



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

**Estados Financieros Consolidados**  
**Por los nueve meses terminados al 30 de Setiembre de 2011 y 2010**



Grupo Financiero Impresa S.A. y subsidiarias  
(Compañía costarricense)  
**BALANCE GENERAL CONSOLIDADO**  
**Al 30 de Setiembre de 2011 y 2010**

(en colones sin céntimos)

|   | Notas      | <u>30/09/2011</u><br><u>(Reestructurados</u><br><u>Nota 15.2)</u> | <u>30/09/2010</u><br><u>(Reestructurados</u><br><u>Nota 15.2)</u> |
|---|------------|---|---|
| <b>ACTIVOS</b>  |            |   |   |
| <b>Disponibilidades</b>   | <b>3.1</b> | <b>22,565,164,813</b>   | <b>19,160,982,348</b>   |
| Efectivo  |            | 431,355,917   | 634,021,724   |
| Banco Central   |            | 17,717,623,019  | 15,796,641,618  |
| Entidades financieras del país  |            | 890,393,409   | 619,218,048   |
| Entidades financieras del exterior                                    |            | 1,649,713,943   | 1,371,508,304   |
| Otras disponibilidades  |            | 1,876,078,525   | 739,592,654   |
| <b>Inversiones en Instrumentos financieros</b>                        | <b>3.2</b> | <b>24,892,137,489</b>   | <b>24,427,120,270</b>   |
| Mantenidas para negociar  |            | 2,542,435,811   | 2,269,648,113   |
| Disponibles para la venta   |            | 21,589,092,079  | 20,487,015,547  |
| Mantenidas al vencimiento   |            | 9,185,168   | 10,939,588  |
| Instrumentos financieros derivados                                    |            | 580,840,000   | 1,516,200,000   |
| Productos por cobrar  |            | 170,584,431   | 143,317,022   |
| <b>Cartera de Créditos</b>  | <b>3.3</b> | <b>132,062,454,398</b>  | <b>137,768,923,700</b>  |
| Créditos vigentes   |            | 122,771,217,859   | 127,674,422,760   |
| Créditos vencidos   |            | 10,200,254,201  | 11,629,403,491  |
| Créditos en Cobro Judicial  |            | 2,065,153,364   | 1,504,835,756   |
| Productos por cobrar  |            | 1,016,480,805   | 1,508,074,573   |
| Estimación por deterioro  | <b>3.4</b> | <b>(3,990,651,831)</b>  | <b>(4,547,812,880)</b>  |
| <b>Cuentas y comisiones por cobrar</b>                                | <b>3.5</b> | <b>4,793,802,361</b>  | <b>3,975,256,271</b>  |
| Comisiones por cobrar   |            | 640,989,341   | 513,774,511   |
| Cuentas por cobrar por operaciones bursátiles                         |            | 74,031,773  | 94,224,636  |
| Cuentas por cobrar por operaciones con partes relacionadas            |            | 43,066,896  | 5,157,523   |
| Impuesto sobre la renta diferido e impuesto sobre la renta por cobrar |            | 472,553,495   | 351,631,383   |
| Otras cuentas por cobrar  |            | 3,702,205,218   | 3,228,003,151   |
| Estimación por deterioro  |            | (139,044,362)   | (217,534,933)   |
| <b>Bienes realizables</b>   | <b>3.6</b> | <b>1,573,332,010</b>  | <b>6,434,129,680</b>  |
| Bienes y valores adquiridos en recuperación de créditos               |            | 2,460,224,967   | 7,085,290,588   |
| Otros bienes realizables  |            | 205,980,981   | 254,068,012   |
| Estimación por deterioro y por disposición legal                      |            | (1,092,873,938)   | (905,228,920)   |
| <b>Participaciones en el capital de otras empresas neto</b>           |            | <b>115,089,317</b>  | <b>115,089,352</b>  |
| <b>Inmuebles, mobiliario y equipo (neto)</b>                          | <b>3.7</b> | <b>8,841,920,084</b>  | <b>8,092,822,154</b>  |
| <b>Otros activos</b>  | <b>3.8</b> | <b>5,421,352,613</b>  | <b>4,909,489,914</b>  |
| Cargos diferidos  |            | 33,788,266  | 183,499,072   |
| Activos intangibles   |            | 1,775,075,330   | 921,059,530   |
| Otros activos   |            | 3,612,489,017   | 3,804,931,312   |
| <b>TOTAL DE ACTIVOS</b>   |            | <b>200,265,253,085</b>  | <b>204,883,813,689</b>  |

Las notas adjuntas son parte integrante de los estados financieros



Grupo Financiero Improsa S.A. y subsidiarias  
(Compañía costarricense)  
**BALANCE GENERAL CONSOLIDADO, continuación**  
**Al 30 de Setiembre de 2011 y 2010**

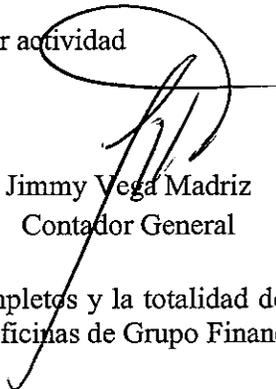
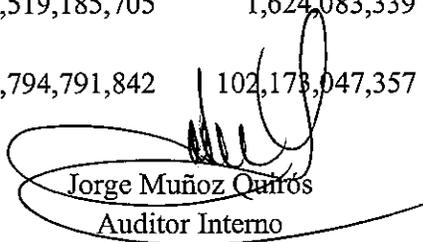
(en colones sin céntimos)

|   | Notas       | <u>30/09/2011</u><br><u>(Reestructurados</u><br><u>Nota 15.2)</u> | <u>30/09/2010</u><br><u>(Reestructurados</u><br><u>Nota 15.2)</u> |
|---|-------------|---|---|
| <b>PASIVOS Y PATRIMONIO</b>                       |             |   |   |
| <b>PASIVOS</b>                                    |             |   |   |
| <b>Obligaciones con el público</b>                | <b>3.9</b>  | <b>106,928,719,602</b>  | <b>104,578,059,086</b>  |
| A la vista  |             | 26,942,367,987  | 24,956,096,245  |
| A Plazo   |             | 78,813,606,986  | 78,583,766,772  |
| Otras obligaciones con el público                 |             | 224,065,435   |   |
| Cargos financieros por pagar                      |             | 948,679,194   | 1,038,196,069   |
| <b>Obligaciones con entidades</b>                 | <b>3.10</b> | <b>49,086,961,759</b>   | <b>56,293,823,293</b>   |
| A la vista  |             |   | 52,814,643  |
| A plazo   |             | 10,017,783,537  | 12,690,900,042  |
| Otras obligaciones con entidades                  |             | 38,631,478,386  | 42,993,700,956  |
| Cargos financieros por pagar                      |             | 437,699,836   | 556,407,652   |
| <b>Cuentas por pagar y provisiones</b>            | <b>3.11</b> | <b>2,106,801,645</b>  | <b>2,428,118,584</b>  |
| Otras cuentas por pagar diversas                  |             | 1,442,908,172   | 1,652,878,613   |
| Provisiones                                       |             | 330,271,999   | 238,391,964   |
| Cuentas por pagar por servicios bursátiles        |             | 328,953,002   | 369,979,279   |
| Impuesto sobre la renta diferido                  |             | 4,668,472   | 166,868,728   |
| <b>Otros pasivos</b>                              | <b>3.12</b> | <b>1,611,288,480</b>  | <b>974,299,476</b>  |
| Ingresos diferidos                                |             | 1,020,307,624   | 675,695,841   |
| Estimación por deterioro de créditos contingentes |             | 67,146,776  | 33,583,671  |
| Otros pasivos                                     |             | 523,834,080   | 265,019,964   |
| <b>Obligaciones subordinadas</b>                  | <b>3.14</b> | <b>7,644,517,320</b>  | <b>7,557,055,391</b>  |
| Obligaciones subordinadas                         |             | 7,625,400,000   | 7,538,250,000   |
| Cargos financieros por pagar                      |             | 19,117,320  | 18,805,391  |
| <b>TOTAL DE PASIVOS</b>                           |             | <b>167,378,288,806</b>  | <b>171,831,355,830</b>  |



Grupo Financiero Improsa S.A. y subsidiarias  
(Compañía costarricense)  
**BALANCE GENERAL CONSOLIDADO, continuación**  
**Al 30 de Setiembre de 2011 y 2010**

(en colones sin céntimos)

|   | Notas   | <u>30/09/2011</u><br><u>(Reestructurados</u><br><u>Nota 15.2)</u>                     | <u>30/09/2010</u><br><u>(Reestructurados</u><br><u>Nota 15.2)</u> |
|---|---|---|---|
| <b>PATRIMONIO</b>   |   |   |   |
| <b>Capital social:</b>  | <b>3.15</b>   | <b>27,377,275,760</b>   | <b>26,951,909,192</b>   |
| Capital pagado  |   | 27,377,275,760  | 26,951,909,192  |
| <b>Aportes patrimoniales no capitalizados</b>                                       |   | <b>1,458,699</b>  | <b>426,825,268</b>  |
| <b>Ajustes al patrimonio</b>  |   | <b>2,932,918,497</b>  | <b>3,063,302,008</b>  |
| Superávit por revaluación inmuebles, mobiliario y equipo                            |   | 3,008,176,611   | 3,009,495,503   |
| Ajuste por valuación de Inversiones disponibles para la venta                       |   | (143,446,386)   | 29,713,676  |
| Ajuste por conversión de estados financieros  |   | 68,188,272  | 24,092,828  |
| <b>Reservas patrimoniales</b>   | <b>3.15</b>   | <b>2,185,696,950</b>  | <b>2,004,814,211</b>  |
| <b>Resultados acumulados de ejercicios anteriores</b>                               |   | <b>(555,836,034)</b>  | <b>(370,599,077)</b>  |
| <b>Resultado del período</b>  | <b>3.15</b>   | <b>928,041,875</b>  | <b>949,120,866</b>  |
| <b>Intereses Minoritarios</b>   |   | <b>17,408,532</b>   | <b>27,085,392</b>   |
| <b>TOTAL PATRIMONIO</b>   |   | <b>32,886,964,279</b>   | <b>33,052,457,859</b>   |
| <b>TOTAL PASIVOS Y PATRIMONIO</b>   |   | <b>200,265,253,085</b>  | <b>204,883,813,689</b>  |
| <br>  |   |   |   |
| <b>CUENTAS CONTINGENTES DEUDORAS</b>  | <b>3.16</b>   | <b>28,082,266,166</b>   | <b>27,694,778,322</b>   |
| <br>  |   |   |   |
| <b>ACTIVOS DE LOS FIDEICOMISOS</b>  | <b>3.17</b>   | <b>1,823,702,028,470</b>  | <b>1,606,726,445,677</b>  |
| <br>  |   |   |   |
| <b>PASIVOS DE LOS FIDEICOMISOS</b>  | <b>3.17</b>   | <b>2,241,660,435</b>  | <b>2,566,033,010</b>  |
| <br>  |   |   |   |
| <b>PATRIMONIO DE LOS FIDEICOMISOS</b>   | <b>3.17</b>   | <b>1,821,460,368,035</b>  | <b>1,604,160,412,667</b>  |
| <br>  |   |   |   |
| <b>OTRAS CUENTAS DE ORDEN DEUDORAS</b>  | <b>3.18</b>   | <b>1,771,677,195,684</b>  | <b>1,695,137,376,063</b>  |
| Cuenta de orden por cuenta propia deudoras  |   | 1,376,885,804,910   | 1,335,947,593,037   |
| Cuenta de orden por cuenta terceros deudoras  |   | 293,477,413,227   | 255,392,652,330   |
| Cuenta de orden por cuenta propia por actividad de custodia                         |   | 2,519,185,705   | 1,624,083,339   |
| Cuentas de orden por cuenta de terceros por actividad custodia                      |   | 98,794,791,842  | 102,173,047,357   |
| <br>  |   |   |   |
|  |  |  |   |
| Marianela Ortuno Pinto<br>Presidenta  | Jimmy Vega Madriz<br>Contador General   | Jorge Muñoz Quiros<br>Auditor Interno   |   |

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



Grupo Financiero Improsa S.A. y subsidiarias  
(Compañía costarricense)  
**ESTADO DE RESULTADOS CONSOLIDADO**  
**Por los nueve meses terminados al 30 de Setiembre de 2011 y 2010**

(en colones sin céntimos)

|   | Notas       | <u>30/09/2011</u>     | <u>30/09/2010</u><br><u>(Reestructurados</u><br><u>Nota 15.2)</u> |
|---|-------------|-----------------------|---|
| <b>Ingresos financieros:</b>  |             |                       |   |
| Por disponibilidades  |             | 4,885,961             | 7,055,119   |
| Por inversiones en instrumentos financieros                         |             | 747,652,964           | 797,388,178   |
| Por cartera de créditos   | <b>3.19</b> | 9,249,862,842         | 11,848,557,501  |
| Por arrendamientos financieros                                      |             | 111,824,213           | 181,752,549   |
| Por ganancia por diferencias de cambios y UD, netos                 |             | 48,422,785            |   |
| Por ganancia instrumentos financieros disponibles para la venta     |             | 277,381,923           | 517,566,108   |
| Por ganancia en instrumentos derivados                              |             | 928,820,000           | 1,516,200,000   |
| Por otros ingresos financieros                                      |             | 497,648,255           | 519,280,224   |
| <b>Total ingresos financieros</b>                                   |             | <b>11,866,498,943</b> | <b>15,387,799,679</b>   |
| <b>Gastos financieros:</b>  |             |                       |   |
| Por Obligaciones con el Público                                     | <b>3.21</b> | 3,466,148,964         | 3,950,446,137   |
| Por Obligaciones con Entidades Financieras                          | <b>3.22</b> | 1,990,281,795         | 2,766,546,967   |
| Por Obligaciones Subordinadas, Convertibles y Preferentes           |             | 339,717,212           | 374,171,811   |
| Por pérdidas por diferencias de cambio y UD, netos                  | <b>3.20</b> |                       | 571,174,411   |
| Por pérdidas por instrumentos financieros disponibles para la venta |             | 17,592,192            | 10,486,256  |
| Por pérdida en instrumentos derivados                               |             | 188,130,000           | 139,800,000   |
| Por otros gastos financieros  |             | 314,677,758           | 399,994,313   |
| <b>Total gastos financieros</b>                                     |             | <b>6,316,547,921</b>  | <b>8,212,619,895</b>  |
| <b>Por estimación de deterioro de activos</b>                       |             | <b>738,090,708</b>    | <b>1,559,669,434</b>  |
| <b>Por recuperación de activos y disminución de estimaciones</b>    |             | <b>417,716,581</b>    | <b>401,550,544</b>  |
| <b>RESULTADO FINANCIERO</b>   |             | <b>5,229,576,895</b>  | <b>6,017,060,894</b>  |
| <b>Otros ingresos de operación:</b>                                 |             |                       |   |
| Por comisiones por servicios  | <b>3.23</b> | 3,105,260,503         | 3,332,254,214   |
| Por bienes realizables  |             | 63,871,902            | 107,070,887   |
| Por cambio y arbitraje de divisas                                   |             | 871,518,276           | 808,823,981   |
| Por otros ingresos con partes relacionadas                          |             | 17,478,874            | 6,712,499   |
| Por otros ingresos operativos                                       | <b>3.24</b> | 1,834,167,452         | 2,494,633,511   |
| <b>Total otros ingresos de operación</b>                            |             | <b>5,892,297,007</b>  | <b>6,749,495,092</b>  |



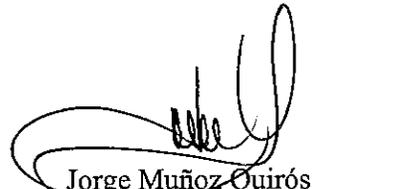
Grupo Financiero Improsa S.A. y subsidiarias  
(Compañía costarricense)  
**ESTADO DE RESULTADOS CONSOLIDADO, continuación**  
**Por los nueve meses terminados al 30 de Setiembre de 2011 y 2010**

(en colones sin céntimos)

|   | Notas       | <u>30/09/2011</u>    | <u>30/09/2010</u><br><b>(Reestructurados<br/>Nota 15.2)</b> |
|---|-------------|----------------------|---|
| <b>Otros gastos de operación:</b>   |             |                      |   |
| Por comisiones por servicios  |             | 456,537,538          | 450,075,837   |
| Por bienes realizables  |             | 901,640,427          | 507,410,857   |
| Por bienes diversos   |             | 202,618              |   |
| Por provisiones   |             | 33,478,976           | 89,704,106  |
| Por cambio y arbitraje de divisas   |             | 545,703,688          | 685,071,194   |
| Por otros gastos con partes relacionadas  |             | 30,628,503           | 6,194,395   |
| Por otros gastos operativos   |             | 571,814,710          | 1,240,636,196   |
| <b>Total otros gastos de operación</b>  |             | <b>2,540,006,460</b> | <b>2,979,092,585</b>  |
| <b>RESULTADO OPERACIONAL BRUTO</b>  |             | <b>8,581,867,442</b> | <b>9,787,463,401</b>  |
| <b>Gastos administrativos</b>   |             |                      |   |
| Por gastos de personal  |             | 4,351,649,978        | 4,910,708,189   |
| Por otros gastos de Administración  |             | 3,173,072,910        | 3,787,350,033   |
| <b>Total gastos administrativos</b>   | <b>3.25</b> | <b>7,524,722,888</b> | <b>8,698,058,222</b>  |
| <b>Resultado operacional neto, antes de impuestos y participaciones sobre la utilidad</b> |             | <b>1,057,144,554</b> | <b>1,089,405,179</b>  |
| Impuesto sobre la renta   | <b>3.26</b> | 81,348,086           | 63,799,530  |
| Participaciones sobre la utilidad   |             | 63,706,876           | 76,484,783  |
| Disminución de Participaciones sobre la Utilidad  |             | 15,952,283           |   |
| <b>Resultado del período</b>  | <b>3.15</b> | <b>928,041,875</b>   | <b>949,120,866</b>  |
| Resultados del período atribuidos a los intereses minoritarios                            |             | 3,707,294            | (7,362,604)   |
| Resultados del período atribuidos a la controladora                                       |             | 924,334,581          | 956,483,470   |

  
Marianela Ortuño Pinto  
Presidenta

  
Jimmy Vega Madriz  
Contador General

  
Jorge Muñoz Quirós  
Auditor Interno

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



Grupo Financiero Improsa S.A. y subsidiarias  
(Compañía costarricense)  
**ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CONSOLIDADO**  
Por los nueve meses terminados al 30 de Setiembre de 2011 y 2010

(en colones sin céntimos)

|   | Notas | Capital Social        | Aportes patrimoniales no capitalizados | Ajustes al Patrimonio | Reservas patrimoniales | Resultados acumulados al principio del periodo | Total                 |
|---|-------|-----------------------|--|-----------------------|------------------------|--|-----------------------|
| <b>Saldo reestructurado al 01 de Enero de 2010</b>                                    | 15.2  | 26,951,909,192        | 5,437,699                              | 3,606,193,243         | 2,004,814,211          | 1,088,124,157                                  | 33,656,478,502        |
| Ajustes por conversión de estados financieros   | 2c    |                       |  | (475,532,907)         |                        |  | (475,532,907)         |
| Ajuste por valuación inversiones disponibles para la venta, neto impuesto sobre renta | 3.15  |                       |  | (67,358,328)          |                        |  | (67,358,328)          |
| Resultados del periodo 2010   | 3.15  |                       | 421,387,569                            |                       |                        | 949,120,866                                    | 949,120,866           |
| Capitalización de utilidades  | 3.15  |                       |  |                       |                        | (421,387,569)                                  |                       |
| Dividendos por periodo 2009   | 3.15  |                       |  |                       |                        | (1,037,335,665)                                | (1,037,335,665)       |
| <b>Saldo al 30 de Setiembre de 2010</b>   |       | <b>26,951,909,192</b> | <b>426,825,268</b>                     | <b>3,063,302,008</b>  | <b>2,004,814,211</b>   | <b>578,521,789</b>                             | <b>33,025,372,468</b> |
| Atribuidos a los intereses minoritarios   |       | 21,365,975            |  | 29,691                | 1,588,487              | 4,101,238                                      | 27,085,391            |
| Atribuidos a la controladora  |       | 26,951,909,192        | 426,825,268                            | 3,063,302,008         | 2,004,814,211          | 578,521,789                                    | 33,025,372,468        |

Las notas adjuntas son parte integrante de los estados financieros

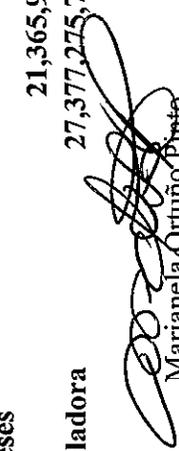


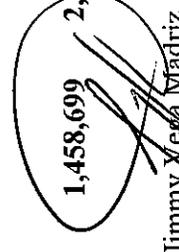
Grupo Financiero Imprensa S.A. y subsidiarias  
(Compañía costarricense)

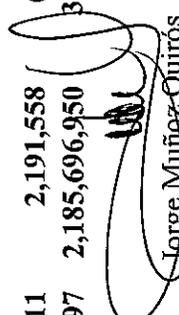
**ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CONSOLIDADO, continuación**  
Por los nueve meses terminados al 30 de Setiembre de 2011, y 2010

(en colones sin céntimos)

| Notas   | Capital Social        | Aportes patrimoniales no capitalizados | Ajustes al Patrimonio | Reservas patrimoniales | Resultados acumulados al principio del periodo | Total                 |
|---|-----------------------|--|-----------------------|------------------------|--|-----------------------|
| <b>Saldo al 1ro de enero de 2011</b>  | <b>27,377,275,760</b> | <b>1,458,699</b>                       | <b>2,999,877,879</b>  | <b>2,185,191,244</b>   | <b>448,794,603</b>                             | <b>33,012,598,185</b> |
| Corrección de errores fundamentales   |                       |  |                       | 505,706                | (223,407,517)                                  | (222,901,811)         |
| <b>Saldo corregido al 1ro de Enero de 2011</b>  | <b>27,377,275,760</b> | <b>1,458,699</b>                       | <b>2,999,877,879</b>  | <b>2,185,696,950</b>   | <b>225,387,086</b>                             | <b>32,789,696,374</b> |
| Ajustes por conversión de estados financieros   |                       |  | (71,174,089)          |                        |  | (71,174,089)          |
| Ajuste por valuación inversiones disponibles para la venta, neto impuesto sobre renta |                       |  | 5,533,599             |                        |  | 5,533,599             |
| Ajuste a Superávit por revaluación inmuebles  |                       |  | (1,318,892)           |                        |  | (1,318,892)           |
| Resultados del periodo 2011   |                       |  |                       | 928,041,875            |  | 928,041,875           |
| Dividendos por periodo 2010   |                       |  |                       | (781,223,120)          |  | (781,223,120)         |
| <b>Saldo al 30 de Setiembre de 2011</b>   | <b>27,377,275,760</b> | <b>1,458,699</b>                       | <b>2,932,918,497</b>  | <b>2,185,696,950</b>   | <b>372,205,841</b>                             | <b>32,869,555,747</b> |
| Atribuidos a los intereses minoritarios   |                       | 21,365,975                             | 1,325,111             | 2,191,558              | (7,474,112)                                    | 17,408,532            |
| <b>Atribuidos a la controladora</b>   | <b>27,377,275,760</b> | <b>1,458,699</b>                       | <b>2,932,918,497</b>  | <b>2,185,696,950</b>   | <b>372,205,841</b>                             | <b>32,869,555,747</b> |

  
 Mariana Ortuno Prieto  
 Presidenta

  
 Jimmy Vega Madrid  
 Contador General

  
 Jorge Muñoz Quiros  
 Auditor Interno

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



Grupo Financiero Improsa S.A. y subsidiarias  
(Compañía costarricense)

**ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO CONSOLIDADO**  
**Por los nueve meses terminados el 30 de Setiembre de 2011 y 2010**

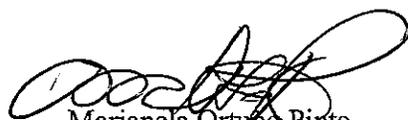
(en colones sin céntimos)

|  | Notas    | <u>30/09/2011</u>              | <u>30/09/2010</u><br><u>(Reestructurados</u><br><u>Nota 15.2)</u> |
|--|----------|--------------------------------|---|
| <b>Flujo de efectivo de actividades de operación</b>                                     |          |                                |   |
| Resultado del período  |          | 928,041,875                    | 949,120,866   |
| <b>Partidas aplicadas a resultados que no requieren el uso de fondos:</b>                |          | <b>1,183,581,090</b>           | <b>2,148,667,998</b>  |
| Variación neta en la estimación para créditos incobrables                                |          | 738,090,708                    | 1,559,669,434   |
| Participación minoritaria  |          | (3,707,294)                    | 7,362,604   |
| Variación neta en la estimación para bienes realizables y cuentas y productos por cobrar |          | 137,510,833                    | 259,542,494   |
| Depreciaciones y amortizaciones  | 3.7, 3.8 | 311,686,843                    | 322,093,466   |
| <b>Variación en los activos (aumento), o disminución</b>                                 |          | <b>3,233,728,896</b>           | <b>9,138,725,105</b>  |
| Valores negociables  |          | (2,542,435,811)                | 6,693,846,371   |
| Créditos y avances de efectivo   |          | 4,183,059,184                  | 4,925,395,600   |
| Bienes realizables   |          | 2,967,268,621                  | (1,608,508,545)   |
| Cuentas y productos por cobrar   |          | 47,385,760                     | (72,093,749)  |
| Otros activos  |          | (1,421,548,858)                | (799,914,572)   |
| <b>Variación en los pasivos aumento, o (disminución)</b>                                 |          | <b>8,624,950,676</b>           | <b>1,971,045,245</b>  |
| Obligaciones a la vista y a plazo  |          | 7,528,087,627                  | 3,017,907,463   |
| Otras cuentas por pagar y provisiones  |          | 154,255,468                    | 163,261,895   |
| Otros pasivos  |          | 949,071,138                    | (1,199,679,738)   |
| Participación minoritaria  |          | (6,463,557)                    | (10,444,375)  |
| <b>Efectivo neto usado por las actividades de operación</b>                              |          | <b><u>13,970,302,537</u></b>   | <b><u>14,207,559,214</u></b>                                      |
| <b>FLUJOS DE EFECTIVO USADOS EN LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN:</b>                        |          |                                |   |
| Disminución en inversiones (excepto valores negociables)                                 |          | 947,328,806                    | (1,582,926,930)   |
| Adquisición de inmuebles, mobiliario, equipo e intangibles                               | 3.7      | (1,071,624,245)                | 66,980,205  |
| <b>Flujos netos de efectivo usados en actividades de inversión</b>                       |          | <b><u>(124,295,439)</u></b>    | <b><u>(1,515,946,725)</u></b>                                     |
| <b>FLUJOS DE EFECTIVO USADOS EN LAS ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO:</b>                   |          |                                |   |
| Variación en otras obligaciones financieras  |          | (12,695,853,128)               | (20,232,588,430)  |
| Variación en Obligaciones subordinadas   |          | (108,792,517)                  | (986,043,415)   |
| Pago de dividendos   |          | (781,223,120)                  | (1,037,335,662)   |
| <b>Flujos netos de efectivo usados en actividades de financiamiento</b>                  |          | <b><u>(13,585,868,765)</u></b> | <b><u>(22,255,967,507)</u></b>                                    |



Grupo Financiero Improsa S.A. y subsidiarias  
(Compañía costarricense)  
**ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO CONSOLIDADO, continuación**  
**Por los nueve meses terminados al 30 de Setiembre de 2011 y 2010**  
*(en colones sin céntimos)*

|   | Notas | <u>30/09/2011</u>     | <u>30/09/2010</u><br><u>(Reestructurado</u><br><u>Nota 15.2)</u> |
|---|-------|-----------------------|--|
| <b>AJUSTE POR VARIACIÓN EN TIPOS DE CAMBIO<br/>PARA CONVERTIR LOS ACTIVOS Y PASIVOS DE<br/>LAS SUCURSALES</b> |       | (71,174,089)          | (475,532,907)  |
| Aumento neto en efectivo y equivalente de efectivo  |       | 188,964,244           | (10,039,887,925)   |
| <b>EFFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO AL<br/>INICIO DEL AÑO</b>   |       | <u>43,965,292,648</u> | <u>49,687,885.820</u>  |
| <b>EFFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO AL<br/>FINAL DEL AÑO</b>  | 3.1   | <u>44,154,256,892</u> | <u>39,647,997.895</u>  |

  
Marianela Ortuno Pinto  
Presidenta

  
Jimmy Vega Madriz  
Contador General

  
Jorge Muñoz Quiros  
Auditor Interno

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



## 1. Información General

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

Al 30 de Setiembre de 2011 el Grupo y subsidiarias cuentan con una fuerza laboral consolidada de 457 empleados. Su dirección electrónica es [www.improsa.com](http://www.improsa.com). El Banco posee cuatro agencias y tres centros de negocios. Improsa Servicios Internacionales posee cinco sucursales: en Guatemala, El Salvador, Nicaragua, Honduras y Panamá, respectivamente. Asimismo, el Grupo Financiero Improsa brinda servicios a través de la red de cajeros automáticos ATH.

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

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

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

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

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

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

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



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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



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

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

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

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

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

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

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

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

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

| <b>Compañía</b>   | <b>Participación accionaria</b> | <b>País</b> | <b>Moneda</b> |
|---|---------------------------------|-------------|---------------|
| Banco Improsa, S.A.   | 99.94%                          | Costa Rica  | Colón         |
| Improsa SAFI, S.A.  | 100.00%                         | Costa Rica  | Colón         |
| Improsa Agencia de Seguros, S.A.                                      | 100.00%                         | Costa Rica  | Colón         |
| Improsa Capital, S.A.   | 100.00%                         | Costa Rica  | Colón         |
| Inmobiliaria Improsa, S.A.  | 100.00%                         | Costa Rica  | Colón         |
| Improactiva, S.A.   | 100.00%                         | Costa Rica  | Colón         |
| Improsa Valores Puesto de Bolsa S.A.                                  | 100.00%                         | Costa Rica  | Colón         |
| Banprocesos S.A.  | 50.00%                          | Costa Rica  | Colón         |
| Improsa SAFI, S.A.  | 100.00%                         | Panamá      | US dólar      |
| Improsa Servicios Internacionales, S.A. y sucursales en el extranjero | 100.00%                         | Costa Rica  | Colón         |
| Improsa Servicios Internacionales, Guatemala                          | 100.00%                         | Guatemala   | Quetzal       |
| Improsa Servicios Internacionales, El Salvador                        | 100.00%                         | El Salvador | US dólar      |
| Improsa Servicios Internacionales, Panamá                             | 100.00%                         | Panamá      | US dólar      |
| Improsa Servicios Internacionales, Nicaragua                          | 100.00%                         | Nicaragua   | Córdoba       |
| Improsa Servicios Internacionales, Honduras                           | 100.00%                         | Honduras    | Lempira       |



Grupo Financiero Improsa S.A. y subsidiarias  
(Compañía costarricense)  
**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS**  
**Al 30 de Setiembre de 2011 y 2010**

---

(en colones sin céntimos)

Al 30 de Setiembre de 2011, la subsidiaria panameña Improsa SAFI se encuentra en proceso de desinscripción ante la Comisión Nacional de Valores de Panamá.

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

Los criterios de consolidación están de conformidad a las disposiciones de la SUGEF para la presentación, remisión y publicación de los estados financieros consolidados e individuales de las empresas que integran los grupos financieros. Los saldos, las transacciones, ingresos y gastos, dividendos y las ganancias o pérdidas resultantes de transacciones entre las subsidiarias de la Compañía, han sido eliminados en el proceso de consolidación y se reconoce en consolidación los intereses minoritarios cuando existen. Las transacciones de compra de cartera entre las compañías del mismo grupo económico, se registran al valor de costo reconocido por la compañía 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 Improsa ha efectuado estimaciones y supuestos que afectan los montos de los activos, pasivos, ingresos y gastos. Estas estimaciones son subjetivas por naturaleza, implican incertidumbres y utilización del juicio, por lo tanto no pueden ser determinadas con precisión. En consecuencia, los resultados reales pueden diferir de estas estimaciones. Las estimaciones importantes realizadas por la administración se refieren a: deterioro de los activos financieros, estimación de la recuperabilidad de la cartera de crédito, productos por cobrar y otras cuentas a cobrar, deterioro de bienes realizables y bienes de uso, vida útil de los inmuebles, mobiliario y equipo, años de amortización de activos intangibles y diferidos y estimaciones de pasivo.
- c. **Conversión de los Estados Financieros de las Sucursales en el Extranjero** - Los estados financieros de las sucursales en el extranjero de Improsa Servicios Internacionales, S.A. fueron convertidos a colones costarricenses, bajo el concepto de conversión de esas subsidiarias a moneda de presentación.
- d. **Disponibilidades** - Se consideran como disponibilidades todos los activos que por su liquidez tienen una disponibilidad inmediata.
- e. **Efectivo y Equivalentes de Efectivo** - Se considera como efectivo y equivalente a efectivo el saldo del rubro de disponibilidades; los depósitos a la vista y a plazo, así como las inversiones en valores con la intención de convertirlos en efectivo en un plazo no mayor a dos meses y negociables en una bolsa de valores regulada.
- f. **Valores Negociables** - Los valores negociables incluyen los valores constituidos activamente en un mercado financiero bursátil y que han sido adquiridos con la intención de generar una ganancia por las fluctuaciones de precios a corto plazo. Las fluctuaciones en el valor razonable de estos valores se reconocen en el estado de resultados.
- g. **Valores Disponibles para la Venta** - Los valores disponibles para la venta están constituidos por valores de deuda no clasificados como valores mantenidos al vencimiento y se presentan a su valor razonable. Las ganancias o pérdidas no realizadas se registran en una cuenta separada del patrimonio de los accionistas, hasta que el activo financiero sea vendido, cobrado o transferido, o hasta que el activo financiero se considere deteriorado, en cuyo caso las ganancias o pérdidas previamente acumuladas en la cuenta de capital se reconocerán en los resultados de operaciones del año corriente.



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

- h. **Valores 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 pagados a uno o más perceptores.

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

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

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

- m. **Bienes Realizables** - Están constituidos principalmente por los bienes y valores adquiridos en recuperación de créditos, se presentan al costo. Cuando el valor razonable es menor al valor contable, se registra una estimación por deterioro de valor. En Banco Improsa, sobre los bienes que no son vendidos en el plazo de dos años contados a partir de la fecha de adquisición, se requiere por



Grupo Financiero Improsa S.A. y subsidiarias  
(Compañía costarricense)  
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS  
Al 30 de Setiembre de 2011 y 2010

---

(en colones sin céntimos)

normativa registrar una estimación equivalente al valor contable (aplicable para las empresas reguladas por SUGEF).

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

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

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

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

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

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

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

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

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



Grupo Financiero Improsa S.A. y subsidiarias  
(Compañía costarricense)  
**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS**  
**Al 30 de Setiembre de 2011 y 2010**

---

(en colones sin céntimos)

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

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



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

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

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

**Ingreso por Comisiones** - Las comisiones sobre préstamos a corto plazo, cartas de crédito y otros servicios bancarios se reconocen como ingreso al momento de su cobro por ser transacciones de corto plazo. Las comisiones sobre préstamos y otras transacciones a mediano y largo plazo, neto de los costos directos de otorgar los mismos, son diferidas y amortizadas en los pagos correspondientes.

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

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

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

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

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

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

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

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



Grupo Financiero Improsa S.A. y subsidiarias  
(Compañía costarricense)  
**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS**  
**Al 30 de Setiembre de 2011 y 2010**

---

(en colones sin céntimos)

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

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

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

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

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

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

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

ee. **Prestaciones Legales** - Para las compañías costarricenses, un 3,50% de los salarios pagados se traspasa a la Asociación Solidarista de Empleados y un 3% al fondo de capitalización laboral como anticipo al pago de cesantía. De acuerdo con las leyes laborales costarricenses, se establece el pago de auxilio de cesantía equivalente a 20 días por cada año de trabajo hasta un máximo de ocho períodos, efectivos a la muerte, retiro por pensión o separación del empleado sin causa justa. El auxilio de cesantía no es operante cuando el empleado renuncia voluntariamente o es despedido con causa justificada.

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

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



Grupo Financiero Improsa S.A. y subsidiarias  
(Compañía costarricense)  
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS  
Al 30 de Setiembre de 2011 y 2010

---

(en colones sin céntimos)

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

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

- ff. **Vacaciones** - Se reconoce el pasivo en función del derecho laboral acumulado y no disfrutado a la fecha de los estados financieros.
  
- gg. **Unidad Monetaria** - Los registros contables son llevados en colones costarricenses (¢) moneda de curso legal en la República de Costa Rica. Las transacciones en moneda extranjera se registran al tipo de cambio vigente a la fecha de la transacción y los saldos pendientes a la fecha del balance son ajustados al tipo de cambio vigente a esa fecha. Las diferencias de cambios resultantes de la liquidación o ajuste periódico de los saldos en moneda extranjera son reconocidos en los resultados de operación.
  
- hh. **Valuación de Activos y Pasivos Denominados en Moneda Extranjera** - Los activos y pasivos denominados en dólares estadounidenses, son valuados utilizando el tipo de cambio de compra fijado por el Banco Central de Costa Rica.
  
- ii. **Operaciones de Fideicomisos** - Los activos administrados en carácter de fiduciario no se consideran parte del patrimonio del Grupo Improsa, y por consiguiente tales activos no están incluidos en los presentes estados financieros. El ingreso por comisión, generado en el manejo de los fideicomisos es registrado según el método de devengado. Los fideicomisos se presentan como parte de las cuentas de orden del Banco.
  
- jj. **Deterioro de Activos** - El Grupo Improsa realiza una revisión del valor en libros de los activos con el propósito de determinar la existencia de algún indicador de deterioro. En caso de que exista indicio de deterioro se procede a determinar el valor razonable de los activos. La pérdida por deterioro se reconoce cuando el valor en libros de los activos excede el monto recuperable mediante las operaciones.
  
- kk. **Fianzas, Avals y Garantías** - Representan cuentas contingentes que se registran en cuentas de orden y se valúan según el acuerdo SUGEF 1-05 (aplicable para las empresas reguladas por SUGEF).
  
- ll. **Bienes Tomados en Arrendamiento Financiero** - Los activos adquiridos a través de arrendamientos financieros, en los cuales se transfieren sustancialmente a la Compañía los riesgos y beneficios sobre la propiedad de los activos, son capitalizados a la fecha del arrendamiento por el valor razonable del bien arrendado o, si es menor, al valor presente de los pagos mínimos del arrendamiento, reconociendo simultáneamente el pasivo correspondiente. La cuota mensual de los contratos de arrendamiento está compuesta por cargos financieros y amortización de la deuda. Los cargos financieros son reconocidos directamente en los resultados del período. Los activos capitalizados se deprecian con base en la vida útil estimada del bien arrendado.



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

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

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

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

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

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

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



**Grupo Financiero Improsa S.A. y subsidiarias**  
**(Compañía costarricense)**  
**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS**  
**Al 30 de Setiembre de 2011 y 2010**

---

*(en colones sin céntimos)*

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

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

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

**NIC 26 - Contabilización e Información Financiera sobre Planes de Beneficios por Retiro** - Se debe reportar mediante un estado que muestre los activos netos para atender beneficios; el valor actuarial presente de los beneficios prometidos distinguiendo entre beneficios irrevocables y los que no lo son; y el superávit o déficit resultante.

**NIC 27 - Estados Financieros Consolidados y Separados y NIC 28 - Inversiones en Asociadas** - Se 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.

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

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

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

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

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

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



**NIC 39 - Instrumentos Financieros; Transferencia de Activos** - Las participaciones en fideicomisos y otros vehículos de propósito especial, se valúan de acuerdo con el importe del patrimonio fideicometido.

**NIC 40 - Inversión en Propiedad para Alquiler o Plusvalía** - Las propiedades de inversión son valuadas al valor razonable, excepto cuando no haya evidencia de poder determinarlo. El valor residual de la propiedad de inversión debe considerarse como cero.

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

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

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

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

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

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

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

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



Grupo Financiero Improsa S.A. y subsidiarias  
(Compañía costarricense)  
**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS**  
**Al 30 de Setiembre de 2011 y 2010**

(en colones sin céntimos)

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

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

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

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

#### 3.1 Disponibilidades

El siguiente es el detalle al 30 de Setiembre de 2011 y 2010:

|  | <u>30/09/2011</u>     | <u>30/09/2010</u>     |
|--|-----------------------|-----------------------|
| Dinero en Cajas y Bóvedas  | 431,355,917           | 633,978,049           |
| Efectivo en Tránsito   |                       | 43,675                |
| Cuenta Corriente en el BCCR  | 139,047,092           | 305,868,957           |
| Cuenta Encaje Legal en el BCCR   | 17,578,575,927        | 15,490,772,661        |
| Cuentas Corrientes y Depósitos a la vista en Bancos Comerciales del Estado y bancos creados por leyes especiales | 378,424,096           | 333,282,569           |
| Cuentas corrientes y otras cuentas a la vista en Entidades Financieras privadas                                  | 224,807,766           | 285,750,416           |
| Depósitos a la vista y cuentas corrientes en entidades relacionadas  | 287,161,549           |                       |
| Depósitos Over Night en entidades financieras del país   |                       | 185,064               |
| Cuentas corrientes en entidades financieras del exterior   | 1,450,785,667         | 1,320,083,472         |
| Depósitos y otras cuentas a la vista en entidades financieras del exterior                                       | 183,677,499           | 51,424,831            |
| Depósitos Over Night en entidades financieras del exterior   | 15,250,775            |                       |
| Documentos para Sistema Integrado de Pago Electrónico  | 1,855,776,545         | 691,583,926           |
| Fondo de Garantía de la Bolsa Nacional de Valores  | 17,936,273            | 45,532,110            |
| Requerimientos judiciales  | 2,365,707             | 2,352,991             |
| Otras disponibilidades restringidas  |                       | 123,627               |
| <b>Total</b>   | <b>22,565,164,813</b> | <b>19,160,982,348</b> |

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



Grupo Financiero Improsa S.A. y subsidiarias  
(Compañía costarricense)  
**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS**  
**Al 30 de Setiembre de 2011 y 2010**

(en colones sin céntimos)

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

|                                       | <u>30/09/2011</u>     | <u>30/09/2010</u>     |
|---------------------------------------|-----------------------|-----------------------|
| Disponibilidades                      | 22,565,164,813        | 19,160,982,348        |
| Inversiones disponibles para la venta | 21,589,092,079        | 20,487,015,547        |
| <b>Total</b>                          | <b>44,154,256,892</b> | <b>39,647,997,895</b> |

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

**Disponibilidades e Inversiones en Instrumentos financieros**

|                   | <u>30/09/2011</u>     | <u>30/09/2010</u>     |
|-------------------|-----------------------|-----------------------|
| Costa Rica        | 41,936,136,711        | 37,417,803,227        |
| Panamá            | 1,998,090,690         | 2,658,720,433         |
| Nicaragua         | 672,052               | 610,598               |
| El Salvador       | 5,413,017             | 8,249,861             |
| Honduras          | 150,377,535           | 69,975,007            |
| Guatemala         | 197,874,555           | 114,668,845           |
| Estados Unidos    | 2,248,226,057         | 2,543,073,428         |
| Canadá            | 52,868,393            | 52,391,993            |
| Resto Sur América | 526,432,763           | 554,510,840           |
| Europa            | 170,626,098           | 24,781,364            |
| <b>Total</b>      | <b>47,286,717,871</b> | <b>43,444,785,596</b> |

**3.2 Inversiones en instrumentos financieros**

La composición de inversiones en valores al 30 de Setiembre de 2011 es como sigue:

| <b>Emisores del país</b>                                  | <b>Tasas de Interés</b> | <b><u>30/09/2011</u></b> |
|---|-------------------------|--------------------------|
| <b>Denominados en colones:</b>                            |                         |                          |
| Bonos en el Banco Central de Costa Rica                   | 8.97%                   | 201,638,000              |
| Bonos del Gobierno de Costa Rica y Ministerio de Hacienda | De 9.84% a 12%          | 1,112,745,545            |
| BCIE - Banco Centroamericano de Integridad Económica      | 7.00%                   | 150,129,549              |
| Fondos de inversión en entidades financieras privadas     |                         | 86,210,565               |
| Instrumentos financieros restringidos                     | De 6.53% a 14.03%       | 6,263,560,810            |
| Operaciones diferidas de liquidez                         |                         | 840,000,000              |
| Recompras   | De 6.11% a 6.61%        | 1,443,536,463            |
| Operaciones de Reporto tripartito - Mercado bursátil      |                         | 21,086,332               |
| Certificados de inversión                                 | 6.05%                   | 100,000                  |
| Instrumentos Financieros de Entidades financieras         |                         | 49,036,734               |
| <b>Subtotal</b>   |                         | <b>10,168,043,997</b>    |



Grupo Financiero Improsa S.A. y subsidiarias  
(Compañía costarricense)  
**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS**  
**Al 30 de Setiembre de 2011 y 2010**

(en colones sin céntimos)

**Denominados en dólares estadounidenses**

|   |                  |               |
|---|------------------|---------------|
| Bonos del Gobierno de Costa Rica disponibles para la venta. | 5.29%            | 259,263,600   |
| Certificados de inversión en bancos privados                | De 1.25% a 3.5%  | 1,474,598,830 |
| Fondo de inversión en entidades financieras privadas        |                  | 5,188,426,814 |
| Inversión en fideicomisos de titularización                 | De 3.25% a 4.65% | 141,805,634   |
| Instrumentos financieros restringidos                       | De 0.85% a 8.11% | 1,618,772,199 |
| Instrumentos financieros de Bancos Comerciales del Estado   | 0.35%            | 137,284,067   |
| Recompras   | De 1.23% a 3.43% | 2,052,672,250 |
| Instrumentos financieros restringidos                       | De 0.85% a 8.11% | 33,978,889    |

**Subtotal** **10,906,802,282**

**Emisores del exterior**

**Denominados en dólares estadounidenses**

|  |                  |               |
|--|------------------|---------------|
| Bonos Corporativos de entidades financieras del exterior     | De 5.38% a 7.38% | 353,987,315   |
| Bonos Soberanos Gobiernos Exterior Disponibles para la venta | De 7.13% a 9.13% | 519,831,143   |
| Certificados de depósito de Bancos del exterior              | De 2.50% a 6.50% | 2,192,048,321 |

**Subtotal** **3,065,866,779**

**Instrumentos Financieros Derivados** **580,840,000**

**Productos por Cobrar sobre Instrumentos Financieros** **170,584,431**

**Total inversiones** **¢ 24,892,137,489**

**Clasificación**

|                                    |   |                |
|------------------------------------|---|----------------|
| Negociables                        | ¢ | 2,542,435,811  |
| Disponibles para la venta          |   | 21,589,092,079 |
| Mantenidas hasta el vencimiento    |   | 9,185,168      |
| Instrumentos Financieros Derivados |   | 580,840,000    |
| Productos por cobrar               |   | 170,584,431    |

**Total** **¢ 24,892,137,489**

La composición de inversiones en valores al 30 de Setiembre de 2010 es como sigue:

| <b>Emisores del país</b>                                      | <b>Tasas de Interés</b> | <b><u>30/09/2010</u></b> |
|---|-------------------------|--------------------------|
| <b>Denominados en colones:</b>                                |                         |                          |
| Bonos en el Banco Central de Costa Rica                       | De 6.53% a 14.03%       | 149,563,670              |
| Bonos del Gobierno de Costa Rica y Ministerio de Hacienda     | De 7% a 13.71%          | 3,532,414,635            |
| Certificados de inversión en bancos privados                  | De 8.14% a 13.50%       | 170,089,000              |
| Fondo de inversión en entidades financieras privadas          |                         | 1,511,021,503            |
| Instrumentos financieros restringidos                         | De 9.20% a 13.50%       | 248,860,535              |
| Inversiones en recompras                                      | De 6.29% a 6.82%        | 839,310,102              |
| Acciones comunes  |                         | 6,259,409                |
| Certificados de Inversión Banco Popular de Desarrollo Comunal |                         | 10,034,300               |
| <b>Subtotal</b>   |                         | <b>6,467,553,154</b>     |



### Denominados en dólares estadounidenses

|  |                  |               |
|--|------------------|---------------|
| Bonos del Banco Central de Costa Rica                      | 7.75%            | 54,656,333    |
| Bonos del Gobierno de Costa Rica disponibles para la venta | De 6.84% a 9.11% | 743,131,017   |
| Certificados de inversión en bancos privados               | De 0.0% a 7.18%  | 2,256,122,064 |
| Fondo de inversión en entidades financieras privadas       |                  | 2,068,245,730 |
| Inversiones en recompras                                   | De 0.91% a 4.65% | 5,243,787,793 |
| Inversión en fideicomisos de titularización                | De 0.0% a 4.65%  | 202,047,368   |
| Instrumentos financieros restringidos                      | De 4.0% a 9.00%  | 2,280,575,443 |
| Acciones Macro título en entidades privadas del país       |                  | 51,464,741    |

**Subtotal** **12,900,030,489**

### Emisores del exterior

#### Denominados en dólares estadounidenses

|  |                  |               |
|--|------------------|---------------|
| Bonos Soberanos Gobiernos Exterior Disponibles para la venta | De 7.13% a 9.13% | 548,048,365   |
| Certificados de depósito de Bancos del exterior              | De 4.50% a 6.50% | 2,851,971,240 |

**Subtotal** **3,400,019,605**

**Instrumentos Financieros Derivados** **1,516,200,000**

**Productos por Cobrar sobre Instrumentos Financieros** **143,317,022**

**Total inversiones** **¢ 24,427,120,270**

### Clasificación

|                                    |                 |
|------------------------------------|-----------------|
| Negociables                        | ¢ 2,269,648,113 |
| Disponibles para la venta          | 20,487,015,547  |
| Mantenidas hasta el vencimiento    | 10,939,588      |
| Instrumentos Financieros Derivados | 1,516,200,000   |
| Productos por cobrar               | 143,317,022     |

**Total** **¢ 24,427,120,270**

### 3.3 Cartera de Crédito

La composición de la cartera de crédito al 30 de Setiembre de 2011 y 2010 es como sigue:

|   | <u>30/09/2011</u>             | <u>30/09/2010</u>             |
|---|-------------------------------|-------------------------------|
| Cartera de crédito generada             | 135,036,625,424               | 140,808,662,007               |
| Productos por cobrar                    | 1,016,480,805                 | 1,508,074,573                 |
|   | <u>136,053,106,229</u>        | <u>142,316,736,580</u>        |
| Menos: estimación para créditos dudosos | (3,990,651,831)               | (4,547,812,880)               |
| <b>TOTAL</b>                            | <b><u>132,062,454,398</u></b> | <b><u>137,768,923,700</u></b> |



### Concentración de la cartera por tipo de garantía

|                                    | <u>30/09/2011</u>             | <u>30/09/2010</u>             |
|------------------------------------|-------------------------------|-------------------------------|
| Certificados de inversión          | 7,267,693,662                 | 7,329,225,199                 |
| Cesión de contratos de fideicomiso | 37,086,061,827                | 37,389,370,220                |
| Fiduciaria                         | 28,561,552,372                | 21,596,766,367                |
| Hipotecaria                        | 23,522,661,803                | 27,615,580,759                |
| Prendaria                          | 4,221,932,012                 | 2,268,806,841                 |
| Otras:                             |                               |                               |
| Documentos Comerciales             | 30,698,006,976                | 41,004,679,205                |
| Préstamo de la Banca Estatal       | 3,678,716,772                 | 3,604,233,416                 |
| <b>TOTAL</b>                       | <b><u>135,036,625,424</u></b> | <b><u>140,808,662,007</u></b> |

### Concentración de la cartera por tipo de actividad

|   | <u>30/09/2011</u>             | <u>30/09/2010</u>             |
|---|-------------------------------|-------------------------------|
| Agricultura, ganadería, caza y actividades de servicios conexas | 5,238,107,046                 | 4,184,871,312                 |
| Explotación de minas y canteras                                 | 964,232,658                   | 91,668,035                    |
| Industria Manufacturera   | 10,148,766,680                | 10,316,070,709                |
| Electricidad, telecomunicaciones, gas y agua                    | 304,564,160                   | 442,590,059                   |
| Construcción, compra y reparación de inmuebles                  | 26,772,806,574                | 31,562,291,025                |
| Comercio  | 18,438,369,644                | 17,480,894,662                |
| Hotel y restaurante   | 4,527,888,909                 | 4,423,374,542                 |
| Transporte  | 9,723,203,614                 | 9,221,356,294                 |
| Actividad financiera y bursátil                                 | 12,570,822,885                | 13,650,747,112                |
| Actividades inmobiliarias, empresariales y de alquiler          | 16,579,134,480                | 18,331,409,135                |
| Enseñanza (El deudor ofrece este servicio)                      | 279,347,312                   | 306,577,497                   |
| Servicios (El deudor ofrece este servicio)                      | 19,809,016,904                | 18,389,935,148                |
| Consumo   | 5,486,301,576                 | 8,193,444,024                 |
| Otras actividades del sector privado no financiero              | 512,690,617                   | 607,543,286                   |
| Administración pública  | 3,681,372,365                 | 3,605,889,167                 |
| <b>TOTAL</b>  | <b><u>135,036,625,424</u></b> | <b><u>140,808,662,007</u></b> |

### Concentración de la cartera por ubicación geográfica

|              | <u>30/09/2011</u>             | <u>30/09/2010</u>             |
|--------------|-------------------------------|-------------------------------|
| Costa Rica   | 123,071,017,961               | 126,431,076,097               |
| Panamá       | 2,385,302,158                 | 3,283,565,040                 |
| Nicaragua    | 1,023,912,646                 | 1,163,959,814                 |
| El Salvador  | 2,234,131,529                 | 2,824,954,600                 |
| Honduras     | 2,560,904,325                 | 3,208,328,535                 |
| Guatemala    | 3,761,356,805                 | 3,896,777,921                 |
| <b>Total</b> | <b><u>135,036,625,424</u></b> | <b><u>140,808,662,007</u></b> |



Grupo Financiero Improsa S.A. y subsidiarias  
(Compañía costarricense)  
**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS**  
**Al 30 de Setiembre de 2011 y 2010**

(en colones sin céntimos)

**Morosidad de la cartera**

|                               | <u>30/09/2011</u>             | <u>30/09/2010</u>             |
|-------------------------------|-------------------------------|-------------------------------|
| Al día                        | 122,771,217,859               | 127,674,422,760               |
| De 1 a 30 días                | 3,851,945,709                 | 3,863,358,215                 |
| De 31 a 60 días               | 1,917,903,320                 | 3,271,393,146                 |
| De 61 a 90 días               | 1,137,643,588                 | 565,781,150                   |
| De 91 a 120 días              | 526,628,514                   | 403,515,649                   |
| De 121 a 180 días             | 420,107,152                   | 748,266,687                   |
| Más de 180 días               | 2,346,025,918                 | 2,777,088,644                 |
| Operaciones en cobro judicial | 2,065,153,364                 | 1,504,835,756                 |
| <b>TOTAL</b>                  | <b><u>135,036,625,424</u></b> | <b><u>140,808,662,007</u></b> |

**Concentración de la cartera en deudores individuales**

| Rango de concentración de créditos a deudores individuales en relación al capital y reservas del Banco | No. Deudores |               | Monto de Créditos             |                               |
|--|--------------|---------------|-------------------------------|-------------------------------|
|  | 2011         | 2010          | 30/09/2011                    | 30/09/2010                    |
| Del 15.01% al 20%  |              | 2             | -                             | 7,389,664,846                 |
| Del 10.01% al 15%  | 7            | 7             | 17,400,676,491                | 17,504,037,034                |
| Del 5.01% al 10%   | 10           | 13            | 16,198,067,991                | 17,680,975,675                |
| Hasta el 5%  | 1,486        | 1,596         | 92,285,641,681                | 87,745,471,072                |
| Sub total  | 1,503        | 1,618         | 125,884,386,163               | 130,320,148,627               |
| Préstamos a entidades estatales  | 1            | 1             | 3,678,716,772                 | 3,604,233,416                 |
|  |              |               | 129,563,102,935               | 133,924,382,043               |
| Más cartera de arrendamientos financieros propiedad de Improsa Servicios Internacionales, S.A.         | 1,782        | 3,008         | 1,682,984,609                 | 2,472,837,080                 |
| Más cartera de Improactiva S.A.  | 5,399        | 10,743        | 3,790,537,880                 | 4,411,442,884                 |
| <b>Total</b>   | <b>8,685</b> | <b>15,370</b> | <b><u>135,036,625,424</u></b> | <b><u>140,808,662,007</u></b> |

Al 30 de Setiembre de 2011 y 2010, los préstamos vencidos suman un total ₡10,200,254,201 y ₡11,629,403,491 respectivamente. Adicionalmente al 30 de Setiembre de 2011 y 2010 existen 108 y 125 préstamos en cobro judicial por un monto total de ₡2,065,153,364 y ₡1,504,835,756 que representa un 1.53% y 1.07% de la cartera total de préstamos, respectivamente.

Los intereses de estos préstamos cuando el acumulado es mayor a 180 días se registran temporalmente en cuentas de orden como productos en suspenso y se reconocen en el estado de resultados una vez que los pagos de las cuotas vencidas se normalizan. Al 30 de Setiembre de 2011 existen 3,689 préstamos con un saldo total de ₡4,411,179,282 que no acumulan intereses (2,929 préstamos con un valor de ₡4,281,924,400 al 30 de Setiembre de 2010.)



Grupo Financiero Improsa S.A. y subsidiarias  
(Compañía costarricense)  
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS  
Al 30 de Setiembre de 2011 y 2010

(en colones sin céntimos)

### 3.4 Estimación por deterioro

El movimiento de la cuenta de estimación por deterioro por los nueve meses transcurridos al 30 de Setiembre de 2011 y 2010 se detalla a continuación:

|   | <u>30/09/2011</u>           | <u>30/09/2010</u>           |
|---|-----------------------------|-----------------------------|
| Saldo al inicio del período             | 4,451,380,733               | 4,069,535,863               |
| Estimación cargada a Resultados         | 597,976,073                 | 1,149,248,366               |
| Diferencial cambiario                   | (7,061,772)                 | (241,086,483)               |
| Traslado a estimación contingente       | (22,239,187)                |                             |
| Disminución por recuperación de cartera | (254,251,094)               |                             |
| Cargos por créditos insolutos           | (775,152,922)               | (429,884,866)               |
| <b>Saldo al final del período</b>       | <b><u>3,990,651,831</u></b> | <b><u>4,547,812,880</u></b> |

### 3.5 Cuentas y comisiones por cobrar

La composición de las cuentas por cobrar al 30 de Setiembre de 2011 y 2010 es como sigue:

|   | <u>30/09/2011</u>           | <u>30/09/2010</u>           |
|---|-----------------------------|-----------------------------|
| Comisiones por cobrar por créditos contingentes                                   | 60,526,856                  | 26,852,100                  |
| Comisiones por cobrar por administración de fondos de inversión                   | 232,688,129                 | 216,748,840                 |
| Comisiones por colocación de seguros  | 60,964,014                  | 52,715,899                  |
| Otras comisiones por cobrar   | 286,810,342                 | 217,457,672                 |
| Cuentas por cobrar por la actividad de custodia autorizada de valores de terceros | 74,031,773                  | 94,224,636                  |
| Cuentas por cobrar por operaciones con partes relacionadas                        | 43,066,897                  | 5,157,524                   |
| Impuesto sobre la renta diferido  | 472,553,496                 | 205,971,560                 |
| Impuesto sobre la renta por cobrar  |                             | 145,659,823                 |
| Cuentas por cobrar diversás por tarjetas de crédito                               | 15,000                      |                             |
| Anticipos a proveedores   | 1,575,599,335               | 899,075,850                 |
| Otros gastos por recuperar  | 10,167,200                  | 10,051,000                  |
| Otras cuentas por cobrar  | 2,116,423,681               | 2,318,876,300               |
| (Estimación de otras cuentas por cobrar)  | (139,044,362)               | (217,534,933)               |
| <b>Total Cuentas y productos por cobrar</b>                                       | <b><u>4,793,802,361</u></b> | <b><u>3,975,256,271</u></b> |

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



### 3.6 Bienes realizables

El siguiente es un detalle del saldo al 30 de Setiembre de 2011 y 2010:

|   | <u>30/09/2011</u><br><u>(Reestructurados</u><br><u>Nota 15.2)</u> | <u>30/09/2010</u><br><u>(Reestructurados</u><br><u>Nota 15.2)</u> |
|---|---|---|
| Instrumentos financieros adquiridos en recuperación de créditos                       |   | 96,565,977  |
| Bienes inmuebles adquiridos en recuperación de créditos                               | 1,413,169,666   | 5,499,926,700   |
| Otros bienes adquiridos en recuperación de créditos                                   | 1,047,055,302   | 1,488,797,910   |
| Inmuebles, Mobiliario y Equipo fuera de uso   |   | 4,443,758   |
| Otros bienes realizables  | 205,980,980   | 249,624,253   |
| (Estimación por deterioro de bienes inmuebles adquiridos en recuperación de créditos) | (1,020,766,476)   | (904,262,014)   |
| (Estimación por deterioro de otros bienes realizables)                                | (72,107,462)  | (966,906)   |
| <b>Total</b>  | <b>1,573,332,010</b>  | <b>6,434,129,680</b>  |

### 3.7 Inmuebles, mobiliario y equipo (neto)

A continuación se presenta un detalle de la composición:

Al 30 de Setiembre de 2011

|  | Terrenos y<br>Edificios | Equipo y<br>mobiliario | Vehículos y<br>bienes para<br>arrendamiento | Total                |
|--|-------------------------|------------------------|---|----------------------|
| <b>Saldo neto al 31 de diciembre de 2010</b> | <b>6,947,645,457</b>    | <b>1,012,786,452</b>   | <b>67,567,334</b>                           | <b>8,027,999,244</b> |
| Adiciones y retiros                          | 1,042,083,687           | 21,377,857             | 6,843,808                                   | 1,070,305,353        |
| Gasto por depreciación                       | (76,681,420)            | (177,040,223)          | (2,662,871)                                 | (256,384,514)        |
| <b>Saldo neto al 30 de Setiembre de 2011</b> | <b>7,913,047,725</b>    | <b>857,124,086</b>     | <b>71,748,272</b>                           | <b>8,841,920,083</b> |
| Costo  | 8,356,846,767           | 2,643,604,175          | 143,349,669                                 | 11,143,800,612       |
| Depreciación acumulada                       | (443,799,043)           | (1,786,480,089)        | (71,601,397)                                | (2,301,880,529)      |
| <b>Saldo neto al 30 de Setiembre de 2011</b> | <b>7,913,047,725</b>    | <b>857,124,086</b>     | <b>71,748,272</b>                           | <b>8,841,920,083</b> |

Al 30 de Setiembre de 2010

|  | Terrenos y<br>Edificios | Equipo y<br>mobiliario | Vehículos y<br>bienes para<br>arrendamiento | Total                |
|--|-------------------------|------------------------|---|----------------------|
| <b>Saldo neto al 31 de diciembre de 2009</b> | <b>7,052,117,872</b>    | <b>1,283,014,182</b>   | <b>59,244,078</b>                           | <b>8,394,376,131</b> |
| Adiciones y retiros                          |                         | (98,014,238)           | 31,034,033                                  | (66,980,205)         |
| Gasto por depreciación                       | (78,354,311)            | (139,773,794)          | (16,445,668)                                | (234,573,772)        |
| <b>Saldo neto al 30 de Setiembre de 2010</b> | <b>6,973,763,561</b>    | <b>1,045,226,150</b>   | <b>73,832,443</b>                           | <b>8,092,822,154</b> |
| Costo  | 7,314,763,080           | 2,599,611,200          | 138,099,422                                 | 10,052,473,701       |
| Depreciación acumulada                       | (340,999,519)           | (1,554,385,050)        | (64,266,979)                                | (1,959,651,547)      |
| <b>Saldo neto al 30 de Setiembre de 2010</b> | <b>6,973,763,561</b>    | <b>1,045,226,150</b>   | <b>73,832,443</b>                           | <b>8,092,822,154</b> |



### 3.8 Otros activos

El siguiente es un detalle del saldo al 30 de Setiembre de 2011 y 2010:

|  | <u>30/09/2011</u>           | <u>30/09/2010</u>           |
|--|-----------------------------|-----------------------------|
| <b>GASTOS PAGADOS POR ANTICIPADO</b>             |                             |                             |
| Intereses y comisiones pagadas por anticipado    | 1,052,823,931               | 1,225,317,179               |
| Impuestos pagados por anticipado                 | 433,602,106                 | 478,115,747                 |
| Alquileres pagados por anticipado                |                             | 755,095                     |
| Póliza de seguros pagada por anticipado          | 100,983,916                 | 208,922,168                 |
| Otros gastos pagados por anticipado              | 1,596,980,441               | 233,282,145                 |
| <b>CARGOS DIFERIDOS</b>                          |                             |                             |
| Gastos de organización e instalación             |                             | 1,502,390                   |
| Mejoras a propiedades en arrendamiento operativo | 17,978,590                  | 93,478,219                  |
| Otros Cargos Diferidos                           | 15,809,679                  | 88,518,464                  |
| <b>BIENES DIVERSOS</b>                           |                             |                             |
| Papelería, útiles y otros materiales             | 22,703,869                  | 26,650,592                  |
| Biblioteca y Obras de Arte                       | 182,202,914                 | 148,439,854                 |
| <b>OPERACIONES PENDIENTES DE IMPUTACION</b>      |                             |                             |
| Faltantes de caja                                |                             | 10,000                      |
| Operaciones por liquidar                         | 13,442,055                  | 46,694,031                  |
| Otras operaciones pendientes de imputación       | 106,329,198                 | 1,326,978,700               |
| <b>ACTIVOS INTANGIBLES</b>                       |                             |                             |
| Plusvalía Comprada                               | 728,571,166                 | 5,098,334                   |
| Software   | 784,201,541                 | 910,627,128                 |
| Otros bienes intangibles                         | 262,302,624                 | 5,334,068                   |
| <b>OTROS ACTIVOS RESTRINGIDOS</b>                |                             |                             |
| Depósitos en garantía                            | 103,420,583                 | 109,765,800                 |
| <b>TOTAL</b>                                     | <b><u>5,421,352,613</u></b> | <b><u>4,909,489,914</u></b> |

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

|                        | <u>30/09/2011</u>    | <u>30/09/2010</u>    |
|------------------------|----------------------|----------------------|
| <b>Intangibles:</b>    |                      |                      |
| Saldo al inicio        | 1,004,376,620        | 959,030,289          |
| Adiciones y retiros    | 325,366,452          | 203,062,670          |
| Gasto por amortización | <u>(283,238,907)</u> | <u>(246,131,763)</u> |
| Saldo al final         | 1,046,504,165        | 915,961,196          |



Grupo Financiero Improsa S.A. y subsidiarias  
(Compañía costarricense)  
**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS**  
**Al 30 de Setiembre de 2011 y 2010**

(en colones sin céntimos)

|                        | <u>30/09/2011</u>           | <u>30/09/2010</u>         |
|------------------------|-----------------------------|---------------------------|
| Plusvalía:             |                             |                           |
| Saldo al inicio        | 3,948,990                   | 8,508,888                 |
| Adiciones y retiros    | 727,952,230                 |                           |
| Gasto por amortización | <u>(3,330,054)</u>          | <u>(3,410,554)</u>        |
| Saldo al final         | <u>728,571,166</u>          | <u>5,098,334</u>          |
| <b>Total</b>           | <b><u>1,775,075,331</u></b> | <b><u>921,059,530</u></b> |

### 3.9 Obligaciones con el público

El detalle de las obligaciones con el público al 30 de Setiembre de 2011 y 2010 es el siguiente:

|  | <u>No. Clientes</u> |              | <u>30/09/2011</u>             | <u>30/09/2010</u>             |
|--|---------------------|--------------|-------------------------------|-------------------------------|
|  | 2011                | 2010         |                               |                               |
| Depósitos del público                          | 4,179               | 6,397        | 101,750,135,582               | 99,338,660,602                |
| Depósitos de otros bancos                      | 1                   | 2            | 1,308,147                     | 13,864,566                    |
| Depósitos restringidos e inactivos             | 5                   | 5            | 2,790,720                     | 1,038,926                     |
| Otras obligaciones con el público              | 504                 | 24           | 4,950,419,718                 | 5,224,494,992                 |
| Obligaciones por pactos de recompra de valores | 1                   |              | 224,065,435                   |                               |
| <b>Total</b>                                   | <b>4,690</b>        | <b>6,428</b> | <b><u>106,928,719,602</u></b> | <b><u>104,578,059,086</u></b> |

Al 30 de Setiembre de 2011 y 2010, las tasas de las obligaciones con el público en colones, se detallan como sigue:

| <b>COLONES</b>                   | <b>Tasas 2011</b> |        | <b>Tasas 2010</b> |        |
|----------------------------------|-------------------|--------|-------------------|--------|
|                                  | Mínima            | Máxima | Mínima            | Máxima |
| Certificados de depósito a plazo | 5.25%             | 8.25%  | 5.50%             | 9.75%  |
| Cuentas de ahorro                | 0.10%             | 3.75%  | 0.75%             | 3.75%  |

Al 30 de Setiembre de 2011 y 2010, las tasas de las obligaciones con el público en dólares, se detallan como sigue:

| <b>DÓLARES</b>                   | <b>Tasas 2011</b> |        | <b>Tasas 2010</b> |        |
|----------------------------------|-------------------|--------|-------------------|--------|
|                                  | Mínima            | Máxima | Mínima            | Máxima |
| Certificados de depósito a plazo | 0.85%             | 3.75%  | 0.65%             | 2.90%  |
| Cuentas de ahorro                | 0.05%             | 0.75%  | 0.05%             | 0.75%  |



Grupo Financiero Improsa S.A. y subsidiarias  
(Compañía costarricense)  
**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS**  
**Al 30 de Setiembre de 2011 y 2010**

(en colones sin céntimos)

**Concentración de Obligaciones con el público**

Al 30 de Setiembre de 2011

| <b>Obligaciones con el público a la vista</b> | <b>Total cuentas</b> | <b>Total en colones</b> |
|---|----------------------|-------------------------|
| De 0.00 a ¢2.54 millones                      | 7,913                | 1,286,472,067           |
| Más de ¢2.54 a ¢25.42 millones                | 690                  | 7,862,504,908           |
| Más de ¢25.42 a ¢50.84 millones               | 66                   | 2,339,321,039           |
| Más de ¢50.84 millones                        | 18                   | 15,454,069,973          |
| <b>TOTAL</b>                                  | <b>8,687</b>         | <b>26,942,367,987</b>   |

| <b>Obligaciones con el público a plazo</b> | <b>Total cuentas</b> | <b>Total en colones</b> |
|--|----------------------|-------------------------|
| De 0.00 a ¢2.54 millones                   | 221                  | 315,599,469             |
| Más de ¢2.54 a ¢25.42 millones             | 548                  | 5,988,738,012           |
| Más de ¢25.42 a ¢50.84 millones            | 172                  | 7,374,721,515           |
| Más de ¢50.84 millones                     | 317                  | 65,134,547,990          |
| <b>TOTAL</b>                               | <b>1,258</b>         | <b>78,813,606,986</b>   |

Al 30 de Setiembre de 2010

| <b>Obligaciones con el público a la vista</b> | <b>Total cuentas</b> | <b>Total en colones</b> |
|---|----------------------|-------------------------|
| De 0,00 a ¢2,51 millones                      | 8,550                | 1,285,943,069           |
| Más de ¢2,51 a ¢25,13 millones                | 687                  | 4,642,276,168           |
| Más de ¢25,13 a ¢50,26 millones               | 84                   | 2,810,447,060           |
| Más de ¢50,26 millones                        | 90                   | 16,217,429,948          |
| <b>TOTAL</b>                                  | <b>9,411</b>         | <b>24,956,096,245</b>   |

| <b>Obligaciones con el público a plazo</b> | <b>Total cuentas</b> | <b>Total en colones</b> |
|--|----------------------|-------------------------|
| De 0,00 a ¢2,51 millones                   | 288                  | 354,806,861             |
| Más de ¢2,51 a ¢25,13 millones             | 611                  | 7,088,566,186           |
| Más de ¢25,13 a ¢50,26 millones            | 170                  | 6,805,077,431           |
| Más de ¢50,26 millones                     | 309                  | 64,335,316,294          |
| <b>TOTAL</b>                               | <b>1,378</b>         | <b>78,583,766,772</b>   |



### 3.10 Obligaciones con entidades

El siguiente es un detalle del saldo al 30 de Setiembre de 2011 y 2010:

|  | <u>30/09/2011</u>     | <u>30/09/2010</u>     |
|--|-----------------------|-----------------------|
| Sobregiros en cuentas a la vista en entidades financieras del país           |                       | 52,767,750            |
| Sobregiros en cuentas a la vista en entidades financieras del exterior       |                       | 46,893                |
| Préstamos de entidades financieras del país                                  | 139,799,000           | 1,778,110,025         |
| Préstamos de entidades financieras del exterior                              | 9,875,955,781         | 9,875,621,641         |
| Obligaciones entidades financieras relacionadas                              | 2,028,756             | 32,068,376            |
| Obligaciones por operaciones diferidas de liquidez                           |                       | 1,005,100,000         |
| Financiamientos de organismos internacionales                                | 9,956,966,511         | 14,664,788,881        |
| Financiamientos de instituciones externas de Cooperación                     | 27,739,011,957        | 27,878,155,863        |
| Obligaciones por cartas de crédito emitidas                                  | 935,499,918           | 450,756,212           |
| Cargos por pagar por obligaciones con entidades financieras y no financieras | 437,699,836           | 556,407,652           |
| <b>TOTAL</b>   | <b>49,086,961,759</b> | <b>56,293,823,293</b> |

Al 30 de Setiembre de 2011, \$14,9 millones corresponden a préstamos con organismos internacionales denominados en dólares estadounidenses y equivalen a ¢7,576,599,845. El monto correspondiente al 30 de Setiembre de 2010 era de \$17,0 millones que equivalían a ¢8,550,472,214.

Los préstamos con estas instituciones en colones costarricenses representan para el año 2011 ¢2,380,366,666, para el 2010 ¢6,114,316,667.

El financiamiento de instituciones externas de cooperación está denominado en dólares estadounidenses; corresponden a \$54,6 millones que equivalen a ¢27,739,011,957 al 30 de Setiembre de 2011 y al 30 de Setiembre de 2010 \$55,5 millones que equivalen a ¢27,878,155,863.

Los préstamos con entidades financieras del exterior están denominados en dólares estadounidenses; representan \$19,4 millones que equivalen a ¢9,875,955,781 al 30 de Setiembre de 2011 y \$19.7 millones que equivalen a ¢9,875,621,641 fue el saldo al 30 de Setiembre de 2010.

Los préstamos con entidades financieras del país al 30 de Setiembre de 2011 están denominados en dólares estadounidenses; representan \$275 mil que equivalen a ¢139,799,000 y al 30 de Setiembre de 2010 \$334 mil que equivalen a ¢167,901,452. Adicionalmente, para el 2010 existían denominados en colones costarricenses que representaron ¢1,610,208,573.

Los préstamos en dólares y en colones tienen plazos variables de vencimiento. Las tasas de dichos préstamos al 30 de Setiembre de 2011 y 2010 son los siguientes:



**Grupo Financiero Improsa S.A. y subsidiarias**  
**(Compañía costarricense)**  
**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS**  
**Al 30 de Setiembre de 2011 y 2010**

(en colones sin céntimos)

| COLONES  | Tasas 2011 |        | Tasas 2010 |        |
|--|------------|--------|------------|--------|
|  | Mínima     | Máxima | Mínima     | Máxima |
| Financiamiento de entidades financieras del país |            |        | 12.50%     | 12.50% |
| Financiamiento de organismos internacionales     | 10.85%     | 11.78% | 10.50%     | 12.95% |

| DOLARES   | Tasas 2011 |        | Tasas 2010 |        |
|---|------------|--------|------------|--------|
|   | Mínima     | Máxima | Mínima     | Máxima |
| Préstamos de entidades financieras del exterior         | 0.79%      | 3.23%  | 0.74%      | 6.00%  |
| Financiamiento de organismos internacionales            | 2.90%      | 5.80%  | 3.05%      | 4.67%  |
| Financiamiento de instituciones externas de cooperación | 1.31%      | 8.47%  | 1.43%      | 8.56%  |

### 3.11 Cuentas por pagar y provisiones

El detalle de las Cuentas por pagar y provisiones al 30 de Setiembre de 2011 y 2010 es el siguiente:

|   | <u>30/09/2011</u>           | <u>30/09/2010</u>           |
|---|-----------------------------|-----------------------------|
| Honorarios por pagar  | 11,293,375                  | 685,483                     |
| Acreedores por adquisición de bienes y servicios                  | 5,703,382                   | 2,261,475                   |
| Impuestos por pagar por cuenta de la entidad                      | 29,059,714                  | 63,583,698                  |
| Aportaciones patronales por pagar                                 | 98,009,754                  | 95,761,564                  |
| Impuestos retenidos por pagar                                     | 76,755,028                  | 61,236,862                  |
| Aportaciones laborales retenidas por pagar                        | 35,661,310                  | 37,593,759                  |
| Remuneraciones por pagar  | 7,296                       |                             |
| Dividendos por pagar  | 365,730,194                 | 440,795,838                 |
| Participaciones sobre la utilidad o excedentes por pagar          | 47,754,593                  | 76,484,783                  |
| Obligaciones por pagar sobre préstamos con partes relacionadas    | 49,471,406                  | 2,692,546                   |
| Vacaciones acumuladas por pagar                                   | 35,693,955                  | 54,962,645                  |
| Aguinaldo acumulado por pagar                                     | 85,642,829                  | 118,927,371                 |
| Aportes al presupuesto de las Superintendencias por pagar         |                             | 4,340,908                   |
| Comisiones por pagar por colocación de seguros                    | 9,840,806                   | 14,921,640                  |
| Otras cuentas y comisiones por pagar                              | 592,284,530                 | 678,630,041                 |
| Provisiones para obligaciones patronales                          | 257,761,959                 | 202,409,122                 |
| Provisiones por litigios pendientes                               | 47,411,179                  |                             |
| Otras provisiones   | 25,098,862                  | 35,982,842                  |
| Cuentas por pagar por actividad de custodia autorizada de valores | 328,953,002                 | 369,979,279                 |
| Impuesto sobre la renta diferido                                  | 4,668,471                   | 166,868,728                 |
| <b>Total</b>  | <b><u>2,106,801,645</u></b> | <b><u>2,428,118,584</u></b> |



### 3.12 Otros pasivos

El detalle al 30 de Setiembre de 2011 y 2010 es el siguiente:

|  | <u>30/09/2011</u>           | <u>30/09/2010</u>         |
|--|-----------------------------|---------------------------|
| Ingresos diferidos Improsa Servicios Internacionales | 583,884,997                 | 350,766,783               |
| Ingresos diferidos préstamos Banco Improsa           | 269,481,199                 | 323,831,502               |
| Ingresos diferidos préstamos Improactiva             | 166,941,428                 | 1,097,556                 |
| Estimación para incobrables de créditos contingentes | 67,146,776                  | 33,583,671                |
| Operaciones pendientes de Imputación                 | 523,834,080                 | 265,019,964               |
| <b>Total</b>   | <b><u>1,611,288,480</u></b> | <b><u>974,299,476</u></b> |

### 3.13 Concentración de Pasivos por ubicación geográfica

A continuación se presenta un detalle de la composición de los pasivos por zona geográfica al 30 de Setiembre de 2011 y 2010:

|                   | <u>30/09/2011</u>             | <u>30/09/2010</u>             |
|-------------------|-------------------------------|-------------------------------|
| Costa Rica        | 112,157,725,371               | 111,189,414,116               |
| Panamá            | 1,195,991,508                 | 582,266,486                   |
| Nicaragua         | 5,483,679                     | 5,180,789                     |
| El Salvador       | 7,602,524                     | 54,594,518                    |
| Honduras          | 10,037,460,088                | 14,850,088,508                |
| Guatemala         | 65,013,650                    | 125,792,284                   |
| Grand Cayman      | 1,037,405,550                 | 2,413,262,689                 |
| Estados Unidos    | 27,644,292,868                | 23,542,519,832                |
| Venezuela         | 796,044,696                   | 2,361,324,488                 |
| Resto Sur América | 1,047,500,014                 | -                             |
| Europa            | 13,383,768,858                | 16,706,912,120                |
| <b>Total</b>      | <b><u>167,378,288,806</u></b> | <b><u>171,831,355,830</u></b> |

### 3.14 Obligaciones subordinadas

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



Grupo Financiero Impresa S.A. y subsidiarias  
(Compañía costarricense)  
**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS**  
**Al 30 de Setiembre de 2011 y 2010**

(en colones sin céntimos)

| Entidad deudora                                       | Setiembre 2011       | Setiembre 2010       | Plazo   |
|---|----------------------|----------------------|---------|
| Deutsche Investitions-und Entwicklungsellscraft (DEG) | 5,083,600,000        | 5,025,500,000        | 10 años |
| Netherlands Development Finance Company (FMO)         | 2,541,800,000        | 2,512,750,000        | 10 años |
| <b>Total</b>  | <b>7,625,400,000</b> | <b>7,538,250,000</b> |         |
| <b>Intereses Obligaciones Subordinadas</b>            |                      |                      |         |
| Deutsche Investitions-und Entwicklungsellscraft (DEG) | 12,744,880           | 12,536,929           |         |
| Netherlands Development Finance Company (FMO)         | 6,372,440            | 6,268,462            |         |
| <b>Total</b>  | <b>19,117,320</b>    | <b>18,805,391</b>    |         |
| <b>Total Obligación</b>                               | <b>7,644,517,320</b> | <b>7,557,055,391</b> |         |

### 3.15 Capital social

Al 30 de Setiembre de 2011 y 2010 está compuesto como sigue:

|                             | <u>30/09/2011</u>     | <u>30/09/2010</u>     |
|-----------------------------|-----------------------|-----------------------|
| <b>Capital común:</b>       |                       |                       |
| Saldo inicial               | 14,467,639,835        | 13,298,713,267        |
| Conversión de acciones      | 917,854,973           | 743,560,000           |
| Saldo final                 | 15,385,494,808        | 14,042,273,267        |
| <b>Capital preferente:</b>  |                       |                       |
| Saldo inicial               | 12,909,635,925        | 13,653,195,925        |
| Conversión de acciones      | (917,854,973)         | (743,560,000)         |
| Saldo final                 | 11,991,780,952        | 12,909,635,925        |
| <b>Total capital social</b> | <b>27,377,275,760</b> | <b>26,951,909,192</b> |

#### Capital común

El capital social común al 30 de Setiembre de 2011 está representado por 15,385,494,808 acciones comunes y nominativas (14,042,273,267 al 30 de Setiembre de 2010), con un valor nominal de ₡1 cada una.

#### Capital preferente

El capital preferente al 30 de Setiembre de 2011 está representado como se detalla a continuación:

| No. De acciones | Valor nominal | Valor en dólares     | Tipo de cambio de la transacción | Equivalente en colones  |
|-----------------|---------------|----------------------|----------------------------------|-------------------------|
| 16,270          | 100           | \$ 1,627,000         | ₡ 413.21                         | ₡ 672,292,670           |
| 25,500          | 100           | 2,550,000            | 421.66                           | 1,075,233,000           |
| 200,000         | 100           | 20,000,000           | 512.21                           | 10,244,255,282          |
| <b>241,770</b>  |               | <b>\$ 24,177,000</b> |                                  | <b>₡ 11,991,780,952</b> |



Grupo Financiero Improsa S.A. y subsidiarias  
(Compañía costarricense)  
**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS**  
**Al 30 de Setiembre de 2011 y 2010**

(en colones sin céntimos)

Al 30 de Setiembre de 2010:

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

El capital social preferente al 30 de Setiembre de 2011 está representado por las siguientes emisiones de acciones preferentes:

- i) Una emisión con serie B por 16,270 acciones convertibles con un valor nominal de US\$ 100 cada una. Cada acción tendrá derecho a recibir un dividendo anual, siempre y cuando existan utilidades en la empresa suficientes para hacerle frente, con preferencia sobre los demás accionistas. El dividendo anual está basado en una tasa fija bruta de un 8.5% basada en el rendimiento de las utilidades netas sobre el patrimonio. Estas acciones son convertibles a acciones comunes lo cual sucedió el 25 de setiembre de 2011, pendiente de aprobación por SUGEF para el registro contable respectivo.
- ii) Una emisión con serie C por 25,500 acciones convertibles con un valor nominal de US\$ 100 cada una. Cada acción tendrá derecho a recibir un dividendo anual, siempre y cuando existan utilidades en la empresa suficientes para hacerle frente, con preferencia sobre los demás accionistas. El dividendo anual está basado en una tasa fija bruta de un 7% basada en el rendimiento de las utilidades netas sobre el patrimonio. Estas acciones son convertibles a acciones comunes en un período de siete años, lo cual sucedió en febrero del año 2011, pendiente de aprobación por SUGEF para el registro contable respectivo.
- iii) Una emisión con serie E por 200,000 acciones perpetuas con un valor nominal de US\$ 100 cada una. Cada acción tendrá derecho a recibir un dividendo anual, siempre y cuando existan utilidades en la empresa suficientes para hacerle frente, con preferencia sobre los demás accionistas. Estas acciones preferentes tienen derecho a recibir un dividendo fijo anual, no acumulativo con base en la tasa Prime + 1.25% con un mínimo de un 7% y un máximo de 10.5% basada en el rendimiento de las utilidades netas sobre el patrimonio. Estas acciones tienen la opción de redención anticipada discrecional por parte del emisor desde el mes de julio 2009.

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



**Grupo Financiero Improsa S.A. y subsidiarias**  
**(Compañía costarricense)**  
**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS**  
**Al 30 de Setiembre de 2011 y 2010**

(en colones sin céntimos)

**Administración del capital**

Capital Regulatorio

De conformidad con el artículo 12 de las Normas para Determinar la Suficiencia Patrimonial de los Grupos Financieros y Otros Conglomerados SUGEF 21-02: “El grupo financiero o el conglomerado financiero deberá mantener en todo momento una situación de superávit patrimonial, o una relación de uno o superior obtenida como el resultado de dividir el total de los superávit transferibles más el superávit individual de la sociedad controladora, entre el valor absoluto del total de los déficit individuales”, al 30 de Setiembre de 2011 la relación es de 31 veces, correspondiente a un superávit global de ¢8,814,846,013, mientras que a Setiembre 2010 es de 35 veces correspondiente a un superávit global de ¢8,630,512,918.

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

Al 30 de Setiembre de 2011 y 2010, el Banco se encuentra por encima del porcentaje de suficiencia patrimonial establecido por la regulación aplicable.

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

Al 30 de Setiembre de 2011 la Suficiencia Patrimonial para el Grupo Financiero se detalla a continuación:

ANEXO 3  
 SUFICIENCIA PATRIMONIAL PARA GRUPOS FINANCIEROS O CONGLOMERADOS  
**Grupo Financiero Improsa S.A.**  
 Al 30 de Setiembre de 2011  
 (cifras en miles de colones)

| Empresas del grupo financiero o conglomerado financiero <sup>1/</sup> | A<br>Capital Base | B<br>Requerimiento individual mínimo de capital | C<br>Superávit o déficit individual (A - B) | D<br>Rubros no transferibles | E<br>Superávit transferible y déficit (C - D) |
|---|-------------------|---|---|------------------------------|---|
| <b>I. Grupo Financiero Improsa S.A.</b>                               | <b>(193,026)</b>  | <b>103,192</b>                                  | <b>(296,218)</b>                            |                              | <b>(296,218)</b>                              |
| <b>II. Entidades Reguladas <sup>2/</sup></b>                          | <b>31,748,625</b> | <b>18,488,658</b>                               | <b>13,259,967</b>                           | <b>7,644,517</b>             | <b>5,615,450</b>                              |
| Banco Improsa S.A.  | 30,616,134        | 18,036,073                                      | 12,580,061                                  | 7,644,517                    | 4,935,543                                     |
| Improsa SAFI S.A.   | 457,597           | 257,545   | 200,052                                     |                              | 200,052                                       |
| Improsa Valores S.A.  | 481,833           | 151,986   | 329,847                                     |                              | 329,847                                       |
| Improseguros S.A.   | 193,060           | 43,053  | 150,007                                     |                              | 150,007                                       |
| <b>III. Entidades no Reguladas</b>                                    | <b>5,882,795</b>  | <b>2,381,727</b>                                | <b>3,501,067</b>                            | <b>5,453</b>                 | <b>3,495,614</b>                              |
| Improsa Servicios Internacionales S.A.                                | 2,125,374         | 892,705   | 1,232,670                                   |                              | 1,232,670                                     |
| Improsa Capital S.A.  | 170,579           | 77,856  | 92,723                                      |                              | 92,723  |
| Improactiva S.A.  | 1,169,338         | 593,380   | 575,958                                     |                              | 575,958                                       |
| Inmobiliaria Improsa S.A.   | 2,319,690         | 788,764   | 1,530,926                                   |                              | 1,530,926                                     |
| Improsa SAFI S.A. (Compañía Panameña)                                 | 72,494            | 14,609  | 57,884                                      |                              | 57,884  |
| Banprocesos S.A.  | 25,320            | 14,414  | 10,906                                      | 5,453                        | 5,453   |
| <b>SUPERAVIT O DÉFICIT GLOBAL DEL GRUPO FINANCIERO (I+II+III)</b>     |                   |   |   |                              | <b>8,814,846</b>                              |
| <b>SUMATORIA DE SUPERAVIT / VALOR ABSOLUTO SUMATORIA DE DÉFICIT</b>   |                   |   |   | <b>31</b>                    | <b>___ VECES</b>                              |



**Grupo Financiero Improsa S.A. y subsidiarias**  
**(Compañía costarricense)**  
**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS**  
**Al 30 de Setiembre de 2011 y 2010**

(en colones sin céntimos)

Al 30 de Setiembre de 2011 la Suficiencia Patrimonial para el Grupo Financiero se detalla a continuación:

|   |
|---|
| <p>ANEXO 3<br/>         SUFICIENCIA PATRIMONIAL PARA GRUPOS FINANCIEROS O CONGLOMERADOS<br/> <b>Grupo Financiero Improsa S.A.</b><br/>         Al 30 de Setiembre de 2010<br/>         (cifras en miles de colones)</p> |
|---|

| Empresas del grupo financiero o conglomerado financiero <sup>1/</sup> | A<br>Capital Base | B<br>Requerimiento individual mínimo de capital | C<br>Superávit o déficit individual (A - B) | D<br>Rubros no transferibles | E<br>Superávit transferible y déficit (C - D) |
|---|-------------------|---|---|------------------------------|---|
| I. Grupo Financiero Improsa S.A.                                      | (127,738)         | 114,894   | (242,632)                                   |                              | (242,632)                                     |
| II. Entidades Reguladas <sup>2/</sup>                                 | 31,111,446        | 19,801,518                                      | 11,309,928                                  | 7,557,055                    | 3,752,873                                     |
| Banco Improsa S.A.  | 29,859,768        | 19,280,101                                      | 10,579,667                                  | 7,557,055                    | 3,022,612                                     |
| Improsa SAFI S.A.   | 452,890           | 294,554   | 158,336                                     |                              | 158,336                                       |
| Improsa Valores S.A.  | 637,354           | 185,775   | 451,578                                     |                              | 451,578                                       |
| Improseguros S.A.   | 161,435           | 41,088  | 120,347                                     |                              | 120,347                                       |
| III. Entidades no Reguladas   | 8,365,109         | 3,240,067                                       | 5,125,042                                   | 4,771                        | 5,120,271                                     |
| Improsa Servicios Internacionales S.A.                                | 2,280,697         | 848,287   | 1,432,410                                   |                              | 1,432,410                                     |
| Improsa Capital S.A.  | 39,840            | 51,497  | (11,657)                                    |                              | (11,657)                                      |
| Improactiva S.A.  | 1,509,923         | 861,545   | 648,378                                     |                              | 648,378                                       |
| Inmobiliaria Improsa S.A.   | 4,419,831         | 1,441,426                                       | 2,978,405                                   |                              | 2,978,405                                     |
| Improsa Sociedad Administradora de Fondos de Inversión                | 88,397            | 20,433  | 67,964                                      |                              | 67,964  |
| Banprocesos S.A.  | 26,420            | 16,878  | 9,542                                       | 4,771                        | 4,771   |
| <b>SUPERAVIT O DÉFICIT GLOBAL DEL GRUPO FINANCIERO (I+II+III)</b>     |                   |   |   |                              | <b>8,630,512</b>                              |
| <b>SUMATORIA DE SUPERAVIT / VALOR ABSOLUTO SUMATORIA DE DÉFICIT</b>   |                   |   |   | <b>35</b>                    | <b>___ VECES</b>                              |

### Reservas patrimoniales

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

### Plan de opciones de los ejecutivos

El plan de incentivos para los ejecutivos de la Compañía fue aprobado por la Asamblea de Accionistas del 29 de noviembre de 2006. Al 30 de Setiembre de 2011 se han emitido 218,940,994 opciones de compra de acciones y han sido ejecutadas 49,449,595 acciones.

### Utilidad neta por acción para capital común

Al 30 de Setiembre de 2011 y 2010, el resultado neto por acción fue de ¢0.02 y 0.03 respectivamente. Los montos antes indicados se obtuvieron al tomar la utilidad neta del período y dividirlo entre el número de acciones, según se muestra a continuación:

|  | <u>30/09/2011</u> | <u>30/09/2010</u> |
|--|-------------------|-------------------|
| Utilidad neta del período                                      | 928,041,875       | 949,120,866       |
| (Menos) Dividendo aprox. accionistas preferentes               | 575,256,952       | 582,629,231       |
| Utilidad neta disponible para el capital común                 | 352,784,923       | 366,491,635       |
| Número promedio de acciones comunes en circulación             | 15,385,494,808    | 14,467,639,836    |
| <b>Utilidad (Pérdida) neta por acción común en circulación</b> | <b>0.0229</b>     | <b>0.0253</b>     |



Grupo Financiero Improsa S.A. y subsidiarias  
(Compañía costarricense)  
**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS**  
**Al 30 de Setiembre de 2011 y 2010**

(en colones sin céntimos)

**Utilidad por acción diluida**

|  | <u>30/09/2011</u> | <u>30/09/2010</u> |
|--|-------------------|-------------------|
| Utilidad neta del período                                  | 928,041,875       | 949,120,866       |
| (Menos) Dividendo aprox. accionistas preferentes perpetuos | 523,540,500       | 556,405,500       |
| Utilidad neta disponible para el capital común             | 404,501,375       | 392,715,366       |
| Número promedio de acciones comunes en circulación         | 15,385,494,808    | 14,467,639,836    |
| Acciones preferentes convertibles (valor de conversión)    | 1,747,525,670     | 2,665,380,642     |
| <b>Utilidad (Pérdida) neta por acción diluida</b>          | <b>0.0236</b>     | <b>0.0229</b>     |

**Utilidad por ubicación geográfica**

A continuación se presenta el total de la utilidad agrupados por ubicación geográfica al 30 de Setiembre de 2011 y 2010:

| <u>Utilidad Neta</u> | <u>30/09/2011</u>  | <u>30/09/2010</u>  |
|----------------------|--------------------|--------------------|
| Costa Rica           | 966,850,936        | 1,288,808,561      |
| Panamá               | (86,453,517)       | (149,527,307)      |
| Nicaragua            | 23,771,955         | (591,008)          |
| El Salvador          | 40,400,269         | (326,310,734)      |
| Honduras             | (58,306,142)       | (65,171,163)       |
| Guatemala            | 41,778,374         | 201,912,517        |
| <b>Total</b>         | <b>928,041,875</b> | <b>949,120,866</b> |

**Resultados acumulados de ejercicios anteriores**

De conformidad con la NIC 8, Políticas contables, cambios en estimaciones contables y errores; se procede a realizar un ajuste en el patrimonio del Banco Improsa, derivado de la sobre valoración de los bienes relacionados con las operaciones que se liquidaron de la empresa Etiquetas Industriales del Valle de Santa Ana por \$777.306.594, para el período 2008 (ver Nota 15).

**3.16 Cuentas Contingentes Deudoras**

El siguiente es un detalle de las Cuentas Contingentes al 30 de Setiembre de 2011 y 2010:

|  | <u>30/09/2011</u>     | <u>30/09/2010</u>     |
|--|-----------------------|-----------------------|
| Garantías de cumplimiento                              | 16,198,392,972        | 18,638,929,518        |
| Garantías de participación                             | 4,761,424,591         | 3,890,799,835         |
| Cartas de crédito a la vista valor depósito previo     | 25,418,000            | 25,127,500            |
| Cartas de crédito a la vista saldo sin depósito previo | 3,570,559,342         | 1,317,252,575         |
| Cartas de crédito diferidas valor depósito previo      | 244,745,952           | 309,635,056           |
| Cartas de crédito diferidas saldo sin depósito previo  | 889,292,866           | 1,086,676,595         |
| Líneas de crédito para sobregiros en cuenta corriente  | 208,474,215           | 171,089,173           |
| Líneas de crédito para tarjetas de crédito             | 2,183,958,228         | 2,255,268,070         |
| <b>TOTAL</b>   | <b>28,082,266,166</b> | <b>27,694,778,322</b> |



### 3.17 Fideicomisos y comisiones de confianza

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

|   | <u>30/09/2011</u>        | <u>30/09/2010</u>        |
|---|--------------------------|--------------------------|
| <b>ACTIVOS</b>  |                          |                          |
| Disponibilidades                                      | 199,959,766              | 244,965,585              |
| Inversiones en instrumentos financieros               | 1,502,273,125            | 2,393,741,124            |
| Cartera de Crédito                                    | 2,266,690,712            | 2,577,915,025            |
| Cuentas y comisiones por cobrar                       | 47,362,123,541           | 39,472,902,903           |
| Subtotal  | 51,331,047,144           | 44,689,524,637           |
| Terrenos  | 798,223,594,894          | 721,570,868,204          |
| Edificios e instalaciones                             | 479,477,947,289          | 351,293,916,464          |
| Equipo y mobiliario                                   | 51,095,923,889           | 63,050,463,985           |
| Bienes de uso   | 1,328,797,466,072        | 1,135,915,248,653        |
| Otros activos   | 443,573,515,254          | 426,121,672,387          |
| <b>Total activos de los fideicomisos</b>              | <b>1,823,702,028,470</b> | <b>1,606,726,445,677</b> |
| <b>PASIVOS</b>  |                          |                          |
| Obligaciones con el público                           | 2,182,906,314            | 2,501,223,996            |
| Obligaciones con el Banco Central                     | 13,098                   |                          |
| Otras Cuentas por Pagar y Provisiones                 | 58,317,580               | 64,436,072               |
| Otros Pasivos   | 423,443                  | 372,942                  |
| <b>Total de pasivos de los fideicomisos</b>           | <b>2,241,660,435</b>     | <b>2,566,033,010</b>     |
| <b>PATRIMONIO</b>                                     |                          |                          |
| Aportes en efectivo                                   | 1,569,649,459            | 2,556,589,136            |
| Aportes en especie                                    | 1,856,755,806,211        | 1,649,910,078,570        |
| Ajustes al patrimonio                                 | (17,589)                 | 61,444                   |
| Resultados acumulados                                 | (6,332,579,660)          | (6,397,816,459)          |
| Resultado del periodo                                 | (30,532,490,386)         | (41,908,500,024)         |
| <b>Total patrimonio</b>                               | <b>1,821,460,368,035</b> | <b>1,604,160,412,667</b> |
| <b>Total pasivos y patrimonio de los fideicomisos</b> | <b>1,823,702,028,470</b> | <b>1,606,726,445,677</b> |



### 3.18 Otras cuentas de orden deudoras

El detalle de Otras Cuentas de Orden al 30 de Setiembre de 2011 y 2010 es el siguiente:

|   | <u>30/09/2011</u> | <u>30/09/2010</u> |
|---|-------------------|-------------------|
| <b>OTRAS CUENTAS DE ORDEN POR CUENTA PROPIA DEUDORAS</b>                          |                   |                   |
| Garantías prendarias  | 1,273,579,884,360 | 1,197,238,864,580 |
| Otras garantías recibidas en poder de la entidad                                  | 951,875,596       | 53,762,146        |
| Líneas de crédito otorgadas pendientes de Utilización                             | 19,633,635,144    | 11,341,537,808    |
| Créditos pendientes de desembolsar  | 3,709,245,685     | 2,305,292,988     |
| Créditos castigados   | 4,664,961,717     | 3,838,104,282     |
| Otras cuentas por cobrar castigadas   | 15,839,465        | 15,839,465        |
| Productos en suspenso de cartera de crédito                                       | 344,882,514       | 236,092,729       |
| Documentos por cobrar en poder de abogados  | 11,123,375        | 11,123,375        |
| Otras cuentas de registro   | 73,974,357,054    | 120,906,975,664   |
| <b>CUENTA DE ORDEN POR CUENTA DE TERCEROS DEUDORAS</b>                            |                   |                   |
| Administración de comisiones de confianza   | 232,042,601,861   | 196,159,863,690   |
| Fondos de inversión   | 61,434,811,366    | 59,232,788,640    |
| <b>CUENTAS DE ORDEN DEUDORAS POR CUENTA PROPIA POR ACTIVIDAD DE CUSTODIA</b>      |                   |                   |
| Custodia a valor facial - disponibles   | 1,984,180,000     | 1,157,275,000     |
| Custodia monto de cupones físicos - disponibles                                   |                   | 20,950,550        |
| Custodia valor de compra de acciones - disponibles                                | 5,427,917         | 5,260,806         |
| Custodia valor de compra de participaciones - disponibles                         | 51,120,682        | 44,927,970        |
| Dados en garantía a valor facial  | 254,180,000       | -                 |
| Compras de contado  |                   | 25,330,861        |
| Compras a futuro  | 224,277,106       | -                 |
| Ventas a futuro   |                   | 370,338,152       |
| <b>CUENTAS DE ORDEN DEUDORAS POR CUENTA DE TERCEROS POR ACTIVIDAD DE CUSTODIA</b> |                   |                   |
| Efectivo por actividad de custodia  | 1,555,371,532     | 2,349,175,573     |
| Cuentas por cobrar a clientes   | 74,021,237        | 94,213,877        |
| Custodia a valor facial - disponibles   | 7,779,317,739     | 8,473,865,454     |
| Custodia monto de cupones físicos - disponibles                                   | 707,134,145       | 411,681,346       |
| Custodia valor de compra de acciones - disponibles                                | 39,011,728,133    | 39,105,494,640    |
| Custodia valor de compra de participaciones - disponibles                         | 33,958,682,349    | 32,157,358,505    |
| Custodia a valor facial - pignorados  | 10,167,200        | 12,563,750        |
| Custodia monto de cupones físicos - pignorados                                    | 5,795,304         |                   |
| Custodia valor de compra de acciones - pignorados                                 | 189,657,242       | 195,520,000       |
| Custodia valor de compra de participaciones - pignorados                          | 1,741,896,419     | 1,927,631,035     |
| Dados en garantía a valor facial  | 3,263,563,860     | 3,677,768,850     |



Grupo Financiero Improsa S.A. y subsidiarias  
(Compañía costarricense)  
**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS**  
**Al 30 de Setiembre de 2011 y 2010**

(en colones sin céntimos)

|  |                          |                          |
|--|--------------------------|--------------------------|
| Dados en garantía monto de cupones físicos           | 3,271,612                | 517,668,090              |
| Dados en garantía valor de compra de acciones        | 1,652,103,311            | 2,806,998,378            |
| Dados en garantía valor de compra de participaciones | 1,550,904,688            | 1,684,384,271            |
| Compras de contado                                   |                          | 87,014,306               |
| Ventas de contado                                    |                          | 365,126,396              |
| Compras a futuro                                     | 4,930,141,973            | 5,542,561,028            |
| Ventas a futuro                                      | 2,361,035,098            | 2,764,021,858            |
| <b>TOTAL</b>   | <b>1,771,677,195,684</b> | <b>1,695,137,376,063</b> |

### 3.19 Ingresos Financieros por cartera de créditos

Al 30 de Setiembre de 2011 y 2010:

|  | <u>30/09/2011</u>    | <u>30/09/2010</u>     |
|--|----------------------|-----------------------|
| Productos por sobregiros en cuenta corriente               | 13,345,994           | 16,218,427            |
| Productos por préstamos con otros recursos                 | 8,459,985,912        | 10,915,792,154        |
| Productos por tarjetas de crédito                          | 141,338,010          | 186,113,903           |
| Productos por factoraje                                    | 541,524,853          | 664,968,435           |
| Productos por cartas de crédito emitidas                   | 5,119,600            | 4,794,155             |
| Productos por cartera de crédito por ventas de bienes      | 67,995,118           | 36,997,018            |
| Productos por cartera créditos otorgada a la banca estatal | 18,624,794           | 23,673,409            |
| Productos por otros créditos                               | 991,584              |                       |
| Productos por cuentas recíprocas internas                  | 936,977              |                       |
| <b>Total</b>   | <b>9,249,862,842</b> | <b>11,848,557,501</b> |

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

|   | <u>30/09/2011</u>    | <u>30/09/2010</u>     |
|---|----------------------|-----------------------|
| <b>INGRESOS POR DIFERENCIAS DE CAMBIO</b>     |                      |                       |
| Por obligaciones con el público.              | 2,178,425,085        | 14,080,314,679        |
| Por otras obligaciones financieras.           | 1,340,619,635        | 9,344,567,548         |
| Por otras cuentas por pagar y provisiones.    | 115,878,818          | 595,090,393           |
| Por obligaciones subordinadas.                | 208,623,558          | 1,299,811,928         |
| Por disponibilidades.                         | 561,335,729          | 1,093,051,320         |
| Por depósitos a plazo e inversión en valores. | 408,823,619          | 1,525,546,751         |
| Por créditos vigentes.                        | 3,057,811,980        | 6,658,267,368         |
| Por créditos vencidos y en cobro judicial.    | 298,456,308          | 689,851,820           |
| Por otras cuentas por cobrar                  | 120,350,940          | 275,855,876           |
| <b>TOTAL INGRESOS</b>                         | <b>8,290,325,672</b> | <b>35,562,357,683</b> |



Grupo Financiero Improsa S.A. y subsidiarias  
(Compañía costarricense)  
**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS**  
**Al 30 de Setiembre de 2011 y 2010**

(en colones sin céntimos)

**GASTOS POR DIFERENCIAS DE CAMBIO**

|   |                      |                       |
|---|----------------------|-----------------------|
| Por obligaciones con el público               | 2,256,045,087        | 4,899,282,381         |
| Por otras obligaciones financieras            | 1,197,445,680        | 3,027,190,340         |
| Por otras cuentas por pagar y provisiones.    | 129,836,059          | 330,196,779           |
| Por obligaciones subordinadas                 | 215,858,540          | 444,910,492           |
| Por disponibilidades.                         | 472,374,768          | 2,702,952,843         |
| Por depósitos a plazo e inversión en valores. | 562,369,418          | 4,594,456,902         |
| Por créditos vigentes.                        | 3,031,836,528        | 17,948,297,415        |
| Por créditos vencidos y en cobro judicial.    | 266,667,530          | 1,590,292,741         |
| Por otras cuentas por cobrar                  | 109,469,277          | 595,952,201           |
| <b>TOTAL GASTOS</b>                           | <b>8,241,902,887</b> | <b>36,133,532,094</b> |
| <b>RESULTADO DIFERENCIAS DE CAMBIO NETO</b>   | <b>48,422,785</b>    | <b>(571,174,411)</b>  |

**3.21 Gastos financieros por obligaciones con el público**

Al 30 de Setiembre de 2011 y 2010:

|  | <u>30/09/2011</u>    | <u>30/09/2010</u>    |
|--|----------------------|----------------------|
| Gastos por captaciones a la vista  | 106,106,064          | 151,250,030          |
| Gastos por captaciones a plazo   | 3,226,252,719        | 3,784,879,663        |
| Gastos por obligaciones por reporto, reporto tripartito y préstamos de valores | 913,930              | 3,306,502            |
| Gastos por otras obligaciones a plazo con el público                           | 132,876,251          | 11,009,942           |
| <b>Total</b>   | <b>3,466,148,964</b> | <b>3,950,446,137</b> |

**3.22 Gastos financieros por Obligaciones con Entidades financieras**

Al 30 de Setiembre de 2011 y 2010:

|  | <u>30/09/2011</u>    | <u>30/09/2010</u>    |
|--|----------------------|----------------------|
| Gastos por obligaciones a la vista con entidades financieras | 1,666,667            | 128,236              |
| Gastos por obligaciones a plazo con entidades financieras    | 282,712,206          | 705,620,191          |
| Gastos por Obligaciones con entidades no financieras         | 1,705,902,922        | 2,060,798,540        |
| <b>Total</b>   | <b>1,990,281,795</b> | <b>2,766,546,967</b> |

**3.23 Otros ingresos de operación por comisiones por servicios**

El detalle de las comisiones por servicios al 30 de Setiembre de 2011 y 2010 es el siguiente:



Grupo Financiero Improsa S.A. y subsidiarias  
(Compañía costarricense)  
**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS**  
**Al 30 de Setiembre de 2011 y 2010**

(en colones sin céntimos)

|  | <u>30/09/2011</u>           | <u>30/09/2010</u>           |
|--|-----------------------------|-----------------------------|
| Comisiones por giros y transferencias                              | 64,661,405                  | 72,831,480                  |
| Comisiones por certificación de cheques                            | 35,246                      | 102,169                     |
| Comisiones por administración de fideicomisos                      | 615,316,821                 | 582,382,270                 |
| Comisiones por cobranzas   | 2,707,271                   | 3,870,030                   |
| Comisiones por tarjetas de crédito                                 | 139,150,578                 | 135,803,437                 |
| Comisiones por administración de fondos de inversión               | 774,215,474                 | 908,521,000                 |
| Comisiones por colocación de seguros                               | 401,516,566                 | 495,018,939                 |
| Comisiones por operaciones bursátiles (Terceros en Mercado Local)  | 142,909,331                 | 260,174,104                 |
| Comisiones por operaciones bursátiles (Terceros en Otros Mercados) | 28,279,061                  | 112,153,058                 |
| Otras comisiones   | 936,468,750                 | 761,397,727                 |
| <b>Total</b>   | <b><u>3,105,260,503</u></b> | <b><u>3,332,254,214</u></b> |

### 3.24 Otros ingresos operativos

Al 30 de Setiembre de 2011 y 2010:

|   | <u>30/09/2011</u>           | <u>30/09/2010</u>           |
|---|-----------------------------|-----------------------------|
| Disminución de provisiones para obligaciones patronales | 5,882,382                   | 27,242,986                  |
| Disminución de otras provisiones                        | 31,357,407                  | 16,500,000                  |
| Ingresos por alquiler de bienes                         | 343,760,438                 | 86,059,227                  |
| Ingresos por recuperación de gastos                     | 111,452,090                 | 11,264,733                  |
| Diferencias de cambio por otros pasivos                 | 106,506,951                 | 290,103,967                 |
| Diferencias de cambio por otros activos                 | 151,708,540                 | 412,232,555                 |
| Otros ingresos por cuentas por cobrar                   | 3,068,107                   | 5,751,200                   |
| Ingresos operativos varios                              | 1,080,431,537               | 1,645,478,843               |
| <b>Total</b>  | <b><u>1,834,167,452</u></b> | <b><u>2,494,633,511</u></b> |

### 3.25 Gastos Administrativos

El detalle de los Gastos Administrativos al 30 de Setiembre de 2011 y 2010 se muestra a continuación:

|   | <u>30/09/2011</u>    | <u>30/09/2010</u>    |
|---|----------------------|----------------------|
| <b>GASTOS DE PERSONAL</b>                       | <b>4,351,649,978</b> | <b>4,910,708,189</b> |
| Sueldos y bonificaciones de personal permanente | 2,846,875,216        | 3,293,110,028        |
| Remuneraciones a directores y fiscales          | 176,843,381          | 188,573,328          |
| Viáticos  | 8,880,222            | 21,329,222           |
| Décimotercer sueldo                             | 276,246,771          | 286,497,936          |
| Vacaciones                                      | 61,696,755           | 74,425,420           |
| Incentivos                                      | 3,606,640            | 4,488,980            |



Grupo Financiero Improsa S.A. y subsidiarias  
(Compañía costarricense)  
**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS**  
**Al 30 de Setiembre de 2011 y 2010**

(en colones sin céntimos)

|  |                    |                    |
|--|--------------------|--------------------|
| Gastos de representación fijos   | 326,832            |                    |
| Otras retribuciones  |                    | 3,307,743          |
| Cargas sociales patronales   | 799,514,390        | 857,104,903        |
| Refrigerios  | 1,536,583          | 1,886,960          |
| Vestimenta   | 7,779,634          | 6,845,993          |
| Capacitación   | 29,585,260         | 29,065,145         |
| Seguros para el personal   | 36,351,456         | 48,844,034         |
| Otros gastos de personal   | 102,406,838        | 95,228,497         |
| <b>GASTOS POR SERVICIOS EXTERNOS</b>   | <b>814,629,041</b> | <b>810,939,245</b> |
| Servicios de computación   | 133,008,341        | 140,477,593        |
| Servicios de seguridad   | 9,672,749          | 13,683,546         |
| Servicios de información   | 10,619,155         | 7,330,100          |
| Servicios de limpieza  | 1,726,973          | 2,685,080          |
| Asesoría jurídica  | 25,958,612         | 27,260,513         |
| Auditoría externa  | 53,335,985         | 68,360,018         |
| Consultoría externa  | 9,431,825          | 9,662,179          |
| Servicios Médicos  | 4,091,758          | 3,478,947          |
| Servicios de mensajería  | 1,158,509          | 687,330            |
| Calificación de Riesgo   | 5,331,172          | 16,336,932         |
| Otros servicios contratados  | 560,293,962        | 520,977,007        |
| <b>GASTOS DE MOVILIDAD Y COMUNICACIONES</b>                                    | <b>253,497,880</b> | <b>265,702,658</b> |
| Pasajes y fletes   | 32,592,102         | 30,323,747         |
| Seguros sobre vehículos  | 2,265,141          | 3,173,556          |
| Mantenimiento, reparación y materiales para vehículos                          | 4,008,727          | 3,295,884          |
| Alquiler de vehículos  | 68,557,368         | 70,149,364         |
| Depreciación de vehículos  | 7,884,041          | 7,849,582          |
| Pérdida por deterioro de vehículos   | 1,170,911          | 1,401,999          |
| Teléfonos, telex, fax  | 111,932,249        | 124,379,530        |
| Otros gastos de movilidad y comunicaciones                                     | 25,087,341         | 25,128,996         |
| <b>GASTOS DE INFRAESTRUCTURA</b>   | <b>839,118,457</b> | <b>986,804,977</b> |
| Seguros sobre bienes de uso excepto vehículos                                  | 16,667,319         | 8,669,986          |
| Mantenimiento y reparación de inmuebles mobiliario y equipo, excepto vehículos | 164,085,898        | 178,994,453        |
| Agua y energía eléctrica   | 114,239,694        | 122,317,781        |
| Alquiler de inmuebles  | 182,764,358        | 246,772,140        |
| Alquiler de muebles y equipos  | 6,561,985          | 8,765,450          |
| Depreciación de inmuebles mobiliario y equipo excepto vehículos                | 305,310,237        | 340,954,857        |
| Amortización de mejoras a propiedades tomadas en alquiler                      | 49,369,473         | 80,153,742         |
| Pérdida por deterioro de inmuebles mobiliario y equipo excepto vehículos       | 113,050            |                    |
| Otros gastos de infraestructura  | 6,443              | 176,568            |



Grupo Financiero Improsa S.A. y subsidiarias  
(Compañía costarricense)  
**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS**  
**Al 30 de Setiembre de 2011 y 2010**

(en colones sin céntimos)

| <b>GASTOS GENERALES</b>  | <b>1,265,827,532</b> | <b>1,723,903,153</b> |
|--|----------------------|----------------------|
| Otros seguros  | 483,660,852          | 861,779,581          |
| Amortización de gastos de organización e instalación           | 600,957              | 2,704,303            |
| Amortización de otros cargos diferidos                         | 2,001,846            | 494,627              |
| Papelería, útiles y otros materiales                           | 47,341,153           | 53,343,186           |
| Gastos legales   | 192,392,336          | 193,599,208          |
| Suscripciones y afiliaciones                                   | 25,173,139           | 24,504,821           |
| Promoción y publicidad   | 46,528,996           | 86,035,820           |
| Gastos de representación                                       | 24,832,359           | 42,992,485           |
| Amortización de software                                       | 283,363,329          | 246,131,763          |
| Amortización de otros bienes intangibles                       | 3,330,054            | 4,167,022            |
| Gastos por otros servicios públicos                            | 31,236,716           | 113,959,091          |
| Gastos por materiales y suministros                            | 1,563,372            | 2,038,089            |
| Gastos de afiliación a organizaciones nacionales y extranjeras | 1,436,265            | 812,910              |
| Aportes al presupuesto de las Superintendencias                | 43,215,915           | 36,434,165           |
| Gastos generales diversos                                      | 79,150,243           | 54,906,082           |
| <b>TOTAL</b>   | <b>7,524,722,888</b> | <b>8,698,058,222</b> |

### 3.26 Impuesto sobre la renta

El impuesto sobre la renta por el período de nueve meses al 30 de Setiembre de 2011 y 2010, fue determinado por cada entidad legal que conforma el Grupo Improsa, S.A., de acuerdo con las regulaciones y disposiciones de tipo tributario vigentes en cada uno de los territorios fiscales donde la Compañía, sus subsidiarias y sucursales tienen operaciones. Las tasas de impuesto sobre la renta en Costa Rica, Panamá y Nicaragua son del 30%, en El Salvador, Honduras del 25% y en Guatemala del 31%.

## 4 Activos cedidos en garantía o sujetos a restricciones

Al 30 de Setiembre de 2011 y 2010 se describen los activos cedidos en garantía o sujetos a restricciones:

| <b>Cuenta</b>    | <b>Causa de la Restricción</b>                        | <b>30/09/2011</b> | <b>30/09/2010</b> |
|------------------|---|-------------------|-------------------|
| Disponibilidades | Encaje mínimo legal en el Banco Central de Costa Rica | 17,717,623,019    | 15,796,641,618    |
|                  | Fondo de Garantía de la Bolsa Nacional de Valores     | 17,936,273        | 45,532,110        |
|                  | Requerimientos judiciales                             | 2,365,707         | 2,352,991         |
|                  | Otras disponibilidades restringidas                   |                   | 123,627           |



**Grupo Financiero Improsa S.A. y subsidiarias**  
**(Compañía costarricense)**  
**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS**  
**Al 30 de Setiembre de 2011 y 2010**

*(en colones sin céntimos)*

|                        |  |                       |                       |
|------------------------|--|-----------------------|-----------------------|
| 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 | 7,916,311,892         | 2,654,121,511         |
| Cartera de créditos    | Cumplimiento del artículo 59 de la Ley Orgánica del Sistema Bancario Nacional (L.O.S.B.N.)   | 3,678,716,773         | 3,604,233,416         |
| Otros activos          | Depósitos en garantía  | 103,420,583           | 109,765,800           |
| <b>Total</b>           |  | <b>29,436,374,247</b> | <b>22,212,771,073</b> |

Al 30 de Setiembre de 2011 y 2010, los valores negociables restringidos se detallan como sigue:

| Subsidiaria   | Activo Restringido  | Condición de la restricción  | 30/09/2011    | 30/09/2010    |
|---------------|---|--|---------------|---------------|
| BANCO IMPROSA | Títulos de Propiedad (Macro título) Gobierno de Costa Rica                                | Garantía para Operaciones del Sistema Integrado de Prestamos Sinpe | 1,224,456,000 | 73,080,875    |
| BANCO IMPROSA | Bonos de Estabilización Monetaria BCCR  | Garantía para Operaciones del Sistema Integrado de Prestamos Sinpe | 4,696,155,000 |               |
| BANCO IMPROSA | Certificados de Inversión del BCCR  | Garantía para Operaciones del Sistema Integrado de Prestamos Sinpe | 248,749,088   | 207,694,065   |
| BANCO IMPROSA | Bonos de Deuda Externa Gobierno de Costa Rica   | Garantía para Operaciones del Sistema Integrado de Prestamos Sinpe | 148,815,847   | 1,947,243,878 |
| BANCO IMPROSA | Título Tasa Básica Gobierno de Costa Rica   | Garantía para Operaciones del Sistema Integrado de Prestamos Sinpe | 41,390,000    | 41,447,200    |
| BANCO IMPROSA | Título Tasa Básica Gobierno de Costa Rica   | Garantía para Pagos de Servicios Públicos                          | 1,029,810     | 1,032,460     |
| BANCO IMPROSA | Inversiones en Instrumentos Financieros Bancos Locales                                    | Garantía para Pagos de Servicios Públicos                          | 300,530,000   | 133,300,000   |
| BANCO IMPROSA | Inversiones en Instrumentos Financieros Banco Lafise                                      | Garantía de Uso de Cajeros ATH                                     | 134,715,400   | 125,637,500   |
| BANCO IMPROSA | Inversiones en Instrumentos Financieros Banco Nacional de Costa Rica                      | Garantía Interconexión con Pago Servicios BNCR                     | 5,083,600     |               |
| BANCO IMPROSA | Inversiones en Instrumentos Financieros de Entidades Autónomas del Gobierno de Costa Rica | Garantía para Operaciones del Sistema Integrado de Prestamos Sinpe | 787,958,000   |               |



Grupo Financiero Improsa S.A. y subsidiarias  
(Compañía costarricense)  
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS  
Al 30 de Setiembre de 2011 y 2010

(en colones sin céntimos)

|                            |  |                               |                      |                      |
|----------------------------|--|-------------------------------|----------------------|----------------------|
| IMPROSA VALORES            | Títulos de Propiedad (Macro título) Gobierno de Costa Rica | Garantía de Recompras Pasivas | 293,450,258          |                      |
| IMPROSA AGENCIA DE SEGUROS | Inversión inm1\$ Fondo Gibraltar                           | Garantiza reporto             | 28,853,482           | 51,464,743           |
| IMPROSA AGENCIA DE SEGUROS | Certificado de Inversión a Plazo                           | Garantía con I.N.S.           | 5,125,406            |                      |
| IMPROACTIVA                | Certificados de Inversión                                  | Garantía de préstamo          |                      | 73,220,790           |
| <b>TOTAL</b>               |  |                               | <b>7,916,311,892</b> | <b>2,654,121,511</b> |

## 5 Posición monetaria en moneda extranjera

El Banco Central de Costa Rica es la entidad encargada de la administración del Sistema Bancario Nacional y de regular la paridad de la moneda respecto al valor de otras monedas. El 13 de octubre de 2006 la Junta Directiva del Banco Central de Costa Rica acordó modificar el esquema cambiario de mini-devaluaciones para adoptar un sistema de bandas cambiarias, el cual entró en vigencia el 17 de octubre de 2006. Bajo el nuevo esquema, la tasa de cambio es determinada libremente por el mercado pero debe mantenerse dentro de límites, conocidos como bandas cambiarias, fijados diariamente por el Banco Central de Costa Rica. A continuación se detallan los activos y pasivos monetarios en moneda extranjera denominados en dólares de los Estados Unidos de América a la fecha del balance general, convertidos al tipo de cambio de compra del BCCR al 30 de Setiembre de 2011 y 2010 a razón de ₡508.36 y ₡502.55 respectivamente por cada US\$ 1:

### POSICIÓN MONETARIA EN MONEDA EXTRANJERA

|                                       | <u>30/09/2011</u>     | <u>30/09/2010</u>     |
|---------------------------------------|-----------------------|-----------------------|
| <b>Activos en dólares</b>             |                       |                       |
| Disponibilidades                      | \$ 32,572,451         | \$ 30,103,805         |
| Inversiones en valores y depósitos    | 27,607,660            | 32,599,142            |
| Cartera de créditos                   | 232,855,585           | 239,816,924           |
| Cuentas y productos por cobrar        | 7,329,087             | 6,010,637             |
| Otros activos                         | 2,969,115             | 4,676,631             |
| <b>Total activos dólares</b>          | <b>\$ 303,333,898</b> | <b>\$ 313,207,140</b> |
| <b>Pasivos en dólares</b>             |                       |                       |
| Obligaciones con el público           | 147,062,378           | 161,036,826           |
| Otras obligaciones financieras        | 91,813,305            | 96,455,122            |
| Otras cuentas por pagar y provisiones | 2,515,794             | 2,889,289             |
| Otros pasivos                         | 2,700,615             | 1,609,308             |
| Obligaciones subordinadas             | 15,037,606            | 15,037,420            |
| <b>Total pasivos dólares</b>          | <b>\$ 259,129,698</b> | <b>\$ 277,027,965</b> |
| <b>Posición Neta</b>                  | <b>\$ 44,204,200</b>  | <b>\$ 36,179,175</b>  |



Grupo Financiero Improsa S.A. y subsidiarias  
(Compañía costarricense)  
**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS**  
**Al 30 de Setiembre de 2011 y 2010**

(en colones sin céntimos)

**6 Vencimientos de activos y pasivos**

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

Calce de plazos al 30 de Setiembre de 2011

|                                    | (información en miles de colones) |                |                 |                 |                  |                   |                 | Total       |
|------------------------------------|-----------------------------------|----------------|-----------------|-----------------|------------------|-------------------|-----------------|-------------|
|                                    | A la vista                        | De 1 a 30 días | De 31 a 60 días | De 61 a 90 días | De 91 a 180 días | De 181 a 360 días | Más de 361 días |             |
| <b>ACTIVOS:</b>                    |                                   |                |                 |                 |                  |                   |                 |             |
| Disponibilidades                   | 22,565,165                        |                |                 |                 |                  |                   |                 | 22,565,165  |
| Inversiones y productos por cobrar | 4,755,864                         | 3,967,254      | 1,772,963       | 209,566         | 3,121,719        | 999,449           | 10,065,323      | 24,892,137  |
| Créditos y productos por cobrar    | 5,743,870                         | 9,889,687      | 7,284,467       | 5,606,392       | 18,387,819       | 14,563,924        | 70,323,466      | 136,053,106 |
| Total                              | 33,064,899                        | 13,856,940     | 9,057,430       | 5,815,959       | 21,509,538       | 15,563,374        | 80,388,789      | 183,510,409 |
| <b>PASIVOS:</b>                    |                                   |                |                 |                 |                  |                   |                 |             |
| Obligaciones con:                  |                                   |                |                 |                 |                  |                   |                 |             |
| Con el público                     | 26,942,368                        | 7,036,267      | 12,624,796      | 13,190,053      | 16,494,107       | 26,837,900        | 2,854,550       | 105,980,040 |
| Con entidades financieras          | 79,480                            | 221,113        | 352,245         | 372,339         | 274,087          | 87,115            |                 | 1,386,379   |
| Cargos por pagar                   | 27,021,848                        | 9,531,910      | 15,105,879      | 14,897,753      | 25,656,129       | 35,946,939        | 27,855,224      | 156,015,681 |
| Total                              | 6,043,051                         | 4,325,030      | (6,048,449)     | (9,081,794)     | (4,146,591)      | (20,383,566)      | 52,533,565      | 27,494,727  |
| Neto                               | 6,043,051                         | 10,368,081     | 4,319,632       | (4,762,162)     | (8,908,753)      | (29,292,319)      | 23,241,247      | 27,494,727  |
| Acumulado                          |                                   |                |                 |                 |                  |                   |                 |             |



Grupo Financiero Improsa S.A. y subsidiarias  
(Compañía costarricense)  
**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS**  
**Al 30 de Setiembre de 2011 y 2010**

(en colones sin céntimos)

Calce de plazos al 30 de Setiembre de 2010

(información en miles de colones)

|                                    | A la vista | De 1 a 30 días | De 31 a 60 días | De 61 a 90 días | De 91 a 180 días | De 181 a 360 días | Más de 361 días | vencidas + 30 días | Total       |
|------------------------------------|------------|----------------|-----------------|-----------------|------------------|-------------------|-----------------|--------------------|-------------|
| <b>ACTIVOS:</b>                    |            |                |                 |                 |                  |                   |                 |                    |             |
| Disponibilidades                   | 19,160,982 |                |                 |                 |                  |                   |                 |                    | 19,160,982  |
| Inversiones y productos por cobrar | 3,416,057  | 5,225,556      | 4,385,590       | 838,059         | 3,613,833        | 2,766,643         | 4,181,381       |                    | 24,427,120  |
| Créditos y productos por cobrar    | 5,109,069  | 8,468,579      | 7,304,863       | 8,342,529       | 13,799,376       | 14,378,577        | 80,859,237      | 4,054,505          | 142,316,737 |
| Total                              | 27,686,109 | 13,694,136     | 11,690,453      | 9,180,588       | 17,413,209       | 17,145,221        | 85,040,619      | 4,054,505          | 185,904,839 |
| <b>PASIVOS:</b>                    |            |                |                 |                 |                  |                   |                 |                    |             |
| Obligaciones con el público        | 24,956,096 | 8,990,164      | 8,987,540       | 8,122,965       | 25,466,928       | 25,945,138        | 1,071,031       |                    | 103,539,863 |
| Oblig. entidades financieras       | 47         | 3,716,802      | 2,781,884       | 1,358,768       | 7,167,383        | 7,274,713         | 33,437,820      |                    | 55,737,416  |
| Cargos por pagar                   | 129,073    | 289,323        | 247,432         | 427,121         | 396,223          | 105,432           |                 |                    | 1,594,604   |
| Total                              | 25,085,216 | 12,996,288     | 12,016,856      | 9,908,854       | 33,030,534       | 33,325,283        | 34,508,851      |                    | 160,871,882 |
| Neto                               | 2,600,893  | 697,847        | (326,403)       | (728,265)       | (15,617,325)     | (16,180,062)      | 50,531,767      | 4,054,505          | 25,032,957  |
| Acumulado                          | 2,600,893  | 3,298,740      | 2,972,337       | 2,244,071       | (13,373,254)     | (29,553,316)      | 20,978,452      | 25,032,957         |             |



## 7 Riesgo de liquidez y de mercado

### Riesgo de liquidez

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

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

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

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

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

Para esto, se calcula el “VAR de Fuentes de Fondo”, que determina el valor máximo exigible a 1 y 30 días por parte de las fuentes de fondeo. Este valor se obtiene mediante el cálculo del VAR, que es el valor de máxima volatilidad. Se obtiene el VAR porcentual y monetario en forma individual para cada fuente y en forma global. Por otra parte, también obtiene el saldo de los 100 mayores depositantes a una fecha determinada de corte. Se calcula la razón de cobertura de los activos más líquidos del Banco respecto de un percentil determinado de los mayores depositantes.

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



### El Riesgo Macroeconómico o sistemático (Riesgos de Mercado)

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

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

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

Este riesgo se mide sistemáticamente mediante el modelo de sensibilidad de tasas de interés (brecha financiera) desarrollado por la SUGEF, el cual no permite desviaciones superiores a un 5%. El indicador del modelo se define como:  $\frac{\text{El valor absoluto de [Duración de activos sensibles a tasas menos (duración de pasivos sensibles a tasas por pasivos sensibles a tasas / activos sensibles a tasas)]}{(1 + \text{tasa básica pasiva})}$  por el cambio máximo esperado en un año en la tasa básica pasiva.

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

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

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

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

Para más detalle, a continuación se muestra el cuadro de brechas con corte al 30 de Setiembre de 2011 y 2010:



Grupo Financiero Impresa S.A. y subsidiarias  
(Compañía costarricense)  
**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS**  
**Al 30 de Setiembre de 2011 y 2010**

(en colones sin céntimos)

Calce de brechas al 30 de Setiembre de 2011

|   | Hasta 30 días | De 31 a 90 días | De 91 a 180 días | De 181 a 360 días | De 361 a 2 años | Más de 2 años | Total         |
|---|---------------|-----------------|------------------|-------------------|-----------------|---------------|---------------|
| (en millones de colones)  |               |                 |                  |                   |                 |               |               |
| <b>Saldos en moneda nacional</b>                                |               |                 |                  |                   |                 |               |               |
| Inversiones   | 2,845         | 434             | 1,032            | 246               | 1,360           | 6,711         | 12,628        |
| Cartera de créditos   | 8,436         | 6,786           | 1,023            | 459               | 545             | 79            | 17,328        |
| Total recuperación de activos (sensibles a tasas)               | 11,281        | 7,220           | 2,055            | 705               | 1,905           | 6,790         | 29,956        |
| <br>  |               |                 |                  |                   |                 |               |               |
| Obligaciones con el público                                     | 1,360         | 7,649           | 4,930            | 11,837            | 1,217           |               | 26,993        |
| Obligaciones con entidades financieras                          | 305           | 874             | 739              | 260               | 182             | 205           | 2,565         |
| Total vencimiento de pasivos (sensibles a tasas)                | 1,665         | 8,523           | 5,669            | 12,097            | 1,399           | 205           | 29,558        |
| Diferencia recuperación de activos menos vencimiento de pasivos | 9,616         | (1,303)         | (3,614)          | (11,392)          | 506             | 6,585         | 398           |
| <b>Saldos en moneda extranjera</b>                              |               |                 |                  |                   |                 |               |               |
| Inversiones   | 6,217         | 1,643           | 2,730            | 494               | 323             | 1,480         | 12,887        |
| Cartera de créditos   | 30,607        | 61,025          | 5,766            | 3,986             | 4,133           | 10,768        | 116,285       |
| Total recuperación de activos (sensibles a tasas)               | 36,824        | 62,668          | 8,496            | 4,480             | 4,456           | 12,248        | 129,172       |
| Obligaciones con el público                                     | 5,000         | 18,892          | 12,386           | 12,744            | 3,199           |               | 52,221        |
| Obligaciones con entidades financieras                          | 2,417         | 13,518          | 12,511           | 4,351             | 5,179           | 8,732         | 46,708        |
| Total vencimiento de pasivos (sensibles a tasas)                | 7,418         | 32,410          | 24,897           | 17,095            | 8,378           | 8,732         | 98,929        |
| Diferencia recuperación de activos menos vencimiento de pasivos | 29,406        | 30,258          | (16,401)         | (12,615)          | (3,922)         | 3,517         | 30,243        |
| <b>Saldos totales moneda nacional y moneda extranjera</b>       |               |                 |                  |                   |                 |               |               |
| Total recuperación de activos (sensibles a tasas)               | 48,105        | 69,888          | 10,551           | 5,185             | 6,361           | 19,038        | 159,128       |
| Total vencimiento de pasivos (sensibles a tasas)                | 9,083         | 40,933          | 30,566           | 29,192            | 9,777           | 8,937         | 128,487       |
| <b>Diferencia recuperación de activos menos vencim. pasivos</b> | <b>39,022</b> | <b>28,955</b>   | <b>(20,015)</b>  | <b>(24,007)</b>   | <b>(3,416)</b>  | <b>10,101</b> | <b>30,641</b> |



Grupo Financiero Improsa S.A. y subsidiarias  
(Compañía costarricense)  
**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS**  
**Al 30 de Setiembre de 2011 y 2010**  
*(en colones sin céntimos)*

Calce de brechas al 30 de Setiembre de 2010

|   | Hasta 30 días | De 31 a 90 días | De 91 a 180 días | De 181 a 360 días | De 361 a 2 años | Más de 2 años | Total         |
|---|---------------|-----------------|------------------|-------------------|-----------------|---------------|---------------|
| (en millones de colones)  |               |                 |                  |                   |                 |               |               |
| <b>Saldos en moneda nacional</b>                                |               |                 |                  |                   |                 |               |               |
| Inversiones   | 2,256         | 118             | 1,131            | 439               | 819             | 1,944         | 6,707         |
| Cartera de créditos   | 6,738         | 11,030          | 609              | 1,330             | 1,165           | 585           | 21,457        |
| Total recuperación de activos (sensibles a tasas)               | 8,994         | 11,148          | 1,740            | 1,769             | 1,984           | 2,529         | 28,164        |
| Obligaciones con el público                                     | 1,890         | 5,213           | 5,987            | 5,835             | 2,257           |               | 21,182        |
| Obligaciones con el BCCR  | 265           |                 |                  |                   |                 |               | 265           |
| Obligaciones con entidades financieras                          | 1,475         | 4,883           | 672              | 755               | 57              | 142           | 7,984         |
| Total vencimiento de pasivos (sensibles a tasas)                | 3,630         | 10,096          | 6,659            | 6,590             | 2,314           | 142           | 29,431        |
| Diferencia recuperación de activos menos vencimiento de pasivos | 5,364         | 1,052           | (4,919)          | (4,821)           | (330)           | 2,387         | (1,267)       |
| <b>Saldos en moneda extranjera</b>                              |               |                 |                  |                   |                 |               |               |
| Inversiones   | 7,323         | 3,249           | 3,021            | 731               | 923             | 1,094         | 16,341        |
| Cartera de créditos   | 30,566        | 61,221          | 9,392            | 8,162             | 3,713           | 3,810         | 116,864       |
| Total recuperación de activos (sensibles a tasas)               | 37,889        | 64,470          | 12,413           | 8,893             | 4,636           | 4,904         | 133,205       |
| Obligaciones con el público                                     | 6,460         | 12,535          | 20,517           | 18,114            | 1,852           |               | 59,478        |
| Obligaciones con entidades financieras                          | 3,973         | 26,602          | 13,440           | 170               | 596             | (53)          | 44,728        |
| Total vencimiento de pasivos (sensibles a tasas)                | 10,433        | 39,137          | 33,957           | 18,284            | 2,448           | (53)          | 104,206       |
| Diferencia recuperación de activos menos vencimiento de pasivos | 27,456        | 25,333          | (21,544)         | (9,391)           | 2,188           | 4,958         | 28,999        |
| <b>Saldos totales moneda nacional y moneda extranjera</b>       |               |                 |                  |                   |                 |               |               |
| Total recuperación de activos (sensibles a tasas)               | 46,883        | 75,618          | 14,153           | 10,662            | 6,620           | 7,433         | 161,368       |
| Total vencimiento de pasivos (sensibles a tasas)                | 14,063        | 49,233          | 40,616           | 24,874            | 4,762           | 89            | 133,637       |
| <b>Diferencia recuperación de activos menos vencim. pasivos</b> | <b>32,820</b> | <b>26,385</b>   | <b>(26,463)</b>  | <b>(14,212)</b>   | <b>1,858</b>    | <b>7,344</b>  | <b>27,732</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. Para ello se mide y controla con los siguientes indicadores: VAR total monetario / patrimonio, VAR (valor en riesgo) del precio de la cartera de inversiones y RAR (rendimiento ajustado por valor en riesgo) del precio de la cartera de inversiones.
- **Riesgo de Crédito** - El Grupo está expuesto a riesgo de crédito que consiste en que la contraparte sea incapaz de hacer frente a la obligación contraída en los términos contractuales pactados. El Grupo estructura los niveles de riesgo de crédito estableciendo límites en el monto del riesgo aceptado en la relación a un prestatario, o grupos de prestatarios y a segmentos geográficos e industriales. Tales riesgos se controlan sobre una base revolutiva y están sujetos a una revisión de periodicidad al menos anual o superior. Los límites sobre el nivel de riesgo de crédito por producto se aprueban regularmente por la junta directiva.

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

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

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

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

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

- **Riesgo cambiario**: El Grupo Financiero Improsa se encuentra expuesto al riesgo cambiario cuando el valor de sus activos y pasivos depende del tipo de cambio entre las divisas en los mercados financieros. Normalmente comprende las variaciones que se pueden producir en los ingresos y los gastos de un banco, como consecuencia de cambios inesperados en el tipo de



Grupo Financiero Improsa S.A. y subsidiarias  
(Compañía costarricense)  
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS  
Al 30 de Setiembre de 2011 y 2010

---

(en colones sin céntimos)

cambio del colón respecto a una moneda externa. Este riesgo depende de la posición del balance, o mejor dicho del nivel de exposición cambiaria del ente. También incide el grado de exposición que se tenga por las operaciones en moneda extranjera que no se registran en el balance.

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

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

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

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

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

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

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

A continuación se presenta un calce de plazos en dólares:



Grupo Financiero Improsa S.A. y subsidiarias  
(Compañía costarricense)  
**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS**  
Al 30 de Setiembre de 2011 y 2010  
*(en colones sin céntimos)*

Calce de plazos en dólares al 30 de Setiembre de 2011

|                                    | A la vista      | Hasta 30 días  | De 31 días a 60 días | De 61 días a 90 días | De 91 días a 180 días | De 181 días a 1 año | Más de 1 año   | Partidas vencidas a más de 30 días | Total          |
|------------------------------------|-----------------|----------------|----------------------|----------------------|-----------------------|---------------------|----------------|------------------------------------|----------------|
| <b>Activos</b>                     |                 |                |                      |                      |                       |                     |                |                                    |                |
| Disponibilidades                   | 7,224           |                |                      |                      |                       |                     |                |                                    | 7,224          |
| Cuenta de encaje con el B.C.C.R    | 7,657           | 1,858          | 2,561                | 3,667                | 4,053                 | 4,317               | 932            |                                    | 25,045         |
| Inversiones en valores y depósitos | 8,213           | 4,410          | 2,925                | 270                  | 5,259                 | 877                 | 5,654          |                                    | 27,608         |
| Cartera de créditos                | 6,030           | 15,654         | 11,149               | 9,059                | 30,400                | 22,486              | 128,391        | 8,493                              | 231,662        |
| <b>Total activos</b>               | <b>29,123</b>   | <b>21,922</b>  | <b>16,635</b>        | <b>12,996</b>        | <b>39,712</b>         | <b>27,680</b>       | <b>134,977</b> | <b>8,493</b>                       | <b>291,538</b> |
| <b>Pasivos</b>                     |                 |                |                      |                      |                       |                     |                |                                    |                |
| Obligaciones:                      |                 |                |                      |                      |                       |                     |                |                                    |                |
| Con el público                     | 44,553          | 10,857         | 14,966               | 21,427               | 23,681                | 25,223              | 5,448          |                                    | 146,155        |
| Con entidades financieras          | -               | 2,229          | 3,290                | 2,311                | 16,011                | 17,115              | 48,218         |                                    | 89,175         |
| Cargos por pagar                   | 92              | 323            | 334                  | 663                  | 207                   | 86                  |                |                                    | 1,705          |
| <b>Total pasivos</b>               | <b>44,645</b>   | <b>13,409</b>  | <b>18,590</b>        | <b>24,401</b>        | <b>39,899</b>         | <b>42,424</b>       | <b>53,666</b>  |                                    | <b>237,035</b> |
| <b>Neto</b>                        | <b>(15,521)</b> | <b>8,513</b>   | <b>(1,955)</b>       | <b>(11,405)</b>      | <b>(187)</b>          | <b>(14,744)</b>     | <b>81,311</b>  | <b>8,493</b>                       | <b>54,503</b>  |
| <b>Acumulado</b>                   | <b>(15,521)</b> | <b>(7,009)</b> | <b>(8,964)</b>       | <b>(20,369)</b>      | <b>(20,556)</b>       | <b>(35,301)</b>     | <b>46,010</b>  |                                    | <b>54,503</b>  |



Grupo Financiero Impreso S.A. y subsidiarias  
(Compañía costarricense)  
**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS**  
**Al 30 de Setiembre de 2011 y 2010**  
*(en colones sin céntimos)*

Calce de plazos en dólares al 30 de Setiembre de 2010

|                                    | (Montos en miles de dólares) |                |                      |                      |                       |                     | Total          |
|------------------------------------|------------------------------|----------------|----------------------|----------------------|-----------------------|---------------------|----------------|
|                                    | A la vista                   | Hasta 30 días  | De 31 días a 60 días | De 61 días a 90 días | De 91 días a 180 días | De 181 días a 1 año |                |
| <b>Activos</b>                     |                              |                |                      |                      |                       |                     |                |
| Disponibilidades                   | 5,324                        |                |                      |                      |                       |                     | 5,324          |
| Cuenta de encaje con el B.C.C.R    | 24,446                       |                |                      |                      |                       |                     | 24,446         |
| Inversiones en valores y depósitos | 3,900                        | 8,339          | 8,717                | 1,590                | 5,767                 | 1,352               | 32,599         |
| Cartera de créditos                | 5,859                        | 14,208         | 11,374               | 14,605               | 23,151                | 20,262              | 7,250          |
| <b>Total activos</b>               | <b>39,529</b>                | <b>22,547</b>  | <b>20,091</b>        | <b>16,195</b>        | <b>28,918</b>         | <b>21,614</b>       | <b>7,250</b>   |
|                                    |                              |                |                      |                      |                       |                     | <b>300,079</b> |
| <b>Pasivos</b>                     |                              |                |                      |                      |                       |                     |                |
| Obligaciones:                      |                              |                |                      |                      |                       |                     |                |
| Con el público                     | 43,647                       | 13,807         | 10,707               | 13,403               | 39,550                | 36,409              | 2,130          |
| Con entidades financieras          | 0                            | 6,120          | 2,976                | 1,052                | 9,729                 | 9,965               | 64,800         |
| Cargos por pagar                   | 207                          | 387            | 263                  | 740                  | 557                   | 147                 | 2,301          |
| <b>Total pasivos</b>               | <b>43,854</b>                | <b>20,313</b>  | <b>13,946</b>        | <b>15,195</b>        | <b>49,836</b>         | <b>46,521</b>       | <b>66,930</b>  |
| Neto                               | (4,325)                      | 2,234          | 6,145                | 1,000                | (20,918)              | (24,907)            | 7,250          |
| <b>Acumulado</b>                   | <b>(4,325)</b>               | <b>(2,091)</b> | <b>4,055</b>         | <b>5,055</b>         | <b>(15,863)</b>       | <b>(40,770)</b>     | <b>43,484</b>  |



## 8. Transacciones con partes relacionadas

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

### Cartera de crédito

Al 30 de Setiembre de 2011

|   |  | Saldo Directo  | Saldo Contingente  |
|---|--|--|--------------------|
| Vinculación por Artículo 6  | GRUPO A: Persona física que controle el 10% o más del capital social   | 492,763  |                    |
|   | GRUPO B: Personas jurídicas que forman parte de la estructura de propiedad de la entidad a través de las cuales se determino la persona física del grupo A | 34,500,348   | 15,000,000         |
|   | GRUPO C: Persona jurídica con una participación mayor o igual al 10% del capital social  | 914,645,685  | 188,093,200        |
|   | GRUPO E: Personas jurídicas integrantes del grupo o conglomerado financiero  | 249,150  | 34,972,952         |
|   | GRUPO F: Personas jurídicas en las que miembros del grupo c y a controlen un 15%   | 37,004,576   | 65,897,600         |
|   | GRUPO I: Personas físicas que tienen relación de parentesco con las personas del grupo A   | 16,627,845   |                    |
|   | <b>Subtotal</b>  | <b>1,003,520,367</b>   | <b>303,963,752</b> |
|   | Vinculación por Artículo 9   | GRUPO A: Directores, ejecutivos y apoderados generalísimos de la entidad | 51,394,208         |
| GRUPO B: Personas físicas con relación de parentesco con personas del grupo A                                 |  | 41,001,090   |                    |
| GRUPO C: Personas jurídicas en las que alguna persona física del grupo a es gerente o presidente              |  | 385,894,719  |                    |
| GRUPO H: Persona jurídica en la que dos o mas personas del grupo a controlan en conjunto el 25% o mas de esta |  |  | 7,625,400          |
| <b>Subtotal</b>   |  | <b>478,290,017</b>   | <b>7,625,400</b>   |
| <b>Total</b>  | <b>1,481,810,384</b>   | <b>311,589,152</b>   |                    |



Grupo Financiero Improsa S.A. y subsidiarias  
(Compañía costarricense)  
**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS**  
**Al 30 de Setiembre de 2011 y 2010**

(en colones sin céntimos)

Al 30 de Setiembre de 2010

|                            |  | Saldo Directo      | Saldo Contingente  |
|----------------------------|--|--------------------|--------------------|
| Vinculación por Artículo 6 | GRUPO A: Persona física que controle el 10% o más del capital social   | 229,657            |                    |
|                            | GRUPO B: Personas jurídicas que forman parte de la estructura de propiedad de la entidad a través de las cuales se determino la persona física del grupo A | 35,657,191         | 15,000,000         |
|                            | GRUPO C: Persona jurídica con una participación mayor o igual al 10% del capital social  | 596,491,967        | 261,326,000        |
|                            | GRUPO E: Personas jurídicas integrantes del grupo o conglomerado financiero  | 51,382,987         | 22,072,952         |
|                            | GRUPO F: Personas jurídicas en las que miembros del grupo c y a controlen un 15%   | 75,033,340         | 59,201,000         |
|                            | GRUPO I: Personas físicas que tienen relación de parentesco con las personas del grupo A   | 7,334,990          |                    |
|                            | <b>Subtotal</b>  | <b>766,130,132</b> | <b>357,599,952</b> |
| Vinculación por Artículo 9 | GRUPO A: Directores, ejecutivos y apoderados generalísimos de la entidad   | 44,979,308         |                    |
|                            | GRUPO B: Personas físicas con relación de parentesco con personas del grupo A  | 40,627,563         |                    |
|                            | GRUPO C: Personas jurídicas en las que alguna persona física del grupo a es gerente o presidente   | 294,990,591        |                    |
|                            | GRUPO E: Gestión, personas que han recibido garantías de miembros del grupo A  | 2,473,049          |                    |
|                            | GRUPO H: Persona jurídica en la que dos o mas personas del grupo a controlan en conjunto el 25% o mas de esta  |                    | 7,538,250          |
|                            | <b>Subtotal</b>  | <b>383,070,511</b> | <b>7,538,250</b>   |
| <b>Total</b>               | <b>1,149,200,643</b>   | <b>365,138,202</b> |                    |



**Grupo Financiero Improsa S.A. y subsidiarias**  
**(Compañía costarricense)**  
**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS**  
**Al 30 de Setiembre de 2011 y 2010**

*(en colones sin céntimos)*

**Obligaciones con el público**

**Al 30 de Setiembre de 2011**

| <b>Grupo</b> | <b>Detalle</b>  | <b>Cuentas Corrientes</b> | <b>Cuentas a la vista</b> | <b>Captación</b>     |
|--------------|---|---------------------------|---------------------------|----------------------|
| Grupo_6A     | Personas físicas que controle el 10% o más del capital social   | 49,605,699                | 45,598,603                | 61,204,689           |
| Grupo_6B     | Personas jurídicas que forman parte de la estructura de propiedad de la entidad a través de la que se determinó | 39,632,025                | 45,353,665                | 240,936,834          |
| Grupo_6C     | Persona jurídica con una participación mayor o igual al 10%   | 32,806,859                | 915                       |                      |
| Grupo_6E     | Personas jurídicas integrantes del grupo o conglomerado financiero  | 733,683,927               | 120,406,067               | 30,643,713           |
| Grupo_6F     | Personas jurídicas en las que miembros del Grupo C y A controlen un 15% o mas                                   | 322,174,893               | 53,657                    |                      |
| Grupo_6I     | Persona física que tienen relación de parentesco con las personas del Grupo A                                   | 29,429,246                | 18,164,266                | 18,174,671           |
| Grupo_9A     | GRUPO A: Directores, ejecutivos y apoderados generalísimos de la entidad  | 61,459,457                | 11,712,365                | 98,591,136           |
| Grupo_9B     | GRUPO B: Gestión, relación de parentesco con el Grupo A   | 34,103,746                | 27,656,442                | 143,952,403          |
| Grupo_9C     | GRUPO C: Gestión, Personas jurídicas en las que alguna persona física del Grupo A es gerente o presidente       | 1,098,711,394             | 22,336,216                | 7,917,740            |
| Grupo_9E     | GRUPO E: Gestión, personas que han recibido garantías de miembros del Grupo A                                   | 748                       | 44,122                    |                      |
| Grupo_9G     | GRUPO G: Gestión, personas jurídicas, en que las personas del grupo a controlen mas del 15%                     | 7,223,613                 | 4,073,601                 |                      |
| Grupo_9H     | Grupo H: Gestión. Personas jurídicas, en que las personas del grupo a controlen mas del 25%                     | 2,414,641,153             |                           | 601,421,185          |
| <b>Total</b> |   | <b>4,823,472,760</b>      | <b>295,399,919</b>        | <b>1,202,842,371</b> |



**Grupo Financiero Improsa S.A. y subsidiarias**  
**(Compañía costarricense)**  
**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS**  
**Al 30 de Setiembre de 2011 y 2010**

*(en colones sin céntimos)*

**Al 30 de Setiembre de 2010**

| <b>Grupo</b>         | <b>Detalle</b>  | <b>Cuentas Corrientes</b> | <b>Cuentas a la vista</b> | <b>Captación</b>   |
|----------------------|---|---------------------------|---------------------------|--------------------|
| Grupo 6 <sup>a</sup> | Personas físicas que controle el 10% o más del capital social   | 43,068,317                | 23,389,222                | 24,074,500         |
| Grupo 6B             | Personas jurídicas que forman parte de la estructura de propiedad de la entidad a través de la que se determinó | 50,413,296                | 19,136,803                | 180,255,000        |
| Grupo 6C             | Persona jurídica con una participación mayor o igual al 10%   | 3,694,366                 | 905                       |                    |
| Grupo 6E             | Personas jurídicas integrantes del grupo o conglomerado financiero  | 726,644,100               | 95,450,279                | 25,127,500         |
| Grupo 6F             | Personas jurídicas en las que miembros del Grupo C y A controlen un 15% o mas                                   | 206,470,902               | 54,656                    |                    |
| Grupo 6I             | Persona física que tienen relación de parentesco con las personas del Grupo A                                   | 16,725,176                | 29,909,129                | 3,195,912          |
| Grupo 9 <sup>a</sup> | GRUPO A: Directores, ejecutivos y apoderados generalísimos de la entidad  | 38,575,239                | 18,881,655                | 59,276,058         |
| Grupo 9B             | GRUPO B: Gestión, relación de parentesco con el Grupo A   | 37,973,490                | 77,837,248                | 123,124,750        |
| Grupo 9C             | GRUPO C: Gestión, Personas jurídicas en las que alguna persona física del Grupo A es gerente o presidente       | 1,489,603,091             | 9,414,389                 | 4,659,348          |
| Grupo 9E             | GRUPO E: Gestión, personas que han recibido garantías de miembros del Grupo A                                   | 748                       | 18,709                    |                    |
| Grupo 9G             | GRUPO G: Gestión, personas jurídicas, en que las personas del grupo a controlen mas del 15%                     | 7,151,790                 | 299,688                   |                    |
| Grupo 9H             | Grupo H: Gestión. Personas jurídicas, en que las personas del grupo a controlen mas del 25%                     | 3,675,793,220             |                           | 419,713,066        |
| <b>Total</b>         |   | <b>6,296,113,735</b>      | <b>274,392,683</b>        | <b>839,426,134</b> |



Grupo Financiero Improsa S.A. y subsidiarias  
(Compañía costarricense)  
**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS**  
**Al 30 de Setiembre de 2011 y 2010**

(en colones sin céntimos)

**9. 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 los cuales una de las partes contratantes se compromete a vender y la otra parte se compromete a comprar títulos valores en una fecha específica y por un monto pactado de antemano. La diferencia entre el valor pactado y el título valor representa una garantía adicional de la operación correspondiendo a una porción del título valor que permanece en custodia.

Un detalle de la estructura de las posiciones de comprador y vendedor a plazo de las operaciones de recompra en que la Compañía participa es el siguiente:

| <b>30/09/2011</b>       |             |                          |                |                         |                |
|-------------------------|-------------|--------------------------|----------------|-------------------------|----------------|
|                         |             | <b>Comprador a Plazo</b> |                | <b>Vendedor a Plazo</b> |                |
|                         |             | <b>Colones</b>           | <b>Dólares</b> | <b>Colones</b>          | <b>Dólares</b> |
| Por cuenta propia:      |             |                          |                |                         |                |
| De 1 a 30 días          |             |                          | 112,075,135    |                         |                |
| De 31 a 60 días         |             |                          |                |                         |                |
| De 61 a 90 días         |             |                          |                |                         |                |
| Sub-total               |             |                          | 112,075,135    |                         |                |
| Por cuenta de terceros: |             |                          |                |                         |                |
| De 1 a 30 días          | 445,830,347 | 2,576,841,433            | 53,007,039     | 1,188,034,412           |                |
| De 31 a 60 días         | 21,175,203  | 1,998,496,960            | 21,175,203     | 1,005,834,925           |                |
| De 61 a 90 días         |             |                          | 92,983,519     |                         |                |
| Más de 90 días          |             |                          |                |                         |                |
| Sub-total               | 467,005,550 | 4,575,338,393            | 167,165,761    | 2,193,869,337           |                |
| Total                   | 467,005,550 | 4,687,413,528            | 167,165,761    | 2,193,869,337           |                |

| <b>30/09/2010</b>       |             |                          |                |                         |                |
|-------------------------|-------------|--------------------------|----------------|-------------------------|----------------|
|                         |             | <b>Comprador a Plazo</b> |                | <b>Vendedor a Plazo</b> |                |
|                         |             | <b>Colones</b>           | <b>Dólares</b> | <b>Colones</b>          | <b>Dólares</b> |
| Por cuenta propia:      |             |                          |                |                         |                |
| De 1 a 30 días          |             |                          |                | 26,882,547              | 143,388,616    |
| De 31 a 60 días         |             |                          |                | 101,817,195             |                |
| De 61 a 90 días         |             |                          |                |                         |                |
| Sub-total               |             |                          |                | 128,699,742             | 143,388,616    |
| Por cuenta de terceros: |             |                          |                |                         |                |
| De 1 a 30 días          | 186,651,490 | 4,960,084,011            | 570,070,529    | 1,990,801,781           |                |
| De 31 a 60 días         | 19,521,585  | 376,303,942              | 86,303,244     | 215,096,099             |                |
| De 61 a 90 días         |             |                          |                |                         |                |
| Más de 90 días          |             |                          |                |                         |                |
| Sub-total               | 206,173,075 | 5,336,387,953            | 656,373,773    | 2,205,897,880           |                |
| Total                   | 206,173,075 | 5,336,387,953            | 785,073,515    | 2,349,286,496           |                |



## 10. Contrato de administración de fondos de inversión

Improsa Sociedad Administradora de Fondos de Inversión, S.A. se creó con el objetivo exclusivo de administrar en nombre de terceros; fondos, valores y otros activos, además de la administración de fideicomisos que tengan como propósito facilitar el cumplimiento de sus funciones como administrador. Las principales disposiciones que regulan las sociedades administradoras y sus fondos de inversión, están contenidas en la Ley Reguladora del Mercado de Valores No.7732 y sus reformas, en el Código de Comercio y en la normativa emitida por la Superintendencia General de Valores y el Consejo Nacional de la Supervisión del Sistema Financiero, instancias estas dos últimas encargadas de regular la Sociedad.

- **Fondo de Inversión Inmobiliaria Gibraltar** - Es un fondo cerrado no financiero, de carácter inmobiliario y en menor medida en valores inscritos. Es un fondo denominado en dólares estadounidenses, cuyo patrimonio está autorizado a 13.200 participaciones de un valor nominal de US\$5,000 cada una, para un total de US\$66 millones de las cuales 12.000 participaciones se encuentran en circulación al cierre del 30 de Setiembre de 2011. El Fondo tendrá un plazo de duración de 30 años a partir de su fecha de aprobación (21 de Setiembre de 2000), y podrá renovarse o acortarse si los inversionistas así lo acordaren. Al 30 de Setiembre de 2011 y 2010, el fondo cuenta con activos netos por un monto total de US\$75.354.984 y US\$75.381.113 y mantenía colocado un total de 12.000 participaciones al cierre de cada periodo. La Sociedad Administradora devenga por sus servicios la comisión establecida en el prospecto que es de un 2% anual como máximo sobre el valor del activo neto del Fondo, la cual se calcula diariamente y se paga en forma mensual. Mensualmente, los activos del Fondo menos los pasivos valuados al tipo de cambio de compra, son registrados dentro del balance de la Compañía en cuentas de orden.
- **Fondo de Inversión de Desarrollo Inmobiliario Improsa** - Es un fondo cerrado no financiero, de carácter de desarrollo inmobiliario y en menor medida en valores inscritos. Es un fondo denominado en dólares estadounidenses, cuyo patrimonio está autorizado a 500 participaciones de un valor nominal de US\$50,000 cada una, para un total de US\$25 millones. El Fondo tendrá un plazo de duración de 30 años a partir de su fecha de aprobación (7 de mayo de 2007), y podrá renovarse o acortarse si los inversionistas así lo acordaren. Este Fondo inició operaciones el 30 de mayo de 2007 y, al 30 de Setiembre de 2011 y 2010 cuenta con activos netos por un monto total de US\$11.467.015 y US\$9.857.354 respectivamente, y mantenía colocado un total de 243 participaciones al cierre de cada periodo. La Sociedad Administradora podrá fijar como comisión de administración hasta un máximo del 10% anual sobre el valor del activo neto del Fondo, la cual se calcula diariamente y se paga en forma mensual. El porcentaje de comisión inicial ascenderá a un 5% anual y las sucesivas modificaciones deben hacerse públicas mediante un Comunicado de Hecho Relevante antes de su entrada en vigencia. Mensualmente, los activos del Fondo menos los pasivos valuados al tipo de cambio de compra, son registrados dentro del balance de la Compañía en cuentas de orden.
- **Fondo de Inversión Inmobiliario Los Crestones** - Es un fondo cerrado no financiero, de carácter inmobiliario y en menor medida en valores inscritos. Es un fondo denominado en dólares estadounidenses, cuyo patrimonio está autorizado a 10.000 títulos de participación de un valor nominal de US\$5,000 cada uno, para un total de US\$50 millones, de las cuales 5.474 participaciones se encuentran en circulación al 31 de Setiembre 2011. El Fondo tendrá un plazo de duración de 30 años a partir de su fecha de aprobación (24 de julio de 2007), y podrá renovarse o acortarse si los inversionistas así lo acordaren. Este Fondo inició operaciones el 29 de noviembre de



2007, y al 30 de Setiembre de 2011 y 2010 cuenta con activos netos por un monto total de US\$28.568.180 y US\$28.453.076, respectivamente, y mantenía colocado un total de 5,474 participaciones al cierre de cada periodo. La Sociedad Administradora devenga por sus servicios la comisión establecida en el prospecto que es de un 2% anual como máximo sobre el valor del activo neto del Fondo, la cual se calcula diariamente y se paga en forma mensual. Mensualmente los activos del Fondo menos los pasivos valuados al tipo de cambio de compra, son registrados dentro del balance de la Compañía en cuentas de orden.

- **Fondo de Inversión de Desarrollo Inmobiliario Improsa Dos** - Es un fondo cerrado no financiero, de carácter de desarrollo inmobiliario y en menor medida en valores inscritos. Es un fondo denominado en dólares estadounidenses, cuyo patrimonio está autorizado a 50.000 participaciones de un valor nominal de US\$50,000 cada una, para un total de US\$25 millones, de las cuales 266 participaciones se encuentran en circulación al cierre del período Setiembre de 2011. El Fondo tendrá un plazo de duración de 30 años a partir de su fecha de aprobación (24 de julio de 2007), y podrá renovarse o acortarse si los inversionistas así lo acordaren. Este Fondo inició operaciones el 20 de diciembre de 2007, y al 30 de Setiembre de 2011 y 2010 cuenta con activos netos por un monto total de US\$5.458.852 y US\$3.722.925, respectivamente, y ha colocado un total de 266 y 148 participaciones, respectivamente. La Sociedad Administradora podrá fijar como comisión de administración hasta un máximo del 10% anual sobre el valor del activo neto del Fondo, la cual se calcula diariamente y se paga en forma mensual. El porcentaje de comisión inicial ascenderá a un 5% anual y las sucesivas modificaciones deben hacerse públicas mediante un Comunicado de Hecho Relevante antes de su entrada en vigencia. Mensualmente, los activos del Fondo menos los pasivos valuados al tipo de cambio de compra, son registrados dentro del balance de la Compañía en cuentas de orden.

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



Grupo Financiero Improsa S.A. y subsidiarias  
(Compañía costarricense)  
**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS**  
**Al 30 de Setiembre de 2011 y 2010**

(en colones sin céntimos)

habilitación. 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.

## 11. Indicadores de riesgo

### Al 30 de Setiembre de 2011

|   |  |
|---|--|
| ROA   | $\frac{\text{Utilidad Neta}}{\text{Activo Total promedio}} = \frac{928,041,875}{198,373,556,427} = 0.62\%$                                       |
| ROE   | $\frac{\text{Utilidad Neta}}{\text{Patrimonio promedio}} = \frac{928,041,875}{32,863,642,602} = 3.77\%$  |
| Relación<br>Endeudamiento<br>recursos propios   | $\frac{\text{Pasivo Total}}{\text{Patrimonio}} = \frac{167,378,288,806}{32,886,964,279} = 5.09$  |
| Margen financiero   | $\frac{\text{Ing. Financieros - Gtos. Financieros}}{\text{Activo. productivo interm promedio}} = \frac{5,549,951,022}{155,169,448,170} = 4.77\%$ |
| Activos Promedio<br>generadores de interés<br>en relación con el total<br>de activos promedio | $\frac{\text{Activo. productivo interm promedio}}{\text{Activo Total promedio}} = \frac{155,169,448,170}{198,373,556,427} = 0.78$                |

### Al 30 de Setiembre de 2010

|   |  |
|---|--|
| ROA   | $\frac{\text{Utilidad Neta}}{\text{Activo Total promedio}} = \frac{949,120,866}{215,114,240,561} = 0.59\%$ |
| ROE   | $\frac{\text{Utilidad Neta}}{\text{Patrimonio promedio}} = \frac{949,120,866}{33,651,081,721} = 3.76\%$    |
| Relación<br>Endeudamiento<br>recursos propios | $\frac{\text{Pasivo Total}}{\text{Patrimonio}} = \frac{171,831,355,830}{33,052,457,859} = 5.20$            |



**Grupo Financiero Improsa S.A. y subsidiarias**  
**(Compañía costarricense)**  
**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS**  
**Al 30 de Setiembre de 2011 y 2010**

(en colones sin céntimos)

|  |  |
|--|--|
| Margen financiero  | $\frac{\text{Ing. Financieros - Gtos. Financieros}}{\text{Activo. productivo intern promedio}} = \frac{7,175,179,784}{171,409,900,288} = 5.58\%$ |
| Activos Promedio generadores de interés en relación con el total de activos promedio | $\frac{\text{Activo. productivo intern promedio}}{\text{Activo Total promedio}} = \frac{171,409,900,288}{215,114,240,561} = 0.80$                |

## 12. Pasivos contingentes

### Fiscal

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

### Traslados de Cargos

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

### Laboral

Al 30 de Setiembre de 2011 y 2010, la exposición por este concepto está cubierta en un 35% por los fondos trasladados a la Asociación Solidarista de Empleados.

### Impuesto de Patente Municipal

Las declaraciones de éste impuesto de las Municipalidades de San José, Goicoechea, Alajuela, Curridabat, Escazú y Heredia están a disposición para su revisión. La gerencia considera que las declaraciones, tal y como han sido presentadas, no serán sustancialmente ajustadas como resultado de una futura revisión.

### Juicio Contencioso Administrativo

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



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

### **Recurso de Revocatoria**

La subsidiaria Improsa Servicios Internacionales, ubicada en Guatemala, interpuso un recurso de revocatoria en contra de la Resolución GCEG-DR-R-2010-21-01-001032, de la Superintendencia de Administración Tributaria (SAT), emitida el 27 de setiembre de 2010 y notificada el 06 de octubre de 2010, por ajustes formulados en el régimen del impuesto sobre la renta, específicamente sobre la deducción del gasto por diferencial cambiario, correspondiente al periodo 2007. De acuerdo al abogado que lleva el caso, se estima que la resolución será favorable a la Empresa.

## **13. Situación Fondo Inmobiliario Improsa Dos**

El Fondo Inmobiliario Improsa Dos conocido como Fondo Cala Luna, se encuentra en un proceso de cierre según los acuerdos tomados en la Asamblea Extraordinaria de Inversionistas del 13 de octubre de 2010, en la cual como tema principal se trato la ratificación, en todos sus extremos, del Acuerdo Conciliatorio suscrito por el Fondo, en fecha 26 de agosto de 2010 con Kona Pacifica, S.A. empresa vendedora de las propiedades donde se ubica el Hotel y Villas Cala Luna. La asamblea contó con la presencia de 148 participaciones en circulación equivalentes al 91.21% de las mismas. Los acuerdos tomados en la asamblea fueron comunicados como Hecho Relevante a la Superintendencia General de Valores mediante nota de fecha 14 de octubre, recibido el 15 de octubre de 2010, de conformidad con lo estipulado en el Reglamento sobre suministro de información periódica, hechos relevantes y otras obligaciones de información vigente a la fecha. Por las razones expuestas anteriormente, la Compañía procedió a liquidar como gasto por incobrabilidad el 100% de las comisiones y cuentas a cobrar al Fondo Cala Luna. A la fecha de este informe, el Fondo solicito a la SUGEF la autorización para liquidar a los inversionistas activos del fondo, esto como parte del proceso de desinscripción ante dicha entidad y en cumplimiento con los acuerdos tomados por la Asamblea de Inversionistas del Fondo.

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

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

## **15. Otros hechos requeridos**

### **15.1 Reemisión de estados financieros**

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



## 15.2 Reestructuración de los estados financieros

De acuerdo con la aplicación de la Norma Internacional de Contabilidad No.8, la cual se encuentra debidamente autorizada por las disposiciones del Concejo Nacional de Supervisión del Sistema Financiero (CONASSIF), los estados financieros por los períodos terminados el 30 de setiembre de 2011 y 2010, han sido reestructurados por el Grupo Financiero Improsa, S.A. debido a la corrección de un error contable en el registro de una pérdida significativa en Banco Improsa S.A., cuyo efecto se realizó en sus estados financieros del 2008. A continuación se resumen los efectos que ese ajuste tuvo en los estados financieros de Grupo:

| Saldos<br>Previamente<br>Informados | Ajustes y/o<br>Reclasificaciones | Saldos<br>Reestructurados |
|-------------------------------------|----------------------------------|---------------------------|
|-------------------------------------|----------------------------------|---------------------------|

Al 30 de Setiembre de 2011

|   |               |               |                 |
|---|---------------|---------------|-----------------|
| Bienes y valores adquiridos en recuperación de créditos | 1,682,451,709 | 777,773,258   | 2,460,224,967   |
| Estimación por deterioro y por disposición legal        | (315,100,680) | (777,773,258) | (1,092,873,938) |

Al 30 de Setiembre de 2010

|   |               |               |               |
|---|---------------|---------------|---------------|
| Bienes y valores adquiridos en recuperación de créditos | 6,307,517,330 | 777,773,258   | 7,085,290,588 |
| Estimación por deterioro y por disposición legal        | (127,455,662) | (777,773,258) | (905,228,920) |