cuenta y riesgo del inversionista principalmente en la adquisición de bienes inmuebles construidos y libres de derecho de usufructo, uso y 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 diciembre de 2017:

ROA	$\frac{\text{Utilidad Neta}}{\text{Activo Total promedio}} = \frac{6.007.769.846}{445.417.913.483} = 1.35\%$
ROE	$\frac{\text{Utilidad Neta}}{\text{Patrimonio promedio}} = \frac{6.007.769.846}{44.637.544.074} = 13.46\%$
Relación Endeudamiento recursos propios	$\frac{\text{Pasivo Total}}{\text{Patrimonio}} = \frac{404.248.119.051}{47.207.366.467} = 8.56$
Margen financiero	$\frac{\text{Ing. Financieros - Gtos. Financieros}}{\text{Activo. productivo interm promedio}} = \frac{10.574.036.823}{353.055.465.078} = 3.00\%$
Activos Promedio generadores de interés en relación con el total de activos promedio	$\frac{\text{Activo. productivo interm promedio}}{\text{Activo Total promedio}} = \frac{353.055.465.078}{445.417.913.483} = 0.79$

Al 31 de diciembre de 2016:

ROA	$\frac{\text{Utilidad Neta}}{\text{Activo Total promedio}} = \frac{4.497.908.610}{414.402.981.232} = 1.09\%$
ROE	$\frac{\text{Utilidad Neta}}{\text{Patrimonio promedio}} = \frac{4.497.908.610}{40.298.683.083} = 11.16\%$
Relación Endeudamiento recursos propios	$\frac{\text{Pasivo Total}}{\text{Patrimonio}} = \frac{390.735.628.680}{41.468.369.728} = 9.42$

Margen financiero	Ing. Financieros - Gtos. Financieros	=	$\frac{10.202.838.931}{322.712.116.873}$	=	3.16%
	Activo. productivo interm promedio		322.712.116.873		
Activos Promedio generadores de interés en relación con el total de activos promedio	Activo. productivo interm promedio	=	$\frac{322.712.116.873}{414.402.981.232}$	=	0.78
	Activo Total promedio		414.402.981.232		

4.7.1 INDICADORES DE LIQUIDEZ PARA EL MANEJO DE ACTIVOS Y PASIVOS

Al 31 de diciembre de 2017:

Obligaciones con el público a la vista	Total cuentas	Total en colones
De 0.00 a ¢2.84 millones	9.338	¢ 2.144.917.304
Más de ¢2.84 a ¢28.42 millones	1.129	10.549.948.891
Más de ¢28.42 a ¢56.83 millones	141	5.643.485.845
Más de ¢56.83 millones	183	44.242.521.425
Total	10.791	¢ 62.580.873.465

Obligaciones con el público a plazo	Total cuentas	Total en colones
De 0.00 a ¢2.84 millones	152	¢ 187.300.940
Más de ¢2.84 a ¢28.42 millones	416	4.975.861.455
Más de ¢28.42 a ¢56.83 millones	264	9.523.659.940
Más de ¢56.83 millones	534	184.901.392.771
Total	1.366	¢ 199.588.215.106

Al 31 de diciembre de 2016:

Obligaciones con el público a la vista	Total cuentas	Total en colones
De 0.00 a ¢2.84 millones	8.966	¢ 2.056.232.294
Más de ¢2.84 a ¢28.42 millones	1.120	9.962.975.898
Más de ¢28.42 a ¢56.83 millones	144	5.572.034.278
Más de ¢56.83 millones	183	66.209.745.873
Total	10.413	¢ 83.800.988.343

Obligaciones con el público a plazo	Total cuentas	Total en colones
De 0.00 a ¢2.84 millones	370 ¢	183.171.687
Más de ¢2.84 a ¢28.42 millones	426	5.072.086.432
Más de ¢28.42 a ¢56.83 millones	231	8.103.428.476
Más de ¢56.83 millones	<u>510</u>	<u>153.258.212.157</u>
Total	1.537	<u>¢ 166.616.898.752</u>

4.8. PASIVOS CONTINGENTES

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

Litigios y Procesos Administrativos

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

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

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

El 11 de setiembre de 2017, Banco Improsa S.A., presentó proceso contencioso administrativo contra la Superintendencia General de Entidades Financieras y Banco Central de Costa Rica, para solicitar la nulidad absoluta del acto administrativo

notificado según oficio SGF-2395-2015-201502881, fechado el 14 de agosto de 2015, y los actos administrativos subsecuentes.

- **Traslados de Cargos** - La Administración Tributaria de grandes contribuyentes comunicó en marzo de 2012 traslados de cargos de impuesto sobre la renta para los períodos fiscales 2008, 2009 y 2010, Improsa SAFI presentó en tiempo los respectivos documentos con la fundamentación jurídica para su impugnación ante la Administración Tributaria y ante el Tribunal Fiscal Administrativo. Dicho Tribunal el 28 de noviembre de 2013, comunicó el fallo 528-2013 cuya cuantía no es ni líquida ni exigible hasta tanto la Administración emita una Resolución de cuantificación, evento que no ha ocurrido aún y la cuantificación sea aceptada por la empresa. Por otra parte, con fecha 20 de diciembre de 2013 Improsa SAFI presentó medida cautelar ante el Tribunal Contencioso Administrativo, órgano que otorgó suspensión de liquidación y cobro a favor de Improsa SAFI. En consecuencia al 31 de diciembre de 2017, según lo establecido en la NIC 37, Pasivos Contingentes, no se cumplen las condiciones para el reconocimiento de provisiones.
- **Juicio Contencioso Administrativo** - En setiembre del 2010, la subsidiaria de Improsa Servicios Internacionales, ubicada en Guatemala, inicio un proceso Contencioso Administrativo en contra de la resolución 426-2010, con fecha 6 de agosto de 2010, emitida por la Superintendencia de Administración Tributaria (SAT), referente a la negativa de aceptación, por parte de dicha Entidad Gubernamental, de la revocatoria solicitada por la Empresa, de la resolución GCEM-DR-R-2008-22-01-000598 del 27 de junio de 2008, proveniente de la Auditoría Fiscal realizada por la SAT, del período fiscal 2005. Este proceso se encuentra aún en trámite y es incierta, en este momento, la fecha en que podría finalizar.
- **Recurso de Revocatoria** - La subsidiaria Improsa Servicios Internacionales, ubicada en Guatemala, interpuso un recurso de revocatoria en contra de la Resolución GCEG-DR-R-2010-21-01-001032, de la Superintendencia de Administración Tributaria (SAT), emitida el 27 de setiembre de 2010 y notificada el 6 de octubre de 2010, por ajustes formulados en el régimen del impuesto sobre la renta aproximadamente por 60 millones de colones, específicamente sobre la deducción del gasto por diferencial cambiario, correspondiente al período 2007. De acuerdo al abogado que lleva el caso, se estima que la resolución será favorable a la Empresa.
- **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.

Laboral - Hasta febrero de 2001, el pago del auxilio de cesantía equivalía a un mes de sueldo por cada año de trabajo; a partir de marzo de 2001 equivale en promedio de 20 días por cada año de trabajo. Esta indemnización está limitada a un pago máximo de ocho meses, efectivo a la muerte, retiro por pensión o separación del empleado sin causa justa.

El auxilio de cesantía no es operante cuando el empleado renuncia voluntariamente o es despedido con causa.

Impuesto de Patente Municipal - Las declaraciones de éste impuesto están a disposición de las respectivas municipalidades para su revisión. La gerencia considera que las declaraciones, tal y como han sido presentadas, no serán sustancialmente ajustadas como resultado de una futura revisión.

4.9. UTILIDAD POR UBICACIÓN GEOGRÁFICA

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

	2017	2016
Costa Rica	¢ 6.069.192.884	¢ 4.254.492.055
Panamá	(115.303.397)	(59.056.293)
Nicaragua	(31.831.065)	(13.745.727)
El Salvador	(51.671.609)	(46.560.471)
Honduras	(73.692.247)	(21.794.859)
Guatemala	<u>211.075.280</u>	<u>384.573.905</u>
Total	<u>¢ 6.007.769.846</u>	<u>¢ 4.497.908.610</u>

5. HECHOS RELEVANTES Y SUBSECUENTES

Fusión por absorción

Mediante el acta de Asamblea de Accionistas, número 30 de la subsidiaria Improactiva S.A. del mes de setiembre de 2016, se conoce y se aprueba el convenio de fusión de Improactiva S.A. con Inmobiliaria S.A., prevaleciendo la primera.

El 01 de noviembre de 2016, se solicita a la Superintendencia General de Entidades Financieras, la autorización formal para la fusión por absorción entre las sociedades mencionadas en el párrafo anterior, y adicionalmente se plantea el cambio de nombre de la entidad resultante a Improsa Centro de Servicios Compartidos ICSC S.A.

Como parte del proceso y según lo establecido en la Ley 7472 los procesos de fusión realizados por las entidades bajo la supervisión de las distintas Superintendencias serán autorizados previamente por estas y deberán consultarse ante la Comisión para la Promoción de la Competencia (COPROCOM) en relación con los efectos que dichos procesos de concentración puedan tener sobre el nivel de competencia. Sobre este particular el 28 de abril de 2015. COPROCOM emitió una opinión en la que indica “...*que una reestructuración administrativa de un mismo grupo económico en la cual la totalidad del capital social de todas las empresas que lo conforman pertenece a los mismos socios no puede entenderse como una concentración que se esté dando entre agentes independientes. (...) tratándose de empresas que ya tenían una dirección común que no involucraba la*

existencia de fuerzas competitivas entre ellos no tiene sentido su evaluación ya que no conlleva ningún cambio en el mercado.”.

En vista de lo anterior no se requirió consultar a dicha comisión por tratarse de la fusión de dos empresas que forman parte de un mismo grupo financiero.

Adicionalmente mediante oficio SGF-1578-2017-SGF-CONFIDENCIAL-201702909 suscrito por el señor Javier Cascante Elizondo. Superintendente General de Entidades Financieras se rinde dictamen favorable a la solicitud interpuesta para la fusión por absorción entre las sociedades Improactiva. S.A. e Inmobiliaria Improsa S.A. de la cual prevalecerá la primera.

Mediante el oficio CNS-1343/16 del pasado 11 de julio de 2017 emitido por el Consejo Nacional de Supervisión del Sistema Financiero, a partir del artículo 16 del acta de la sesión 1343-2017, celebrada el 27 de junio de 2017 se dispuso autorizar la fusión por absorción entre las sociedades Improactiva, S.A., cédula jurídica 3-101-371960 e Inmobiliaria Improsa, S.A., cédula jurídica 3-101-341771, de la cual prevalece la primera.

6. INFORMACIÓN COMPARATIVA

El estado de resultados de diciembre de 2016 incluye reclasificaciones de conformidad con la presentación de 2017:

Descripción	Activos	Pasivos	Capital Contable	Resultados	Cuentas de Orden
Ingresos financieros por ganancia en inversión en propiedades				¢ 87,956,311	
Otros ingresos financieros				(87,956,311)	
Ingresos por recuperación de activos y disminución de estimaciones				(58,286,901)	
Otros ingresos operativos				58,286,901	
Asesoría jurídica				(151,593,998)	
Gastos legales				151,593,998	
Total	¢	¢	¢	¢ 0	¢

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

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