

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

**INFORME SOBRE LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS  
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2022 Y 2021**

# GRUPO FINANCIERO IMPROSA, S.A. Y SUBSIDIARIAS

(Compañía Costarricense)

## ESTADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA CONSOLIDADO

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2022 Y 2021

(Expresados en Colones Costarricenses sin Céntimos)

	Notas	2022	2021
<b>ACTIVOS</b>			
<b>DISPONIBILIDADES</b>	<b>2.2.r, 3.1</b>	<b>₡ 42.923.347.651</b>	<b>₡ 45.449.388.496</b>
Efectivo		802.050.223	739.213.500
Banco Central de Costa Rica		35.107.350.446	36.152.885.785
Entidades financieras del país		427.404.079	1.218.985.742
Entidades financieras del exterior		1.046.186.148	868.348.262
Documentos de cobro inmediato		3.943.598	7.135.322
Disponibilidades restringidas		<u>5.536.413.157</u>	<u>6.462.819.885</u>
<b>INVERSIONES EN INSTRUMENTOS FINANCIEROS</b>	<b>3.2</b>	<b><u>74.180.608.418</u></b>	<b><u>102.336.591.812</u></b>
Al valor razonable con cambios en resultados	2.2a	2.075.349.940	36.947.917.127
Al valor razonable con cambios en otro resultado integral	2.2a	25.679.317.294	57.425.509.964
Al costo amortizado	2.2a	45.758.349.823	7.242.294.137
Productos por cobrar (Estimación por deterioro)		<u>672.011.262</u> <u>(4.419.901)</u>	<u>720.870.584</u>
<b>CARTERA DE CRÉDITOS</b>	<b>2.2.t, 3.3</b>	<b><u>240.582.730.307</u></b>	<b><u>241.855.305.625</u></b>
Créditos vigentes		214.912.418.527	219.721.469.722
Créditos vencidos		22.007.744.454	18.824.937.921
Créditos en cobro judicial		4.967.047.952	4.448.285.498
Costos directos incrementales asociados a créditos		646.821.569	
(Ingresos diferidos cartera de crédito)		(591.305.044)	(896.308.263)
Productos por cobrar (Estimación por deterioro)	2.2u	<u>3.680.079.171</u> <u>(5.040.076.322)</u>	<u>5.204.691.565</u> <u>(5.447.770.818)</u>
<b>CUENTAS Y COMISIONES POR COBRAR</b>	<b>2.2.t, 3.4</b>	<b><u>4.246.486.560</u></b>	<b><u>3.913.680.893</u></b>
Comisiones por cobrar		115.586.595	151.449.086
Cuentas por cobrar por operaciones con partes relacionadas	3.27	10.185.602	5.231.399
Impuesto diferido e impuesto por cobrar	3.26	1.350.415.388	489.351.554
Otras cuentas por cobrar (Estimación por deterioro)		<u>2.883.166.770</u> <u>(112.867.795)</u>	<u>4.296.679.965</u> <u>(1.029.031.111)</u>

(Continúa)

# GRUPO FINANCIERO IMPROSA, S.A. Y SUBSIDIARIAS

(Compañía Costarricense)

## ESTADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA CONSOLIDADO

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2022 Y 2021

(Expresados en Colones Costarricenses sin Céntimos)

	Notas	2022	2021
<b>BIENES MANTENIDOS PARA LA VENTA</b>			
	2.2.v, 3.5	<u>₡ 6.197.475.622</u>	<u>₡ 9.149.785.816</u>
Bienes y valores adquiridos en recuperación de créditos		11.748.560.856	14.510.557.053
Otros bienes mantenidos para la venta		26.233.972	26.233.972
(Estimación por deterioro y por disposición legal o prudencial)		<u>(5.577.319.206)</u>	<u>(5.387.005.209)</u>
<b>PARTICIPACIONES EN CAPITAL DE OTRAS EMPRESAS (NETO)</b>	2.2.nn	<u>188.620.479</u>	<u>188.620.481</u>
<b>PROPIEDADES, MOBILIARIO Y EQUIPO (NETO)</b>	2.2.w, 3.7	<u>8.448.976.683</u>	<u>9.204.266.511</u>
<b>PROPIEDADES DE INVERSIÓN</b>	3.6	<u>5.660.085.761</u>	<u>6.127.415.954</u>
<b>OTROS ACTIVOS</b>	3.8	<u>13.665.055.204</u>	<u>12.581.674.269</u>
Cargos diferidos		494.094.196	557.137.136
Activos intangibles	2.2.y	6.569.140.941	7.475.119.565
Otros activos	2.2.x	<u>6.601.820.067</u>	<u>4.549.417.568</u>
<b>TOTAL DE ACTIVO</b>		<u>₡ 396.093.386.685</u>	<u>₡ 430.806.729.857</u>
<b>PASIVO Y PATRIMONIO PASIVO</b>			
<b>OBLIGACIONES CON EL PÚBLICO</b>	3.10	<u>₡ 182.833.147.801</u>	<u>₡ 200.694.148.113</u>
A la vista	4.7.1	49.309.605.503	57.214.731.625
A Plazo	4.7.1	129.968.782.575	139.967.091.818
Otras obligaciones con el público		1.816.103.087	1.633.249.206
Cargos financieros por pagar		<u>1.738.656.636</u>	<u>1.879.075.464</u>
<b>OBLIGACIONES CON EL BANCO CENTRAL DE COSTA RICA</b>		<u>18.411.854.425</u>	<u>18.259.100.159</u>
A plazo		18.163.000.000	18.163.000.000
Cargos financieros por pagar		<u>248.854.425</u>	<u>96.100.159</u>

(Continúa)

# GRUPO FINANCIERO IMPROSA, S.A. Y SUBSIDIARIAS

(Compañía Costarricense)

## ESTADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA CONSOLIDADO

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2022 Y 2021

(Expresados en Colones Costarricenses sin Céntimos)

	Notas	2022	2021
<b>OBLIGACIONES CON ENTIDADES</b>	<b>3.11</b>	<b><u>110.252.940.823</u></b>	<b><u>132.104.246.727</u></b>
A la vista		2.605.707.736	1.740.295.626
A plazo		41.121.609.977	30.331.392.265
Otras obligaciones con entidades		65.252.017.130	98.920.913.569
Cargos financieros por pagar		<u>1.273.605.980</u>	<u>1.111.645.267</u>
<b>CUENTAS POR PAGAR Y PROVISIONES</b>	<b>3.12</b>	<b><u>8.042.132.352</u></b>	<b><u>5.941.037.859</u></b>
Provisiones		932.180.401	890.195.427
Cuentas por pagar por servicios bursátiles		158.693.904	43.477.856
Impuesto sobre la renta diferido		953.631.142	1.077.444.168
Otras cuentas por pagar		<u>5.997.626.905</u>	<u>3.929.920.408</u>
<b>OTROS PASIVOS</b>	<b>3.13</b>	<b><u>2.128.951.682</u></b>	<b><u>419.759.501</u></b>
Ingresos diferidos		1.058.446.614	139.526.279
Otros pasivos		<u>1.070.505.068</u>	<u>280.233.222</u>
<b>OBLIGACIONES SUBORDINADAS</b>	<b>3.14</b>	<b><u>8.776.181.154</u></b>	<b><u>9.393.030.603</u></b>
Obligaciones subordinadas		5.679.775.650	6.087.933.750
Préstamos subordinados		3.009.950.000	3.226.250.000
Cargos financieros por pagar		<u>86.455.504</u>	<u>78.846.853</u>
<b>TOTAL DE PASIVOS</b>		<b><u>330.445.208.237</u></b>	<b><u>366.811.322.962</u></b>
<b>PATRIMONIO</b>			
<b>CAPITAL SOCIAL</b>		<b><u>₡ 38.762.660.133</u></b>	<b><u>₡ 38.762.660.133</u></b>
Capital pagado	3.15.1	38.762.660.133	38.762.660.133
<b>AJUSTES AL PATRIMONIO - OTROS RESULTADOS INTEGRALES</b>		<b>2.559.245.493</b>	<b>3.225.718.699</b>
<b>RESERVAS</b>		<b>6.042.914.119</b>	<b>5.754.423.355</b>
<b>RESULTADOS ACUMULADOS DE EJERCICIOS ANTERIORES</b>		<b>13.878.881.191</b>	<b>9.577.869.767</b>
<b>RESULTADO DEL PERÍODO</b>		<b>4.385.154.550</b>	<b>6.657.203.565</b>
<b>PARTICIPACIONES NO CONTROLADORAS</b>		<b><u>19.322.962</u></b>	<b><u>17.531.376</u></b>
<b>TOTAL PATRIMONIO</b>		<b><u>65.648.178.448</u></b>	<b><u>63.995.406.895</u></b>
<b>TOTAL PASIVOS Y PATRIMONIO</b>		<b><u>₡ 396.093.386.685</u></b>	<b><u>₡ 430.806.729.857</u></b>

(Continúa)

# GRUPO FINANCIERO IMPROSA, S.A. Y SUBSIDIARIAS

(Compañía Costarricense)

## ESTADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA CONSOLIDADO

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2022 Y 2021

(Expresados en Colones Costarricenses sin Céntimos)

	Notas	2022	2021
<b><u>CUENTAS CONTINGENTES</u></b>			
<b><u>DEUDORAS</u></b>	4.1	<u>¢ 9.112.477.126</u>	<u>¢ 10.408.183.987</u>
<b><u>ACTIVOS DE LOS</u></b>			
<b><u>FIDEICOMISOS</u></b>	2.2.kk, 4.3	¢ 5.005.480.842.503	¢ 5.330.356.537.906
<b><u>PASIVOS DE LOS</u></b>			
<b><u>FIDEICOMISOS</u></b>	4.3	<u>¢ 3.310.419.782</u>	<u>¢ 3.879.687.442</u>
<b><u>PATRIMONIO DE LOS</u></b>			
<b><u>FIDEICOMISOS</u></b>	4.3	<u>¢ 5.002.170.422.721</u>	<u>¢ 5.326.476.850.464</u>
<b><u>OTRAS CUENTAS DE ORDEN</u></b>			
<b><u>DEUDORAS</u></b>	4.2	<u>¢ 1.442.698.077.482</u>	<u>¢ 1.957.202.227.625</u>
Cuenta de orden por cuenta propia deudoras		749.901.456.105	1.261.623.842.001
Cuenta de orden por cuenta terceros deudoras		342.460.283.665	377.663.800.740
Cuenta de orden por cuenta propia por actividad de custodia		6.820.466.681	6.227.704.988
Cuentas de orden por cuenta de terceros por actividad custodia		343.515.871.031	311.686.879.896

(Concluye)

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

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

\_\_\_\_\_  
Jimmy Vega Madriz  
Contador General

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

Timbre de Ley No.6614 adherido  
y cancelado en el original

# GRUPO FINANCIERO IMPROSA, S.A. Y SUBSIDIARIAS

(Compañía Costarricense)

## ESTADOS DE RESULTADOS INTEGRAL CONSOLIDADOS POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2022 Y 2021

(Expresados en Colones Costarricenses sin Céntimos)

	Notas	2022	2021
<b>INGRESOS FINANCIEROS</b>	<b>2.2.dd</b>		
Por disponibilidades		¢ 266.304.525	¢ 6.332.270
Por inversiones en instrumentos financieros		2.732.718.374	2.227.660.926
Por cartera de créditos	3.16	22.171.403.724	21.655.144.222
Por arrendamientos financieros	3.16	2.382.213.325	2.518.369.938
Por ganancia por diferencias de cambios y UD, netas	3.21		2.113.625.990
Por ganancia instrumentos financieros al valor razonable con cambios en resultados		226.180.655	3.048.858
Por ganancia instrumentos financieros al valor razonable con cambios en otro resultado integral		941.078.949	1.382.805.831
Por ganancia inversión en propiedades	3.6		375.300.045
Por otros ingresos financieros		<u>776.549.198</u>	<u>306.537.844</u>
<b>TOTAL DE INGRESOS FINANCIEROS</b>		<b><u>29.496.448.750</u></b>	<b><u>30.588.825.924</u></b>
<b>GASTOS FINANCIEROS</b>	<b>2.2.dd</b>		
Por obligaciones con el público	3.18	8.220.572.139	8.306.352.797
Por obligaciones con el Banco Central de Costa Rica		152.754.267	91.862.249
Por obligaciones con entidades financieras y no financieras	3.19	5.838.084.703	5.620.322.606
Por obligaciones subordinadas, convertibles y preferentes		749.071.489	666.047.868
Por pérdidas por diferencias de cambio y UD, netas	3,21	3.210.791.983	
Por pérdidas por instrumentos financieros al valor razonable con cambios en resultados		30.282.527	214.948.158
Por pérdidas por instrumentos financieros al valor razonable con cambios en otro resultado integral		182.577.856	34.205.646
Por pérdidas en propiedades de inversión	3.6	197.195.535	15.257.398

(Continúa)

# GRUPO FINANCIERO IMPROSA, S.A. Y SUBSIDIARIAS

(Compañía Costarricense)

## ESTADOS DE RESULTADOS INTEGRAL CONSOLIDADOS POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2022 Y 2021

(Expresados en Colones Costarricenses sin Céntimos)

	Notas	2022	2021
Por pérdida en instrumentos derivados	3.17		248.596.001
Por otros gastos financieros		<u>686.517.193</u>	<u>158.395.109</u>
<b>TOTAL DE GASTOS FINANCIEROS</b>		<b><u>19.267.847.692</u></b>	<b><u>15.355.987.832</u></b>
Por estimación de deterioro de activos		3.588.110.950	3.023.505.637
Por recuperación de activos y disminución de estimaciones		<u>2.697.401.699</u>	<u>1.744.357.805</u>
<b>RESULTADO FINANCIERO</b>		<b><u>9.337.891.807</u></b>	<b><u>13.953.690.260</u></b>
<b>OTROS INGRESOS DE OPERACIÓN</b>			
Por comisiones por servicios	3.20	10.497.956.551	10.855.028.138
Por bienes mantenidos para la venta	3.5	1.945.232.858	978.313.770
Por ganancia por participaciones en el capital de otras empresas	2.2.nn	4.152.570	11.727.776
Por cambios y arbitraje de divisas		4.536.268.674	2.217.734.629
Por otros ingresos con partes relacionadas	3.27	9.733.215	11.325.330
Por otros ingresos operativos	3.22	<u>9.574.581.852</u>	<u>6.202.668.443</u>
<b>TOTAL OTROS INGRESOS DE OPERACIÓN</b>		<b><u>26.567.925.720</u></b>	<b><u>20.276.798.086</u></b>
<b>OTROS GASTOS DE OPERACIÓN</b>	<b>2.2.ee</b>		
Por comisiones por servicios		1.344.983.200	1.238.241.002
Por bienes mantenidos para la venta	3.5	3.607.204.489	3.614.852.299
Por cambios y arbitraje de divisas		2.882.850.813	1.010.928.128
Por otros gastos con partes relacionadas		30.832.432	21.519.113
Por otros gastos operativos	3.23	<u>6.155.687.760</u>	<u>3.879.540.820</u>
<b>TOTAL OTROS GASTOS DE OPERACIÓN</b>		<b><u>14.021.558.694</u></b>	<b><u>9.765.081.362</u></b>
<b>RESULTADO OPERACIONAL BRUTO</b>		<b><u>21.884.258.833</u></b>	<b><u>24.465.406.984</u></b>
<b>GASTOS ADMINISTRATIVOS</b>	<b>2.2.ee</b>		
Por gastos de personal		10.879.567.604	9.920.238.448
Por otros gastos de administración		<u>4.752.103.792</u>	<u>4.397.520.883</u>
<b>TOTAL GASTOS ADMINISTRATIVOS</b>	<b>3.24</b>	<b><u>15.631.671.396</u></b>	<b><u>14.317.759.331</u></b>

(Continúa)

# GRUPO FINANCIERO IMPROSA, S.A. Y SUBSIDIARIAS

(Compañía Costarricense)

## ESTADOS DE RESULTADOS INTEGRAL CONSOLIDADOS POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2022 Y 2021

(Expresados en Colones Costarricenses sin Céntimos)

	Notas	2022	2021
<b>RESULTADO OPERACIONAL ANTES DE IMPUESTOS Y PARTICIPACIONES SOBRE LA UTILIDAD</b>		<b><u>6.252.587.437</u></b>	<b><u>10.147.647.653</u></b>
Impuesto sobre la renta	2.2.bb, 3.26	1.944.049.816	2.747.201.523
Impuesto sobre la renta diferido		64.403.887	100.036.849
Disminución del impuesto sobre la renta		540.458.973	172.493.798
Participaciones sobre la utilidad	3.25	<u>110.947.393</u>	<u>285.263.784</u>
<b>RESULTADO DEL PERIODO</b>		<b><u>4.673.645.314</u></b>	<b><u>7.187.639.295</u></b>
Atribuidos a los intereses minoritarios		947.054	1.942.627
Atribuidos a la controladora		4.672.698.260	7.185.696.668
<b>OTROS RESULTADOS INTEGRALES, NETO DE IMPUESTO</b>			
Ajuste por valuación inversiones al valor razonable con cambios en otro resultado integral		¢ (552.718.395)	670.185.391
Otros ajustes		<u>(113.754.811)</u>	<u>17.913.344</u>
<b>OTROS RESULTADOS INTEGRALES DEL PERIODO, NETO DE IMPUESTO</b>		<b><u>¢ (666.473.206)</u></b>	<b><u>¢ 688.098.735</u></b>
<b>RESULTADOS INTEGRALES TOTALES DEL PERIODO</b>		<b><u>¢ 4.007.172.108</u></b>	<b><u>¢ 7.875.738.030</u></b>
Atribuidos a participaciones no controladoras		2.397.940	3.544.555
Atribuidos a la controladora		4.004.774.168	7.872.193.475

(Concluye)

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

Marianela Ortuño Pinto  
Representante Legal

Jimmy Vega Madriz  
Contador General

Sarita Trigueros Muñoz  
Auditora Interna

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

(Compañía Costarricense)

**ESTADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CONSOLIDADO  
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2022 Y 2021**

(Expresados en Colones Costarricenses sin Céntimos)

	Notas	Capital Social	Ajustes al Patrimonio	Reservas Patrimoniales	Resultados Acumulados al Principio del Período	Total
<b>Saldo al 1ro. de enero de 2021</b>		¢ 38.762.660.133	¢ 2.537.619.964	¢ 5.223.987.625	¢ 13.512.844.674	¢ 60.037.112.396
Corrección de errores fundamentales	3.15.6				(1.262.332.004)	(1.262.332.004)
<b>Saldo corregido al 1ro de enero de 2021</b>		¢ 38.762.660.133	¢ 2.537.619.964	¢ 5.223.987.625	¢ 12.250.512.670	¢ 58.774.780.392
Resultados del período 2021					7.187.639.295	7.187.639.295
Reservas legales y otras reservas estatutarias	2.2.z			530.435.730	(530.435.730)	
Dividendos por período 2020	3.15.5				(2.672.642.903)	(2.672.642.903)
<b>Saldo al 31 de diciembre de 2021</b>		¢ 38.762.660.133	¢ 2.537.619.964	¢ 5.754.423.355	¢ 16.235.073.332	¢ 63.289.776.784
<b>Otros resultados integrales al 31 de diciembre de 2021</b>						
Ajustes por conversión de estados financieros	2.2q		17.913.344			17.913.344
Ajuste por valuación inversiones disponibles para la venta, neto impuesto sobre renta	3.2		670.185.391			670.185.391
<b>Patrimonio atribuido a la controladora al 31 de diciembre de 2021</b>		<u>¢ 38.762.660.133</u>	<u>¢ 3.225.718.699</u>	<u>¢ 5.754.423.355</u>	<u>¢ 16.235.073.332</u>	<u>¢ 63.977.875.519</u>
<b>Atribuidos a los intereses minoritarios</b>		<u>¢ 11.116.158</u>	<u>¢ 1.601.928</u>	<u>¢ 2.223.351</u>	<u>¢ 2.589.939</u>	<u>¢ 17.531.376</u>
<b>Saldo del patrimonio al 31 de diciembre de 2021</b>		<u>¢ 38.773.776.291</u>	<u>¢ 3.227.320.627</u>	<u>¢ 5.756.646.706</u>	<u>¢ 16.237.663.271</u>	<u>¢ 63.995.406.895</u>

(Continúa)

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

(Compañía Costarricense)

### ESTADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CONSOLIDADO POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2022 Y 2021

(Expresados en Colones Costarricenses sin Céntimos)

	Notas	Capital Social	Ajustes al Patrimonio	Reservas Patrimoniales	Resultados Acumulados al Principio del Período	Total
<b>Saldo al 1ro de enero de 2022</b>		¢ 38.762.660.133	¢ 3.225.718.699	¢ 5.754.423.355	¢ 16.235.073.332	¢ 63.977.875.519
Reservas legales y otras reservas estatutarias	2.2.z			288.490.764	(288.490.764)	
Resultados del período 2022					4.673.645.314	4.673.645.314
Dividendos por período 2021	3.15.5				(2.356.192.141)	(2.356.192.141)
<b>Saldo al 31 de diciembre de 2022</b>		<b>38.762.660.133</b>	<b>3.225.718.699</b>	<b>6.042.914.119</b>	<b>18.264.035.741</b>	<b>66.295.328.692</b>
<b>Otros resultados integrales al 31 de diciembre de 2022</b>						
Ajustes por conversión de estados financieros	2.2q		(113.754.811)			(113.754.811)
Ajuste por valuación inversiones disponibles para la venta, neto impuesto sobre renta	3.2		(552.718.395)			(552.718.395)
<b>Patrimonio atribuido a la controladora al 31 de diciembre de 2022</b>		<b>¢ 38.762.660.133</b>	<b>¢ 2.559.245.493</b>	<b>¢ 6.042.914.119</b>	<b>¢ 18.264.035.741</b>	<b>¢ 65.628.855.486</b>
<b>Atribuidos a los intereses minoritarios</b>		<b>¢ 11.116.158</b>	<b>¢ 1.450.886</b>	<b>¢ 2.329.604</b>	<b>¢ 4.426.313</b>	<b>¢ 19.322.962</b>
<b>Saldo del patrimonio al 31 de diciembre de 2022</b>		<b>¢ 38.773.776.291</b>	<b>¢ 2.560.696.379</b>	<b>¢ 6.045.243.723</b>	<b>¢ 18.268.462.054</b>	<b>¢ 65.648.178.448</b>

(Concluye)

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

Marianela Ortuño Pinto  
Representante Legal

Jimmy Vega Madriz  
Contador General

Sarita Trigueros Muñoz  
Auditora Interna

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

(Compañía Costarricense)

### ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO CONSOLIDADOS POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2022 Y 2021

(Expresados en Colones Costarricenses sin Céntimos)

	Notas	2022	2021
<b>FLUJO DE EFECTIVO DE ACTIVIDADES DE OPERACIÓN:</b>			
Resultado del período	¢	4.673.645.314	¢ 7.187.639.295
<b>Partidas aplicadas a resultados que no requieren el uso de fondos:</b>		<b><u>10.972.686.447</u></b>	<b><u>2.687.247.727</u></b>
Pérdida (recuperación) por estimación de deterioro de activos		(1.319.437.911)	(1.070.363.973)
Gasto por aplicación de la NIIF 16		723.394.552	779.142.352
Diferencial cambiario no realizado		7.376.210.163	(1.628.663.399)
Valoración de propiedades de inversión			(360.042.647)
Participación minoritaria		1.791.586	(64.948.907)
Variación neta en la estimación para bienes realizables y cuentas y productos por cobrar		190.313.997	1.460.110.504
Depreciaciones y amortizaciones	3.7, 3.8	2.056.364.244	2.087.144.278
Cambio en políticas contables			(1.262.332.004)
Gasto por impuesto sobre la renta		<u>1.944.049.816</u>	<u>2.747.201.523</u>
<b>Variación en los activos (aumento), o disminución</b>		<b><u>48.416.684.214</u></b>	<b><u>(42.007.369.917)</u></b>
Instrumentos financieros - Al valor Razonable con cambios en Resultados			(34.562.393.379)
Instrumentos Financieros - Al valor Razonable con cambios en Resultados		58.799.271.481	(24.479.422.689)
Instrumentos Financieros - Derivados			789.600.000
Cartera de Crédito		(12.796.477.308)	17.674.732.928
Productos por Cobrar por cartera de crédito		1.524.612.394	4.039.599.673
Bienes disponibles para la venta		2.761.996.197	(2.983.433.395)
Cuentas por cobrar		583.357.649	(705.486.015)
Productos por cobrar		48.859.322	(178.699.177)
Otros activos		(2.168.529.004)	1.480.768.009
Impuesto sobre la renta		<u>(336.406.518)</u>	<u>(3.082.635.872)</u>
<b>Variación en los pasivos aumento, o (disminución)</b>		<b><u>(15.336.033.306)</u></b>	<b><u>8.245.815.362</u></b>
Obligaciones a la vista y a plazo		(17.720.581.484)	7.382.236.414
Otras cuentas por pagar y provisiones		493.451.195	1.208.489.166
Cargos por pagar		181.904.802	(330.781.228)
Otros pasivos		<u>1.709.192.181</u>	<u>(14.128.990)</u>

(Continúa)

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

(Compañía Costarricense)

### ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO CONSOLIDADOS POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2022 Y 2021

(Expresados en Colones Costarricenses sin Céntimos)

	Notas	2022	2021
<b>Efectivo provisto por (usado en) las actividades de operación</b>		<b><u>48.726.982.669</u></b>	<b><u>(23.886.667.534)</u></b>
<b>Efectivo neto provisto por (usado en) las actividades de operación</b>		<b><u>48.726.982.669</u></b>	<b><u>(23.886.667.534)</u></b>
<b>FLUJOS DE EFECTIVO EN LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN:</b>			
Instrumentos financieros al costo amortizado		(38.516.055.686)	(4.815.394.137)
Propiedades de inversión	3,6	467.330.193	310.648.935
Retiro (adquisición) de inmuebles, mobiliario y equipo	3,7	<u>(215.926.345)</u>	<u>(76.879.960)</u>
<b>Flujos netos de efectivo provisto por (usados en) actividades de inversión</b>		<b><u>(38.264.651.838)</u></b>	<b><u>(4.581.625.162)</u></b>
<b>FLUJOS DE EFECTIVO EN LAS ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO:</b>			
Variación en otras obligaciones financieras		(17.160.736.604)	(5.587.102.827)
Variación en obligaciones subordinadas		(624.458.100)	403.458.250
Pago de dividendos	3.15.5	<u>(2.356.192.141)</u>	<u>(2.672.642.903)</u>
<b>Flujos netos de efectivo provisto por (usados en) actividades de financiamiento</b>		<b><u>(20.141.386.845)</u></b>	<b><u>(7.856.287.480)</u></b>
<b>AJUSTE POR VARIACIÓN EN TIPOS DE CAMBIO PARA CONVERTIR LOS ACTIVOS Y PASIVOS DE LAS SUCURSALES</b>		<b><u>(113.754.811)</u></b>	<b><u>17.913.344</u></b>
Aumento (disminución) neto en efectivo y equivalente de efectivo		(9.792.810.826)	(39.053.868.355)
<b>EFFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFFECTIVO AL INICIO DEL AÑO</b>		<b><u>78.395.475.771</u></b>	<b><u>117.449.344.125</u></b>
<b>EFFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFFECTIVO AL FINAL DEL AÑO</b>	<b>3.1.1</b>	<b><u>€ 68.602.664.945</u></b>	<b><u>€ 78.395.475.771</u></b>

(Concluye)

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

Marianela Ortuño Pinto  
Representante Legal

Jimmy Vega Madriz  
Contador General

Sarita Trigueros Muñoz  
Auditora Interna

# GRUPO FINANCIERO IMPROSA, S.A. Y SUBSIDIARIAS

(Compañía Costarricense)

## NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2022 Y 2021

(Expresadas en Colones Costarricenses sin Céntimos)

---

### 1. INFORMACIÓN GENERAL CORPORATIVA

Grupo Financiero Improsa, S.A., en adelante “la Compañía o el Grupo Improsa”, fue constituido el 27 de julio de 1998, de acuerdo con las leyes de la República de Costa Rica por un plazo de 99 años. El 25 de mayo de 2000, el Consejo Nacional de Supervisión del Sistema Financiero autorizó a la Compañía para actuar como grupo financiero. El domicilio legal de la Compañía es la ciudad de San José, Barrio Tournon, Goicoechea, San Francisco, San José, República de Costa Rica, costado sur del Periódico La República. La actividad principal del Grupo Improsa y sus subsidiarias es la intermediación financiera, administración de fideicomisos, administración de fondos de inversión inmobiliaria, administración de inmuebles y de proyectos, “property and project management”, arrendamientos, comercialización de seguros, correduría bursátil y asesoría financiera. Al 31 de diciembre de 2022, la Compañía cuenta con 532 funcionarios. Su dirección electrónica es [www.grupoimprosa.com](http://www.grupoimprosa.com).

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

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

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

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

#### 2.1 NORMAS IFRS NUEVAS Y MODIFICADAS QUE AÚN NO SON EFECTIVAS

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

- I. **IFRS 17** - Contratos de Seguro
- II. **IFRS 10 e IAS 28 (Modificaciones)** - Venta o contribución de activos entre un inversionista y su asociada o negocio conjunto
- III. **Modificaciones a IFRS 3** - Referencias al marco conceptual
- IV. **Modificaciones a IAS 16** - Propiedad, planta y equipo - antes de ser utilizados
- V. **Modificaciones a IAS 37** - Contratos onerosos - costos de cumplir con un contrato
- VI. **Mejoras anuales a IFRS ciclo del 2018 - 2020** - Modificaciones a IFRS 1 Primera adopción de las Normas Internacionales de Información financiera, IFRS 9 Instrumentos financieros, IFRS 16

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

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

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

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

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

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

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

vez y, la fecha de transición es el comienzo del período inmediatamente anterior a la fecha de la aplicación inicial.

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

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

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

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

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

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

conforme a la IAS 2 Inventarios.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## **2.2 BASES DE PRESENTACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS**

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

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

El detalle de las mismas a continuación:

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

Instrumentos de renta fija, donde esperamos los flujos contractuales y no se descarta la posibilidad de vender el instrumento.
    - ***Valor Razonable con Cambios Resultados (VRCR)*** - Son aquellos activos medidos a valor razonable con cambios en resultados a menos que se midan al costo amortizado o al valor razonable con cambios en otro resultado integral. En esta categoría se deben registrar las participaciones en fondos de inversión abiertos.
  - **Reconocimiento instrumentos financieros** - Durante el reconocimiento inicial de inversiones en instrumentos de patrimonio no mantenidas para negociar, el Grupo puede elegir irrevocablemente registrar los cambios subsecuentes en valor razonable como parte de otras utilidades integrales. Esta elección se realiza sobre una base de instrumento por instrumento. Todos los activos financieros no

clasificados como medidos a CA o a VRCORI como se describe anteriormente, son medidos a VRCR. Adicionalmente, en el reconocimiento inicial, el Grupo puede designar de manera irrevocable un activo financiero que cumple con los requerimientos de medición a CA o VRCORI a ser medido a VRCR si al hacerlo se elimina o se reduce significativamente una asimetría contable que pudiese ocurrir de no hacerlo. El Grupo por ahora no hace uso de esta opción.

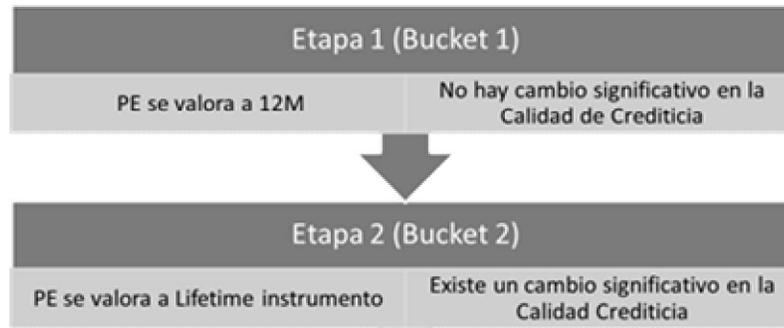
Los préstamos y cuentas por cobrar originados por el Grupo, se reconocen a la fecha de negociación.

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

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

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

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



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

– *Durabilidad (Lifetime)* -

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

– *PE 12 Meses* -

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

Ci: Cupón del bono en cada período

F: Valor facial del bono.

n: Período según periodicidad instrumento

r: rendimiento al vencimiento original anualizado

p: periodicidad del instrumento

PD: probabilidad de default en cada período.

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

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

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

- **Compensación** - Los activos y pasivos financieros se compensan y su valor neto es registrado en el estado de situación, siempre que el Grupo tenga el derecho, exigible legalmente, de compensar los importes reconocidos en los citados instrumentos y tenga la intención de pagar la cantidad neta, o de realizar el activo y de forma simultánea proceder al pago del pasivo.
- b. **Evaluación del modelo de negocio** - El Grupo realiza una evaluación de los objetivos de los modelos de negocio en los cuales se mantienen los diferentes activos financieros a nivel de portafolio para reflejar, de la mejor manera, la forma en que gestiona el negocio en cada subsidiaria y cómo se proporciona la información a la gerencia. La Información considerada incluye:
- Las políticas y los objetivos señalados para cada portafolio de activos financieros y la operación de esas políticas en la práctica. Éstas incluyen si la estrategia de la gerencia se enfoca en cobrar ingresos por intereses contractuales, mantener un perfil de rendimiento de interés concreto o coordinar la duración de los activos financieros con la de los pasivos que los están financiando o las salidas de efectivo esperadas o realizar flujos de efectivo mediante la venta de los activos;
  - Cómo se evalúan e informa al respecto al personal clave de la gerencia del Grupo sobre el rendimiento en portafolios;
  - Los riesgos que afectan el rendimiento de los portafolios (y los activos financieros mantenidos en el modelo de negocio) y la forma en que se administran dichos riesgos;
  - La frecuencia, el valor y el calendario de las ventas en años anteriores, las razones de esas ventas y las expectativas sobre la actividad de ventas futuras. Sin embargo, la información sobre la actividad de ventas no es considerada de forma aislada sino como parte de una evaluación de cómo los objetivos del Grupo establecidos para manejar los activos financieros son logrados y cómo los flujos de efectivo son realizados.
  - Los activos financieros que son mantenidos o gestionados para negociar y cuyo rendimiento es evaluado sobre una base de valor razonable, son medidos a VRCCR debido a que estos no son mantenidos para cobrar flujos de efectivo contractuales ni para obtener flujos de efectivo contractuales y vender.
- c. **Clasificación de partidas** - Las partidas de los estados financieros son clasificadas de acuerdo con los modelos y contenidos establecidos por el CONASSIF.
- d. **Créditos vencidos** - Los créditos vencidos se determinan con base en el criterio de mora legal.

- e. **Estimación por deterioro e incobrabilidad para cartera de créditos** - Dicha estimación se calcula según lo establecido en el Acuerdo SUGEF 1-05 “Calificación de Deudores” siguiendo los criterios de mora, capacidad de pago y comportamiento de pago histórico.

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

- f. **Mejoras a la propiedad arrendada** - Las mejoras a la propiedad arrendada se registran como “Otros activos” y no como “Bienes en uso”.
- g. **Provisión para prestaciones legales** - Es obligación de las entidades financieras establecer una provisión para responder ante obligaciones patronales por concepto de cesantía.
- h. **Moneda funcional** - Por definición del CONASSIF, se define al colón costarricense como moneda funcional para los entes regulados, para lo cual los entes supervisados deberán utilizar el tipo de cambio de venta de referencia del Banco Central de Costa Rica para el registro contable de la conversión de moneda extranjera a la moneda funcional, y se debe usar el tipo de cambio de referencia del Banco Central de Costa Rica al final del mes para el reconocimiento del ajuste por diferencial cambiario.
- i. **Materialidad y errores contables (NIC 8)** - La entidad, sobre la base de su modelo de negocio, naturaleza, tamaño, complejidad, perfil de riesgo y otras circunstancias propias de su actividad operativa, debe implementar políticas y procedimientos para definir el umbral representativo para determinar si la información es material o no, lo cual involucra consideraciones de factores cuantitativos y cualitativos. La entidad debe revelar en los estados financieros las omisiones o inexactitudes materiales, y las políticas contables relacionadas.
- j. **Otras disposiciones prudenciales con cartera de crédito (NIIF 9) / Ingresos ordinarios** - Se deberán contar con políticas y procedimientos para determinar el momento de la suspensión del registro del devengo de las comisiones y los intereses de operaciones de préstamos. Sin embargo, el plazo de la suspensión del devengo no debe ser mayor a ciento ochenta días.
- k. **Valor razonable / Activos financieros y pasivos financieros relacionados con riesgos de mercado o riesgo de crédito de la contraparte (NIIF13)** - La valoración a valor razonable de las carteras de activos financieros y pasivos financieros expuestos a riesgo de mercado y riesgo de crédito se hará en forma individual, no es admisible la medición sobre la base de la exposición de riesgo neta de la entidad.
- l. **Instrumentos financieros, transferencia de activos** - Las participaciones en fideicomisos y otros vehículos de propósito especial, se valúan de acuerdo con el importe del patrimonio fideicometido.
- m. **Combinaciones de negocio** - La combinación que involucre a entidades o negocios bajo control común o que la adquirida sea una subsidiaria de una entidad de inversión, debe efectuarse mediante la integración de sus activos y pasivos medidos al valor en

libros utilizando políticas contables uniformes, por lo que previamente se realizarán ajustes de los estados financieros de la adquirida a fin de conseguir que las políticas contables se correspondan con las empleadas por la entidad adquiriente.

- n. **Reservas** - Las reservas patrimoniales que por ley o voluntariamente creen las entidades reguladas no pueden aplicarse para registrar directamente, contra ellas, gastos ni pérdidas sin que previamente hayan pasado por los resultados del período.
- o. **Consolidación** - Los estados financieros consolidados incluyen las cuentas de las siguientes compañías subsidiarias, cuya participación accionaria, ubicación geográfica y moneda oficial de su domicilio social se detalla a continuación:

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

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

- p. **Uso de estimaciones** - Al preparar los estados financieros, la administración del Grupo ha efectuado estimaciones y supuestos que afectan los montos de los activos, pasivos, ingresos y gastos. Estas estimaciones son subjetivas por naturaleza, implican incertidumbres y utilización del juicio, por lo tanto, no pueden ser determinadas con precisión. En consecuencia, los resultados reales pueden diferir de estas estimaciones. Las estimaciones importantes realizadas por la Administración se refieren a: deterioro de los activos financieros, estimación de la recuperabilidad de la cartera de crédito, productos por cobrar y otras cuentas por cobrar, deterioro de bienes realizables y bienes de uso, vida útil de los inmuebles, mobiliario y equipo, valor razonable de propiedades de inversión, años de amortización y análisis de deterioro de activos intangibles y diferidos y estimaciones de pasivo.

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

El Grupo utiliza la siguiente metodología para traducir la información identificada de las Subsidiarias en el extranjero, de la moneda local a colones costarricenses: a) Activos y pasivos al tipo de cambio de cierre vigente al 31 de diciembre de 2022, b) las cuentas de patrimonio al tipo de cambio histórico, c) los resultados al tipo de cambio promedio del mes en que ocurrieron y d) el efecto por conversión se reconoce como una partida en el patrimonio.

- r. **Disponibilidades** - Se consideran como disponibilidades todos los activos que por su liquidez tienen una disponibilidad inmediata.
- s. **Efectivo y equivalentes de efectivo** - Las actividades de operación del estado de flujos de efectivo se calculan por el método indirecto y para este propósito se consideran como equivalentes de efectivo las disponibilidades; los depósitos a la vista y a plazo, las inversiones en valores que se mantienen con la intención de convertirlos en efectivo en un plazo no mayor a dos meses y que son negociables en una bolsa de valores regulada.
- t. **Cartera de crédito y cuentas por cobrar** - Los préstamos y cuentas por cobrar concedidos se presentan a su costo amortizado.

Los costos directos incrementales en la concesión de crédito y la comisión para la recuperación de dichos costos, se amortizan por el método de costo amortizado conforme el plazo de vencimiento, de cada crédito asociado.

- u. **Estimación por deterioro e incobrabilidad de la cartera de crédito** - Se calcula con base en las disposiciones en vigencia denominadas “Reglamento para la calificación de deudores” emitido por la SUGEF. La normativa vigente se fundamenta, entre otros factores, en el análisis de la capacidad de pago, en el análisis del valor ajustado de las garantías como mitigadores para efectos del cálculo de la estimación y en el comportamiento de pago histórico. Dicho acuerdo establece que todos los créditos deben ser clasificados en ocho categorías y dos criterios, de acuerdo a su riesgo de cobro y condiciones del crédito, y establece una estimación mínima por cada clasificación.

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

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

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

- v. **Bienes mantenidos para la venta** - Están constituidos principalmente por los bienes y valores adquiridos en recuperación de créditos y se registran inicialmente al menor de los siguientes dos costos: de la deuda o del avalúo. Cuando el valor razonable es menor al valor contable, se registra una estimación por deterioro de valor. Sobre los bienes que no son vendidos en el plazo de dos años contados a partir de la fecha de adquisición, se requiere por normativa registrar una estimación equivalente al valor contable en el transcurso de estos dos años.
  
- w. **Propiedades, planta y equipo** - Se registra inicialmente al valor de adquisición o construcción, según corresponda. Las adiciones y los reemplazos de importancia a los bienes de uso son capitalizados, mientras que los desembolsos por mantenimiento, reparaciones y renovaciones menores que no mejoran al activo ni incrementan su vida útil son cargados a los gastos de operación conforme se incurren. La depreciación se registra a las tasas necesarias para amortizar el costo y la revaluación sobre su vida útil estimada (50 años para edificaciones, 10 años para mobiliario, equipo y vehículos, y 5 años para equipo de cómputo), y es calculada por el método de línea recta (Nota 3.7).

Cuando se revalúen los bienes inmuebles, la depreciación acumulada a la fecha de la revaluación de los bienes inmuebles debe ser actualizada, de manera que el importe en libros neto del mismo sea igual a su importe revaluado. La última valoración de los activos fue realizada el 31 de julio de 2019 y por política se debe realizar cada 5 años.

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

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

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

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

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

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

- z. **Reserva legal** - De acuerdo con la Ley, las entidades bancarias deben realizar una reserva que se calcula con base en las utilidades del período, la cual está determinada con base en un 10% de la utilidad neta después de impuestos y participaciones.
- aa. **Utilidad neta por acción** - Se calcula dividiendo la utilidad neta disponible para los accionistas comunes entre la cantidad promedio de acciones comunes en circulación durante el período.
- bb. **Impuesto sobre la renta** - Comprende tanto el impuesto corriente como el impuesto diferido. El impuesto corriente se refiere al impuesto que se determina sobre los ingresos gravables del año según las disposiciones establecidas. De resultar algún impuesto derivado de estos cálculos, se carga a los resultados y se acredita a una cuenta de pasivo.

El impuesto sobre la renta diferido es calculado considerando las diferencias temporales entre los valores según libros de los activos y pasivos informados para propósitos financieros y los montos utilizados para propósitos fiscales. El monto del impuesto diferido está basado en la consideración de realización de los activos y pasivos, utilizando la tasa de impuesto sobre la renta vigente a la fecha del balance (Nota 3.26).

- cc. **Costo por intereses** - Los costos por intereses son reconocidos como gastos en el período en que se incurren.
- dd. **Reconocimiento de los ingresos y gastos** - Se utiliza el método de tasa efectiva para el reconocimiento de los ingresos y gastos relacionados con activos y pasivos financieros.
  - **Ingresos y gastos por intereses** - Los ingresos y gastos por intereses son reconocidos bajo el método de acumulación para todos los instrumentos que generan intereses de acuerdo con la tasa de interés pactada individualmente.

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

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

- **Gastos por comisiones** - Las comisiones canceladas por la emisión de pasivos financieros, se capitalizan y amortizan a lo largo del plazo de los instrumentos de financiamiento y se reconocen como un ajuste a la tasa de interés efectiva de los mismos, lo anterior es así, porque estas comisiones cumplen con todos los requisitos para ser catalogadas como parte de los costos de transacción en que incurre el Grupo para la emisión de estos pasivos financieros.
- **Comercialización de seguros** - El ingreso por comisiones por la comercialización de seguros y cobro de primas son reconocidos cuando el importe de los ingresos ordinarios pueda medirse con fiabilidad, es probable que la subsidiaria reciba los beneficios económicos derivados de la transacción, el grado de terminación de la transacción, en la fecha del balance, pueda ser medido con fiabilidad y que los costos ya incurridos, así como los que quedan por incurrir hasta completar la transacción, puedan ser medidos con fiabilidad.
- **Arrendamientos operativos** - El ingreso por alquileres de edificios e instalaciones se reconoce conforme se devenga.
- **Administración de fondos de inversión** - Las comisiones por la administración de los fondos de inversión se registran sobre una base diaria, de conformidad con los términos fijados en el respectivo prospecto, y se calculan sobre el valor del activo neto de cada fondo, aplicando una tasa anual, la cual es fijada por la Junta Directiva de la sociedad.

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

- Fondo de Inversión Inmobiliario Gibraltar.
- Fondo de Inversión Inmobiliaria Los Crestones.
- Improsa Fondo de Inversión No Diversificado Inmobiliario Dólares Dos.
- Improsa Fondo de Inversión No Diversificado Inmobiliario Cuatro.
- Fondo de Inversión de Desarrollo Inmobiliario Multipark.
- **Servicios bursátiles y asesorías** - Los ingresos por comisiones percibidos por servicios financieros de correduría bursátil, administración de efectivo, asesoría en inversiones y planificación financiera, banca de inversión, transacciones financieras estructuradas y servicios de administración de activos, se registran como un ingreso en el momento en que se devengan y cuando no existe incertidumbre importante sobre su recuperación. Las comisiones de corretaje son fijadas libremente por los puestos, y el ingreso se reconoce cuando se cierra la transacción.
- **Banca de inversión y finanzas corporativas** - El ingreso por comisiones por el

desarrollo de negocios en el área de banca de inversión y finanzas corporativas se reconocen conforme se presta el servicio bajo el método devengado.

- **Servicios bancarios** - Las comisiones sobre préstamos se diferencian en un 100% en el plazo de la operación según normativa emitida por la SUGEF aplicable para el año 2005 en adelante. Para las operaciones constituidas antes del año 2005, las comisiones se reconocían en un 50% como ingreso cuando se prestaba el servicio y el 50% remanente se difería en el plazo de la operación.
- ee. **Reconocimiento de gastos administrativos y operativos** - Son reconocidos en el momento en que se recibe el servicio.
- ff. **Beneficios a empleados** - El Grupo no tiene planes de aportes o planes de beneficios definidos excepto los requeridos por las leyes laborales.
- gg. **Prestaciones legales** - Un 3,50% de los salarios pagados se traspaasa a la Asociación Solidarista de Empleados y un 3% al fondo de capitalización laboral como anticipo al pago de cesantía.

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

- hh. **Vacaciones** - Se reconoce el pasivo en función del derecho laboral acumulado y no disfrutado a la fecha de los estados financieros.
- ii. **Unidad monetaria** - De conformidad con el acta CNS-1545 del CONASSIF del 28 de noviembre de 2019, a partir del 1° de enero de 2020, los entes supervisados deberán utilizar el tipo de cambio de venta de referencia del Banco Central de Costa Rica que prevalezca en el momento en que se realice la operación, para el registro contable de la conversión de moneda extranjera a la moneda oficial “colón costarricense”. Los registros contables son llevados en colones costarricenses (₡) moneda de curso legal en la República de Costa Rica. Las transacciones en moneda extranjera se registran al tipo de cambio vigente a la fecha de la transacción y los saldos pendientes a la fecha del balance son ajustados al tipo de cambio vigente a esa fecha. Las diferencias de cambios resultantes de la liquidación o ajuste periódico de los saldos en moneda extranjera son reconocidas en los resultados de operación.

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

Para las subsidiarias domiciliadas en Costa Rica se rige por el tipo de cambio de venta de referencia del Banco Central de Costa Rica.

A continuación, se detallan las monedas y tipos de cambio de cada moneda con respecto al dólar estadounidense al 31 de diciembre de 2022 y 2021 por país:

País	Moneda de Medición	2022	2021
Costa Rica	Colón costarricense	601,99	645,25
Guatemala	Quetzal	7,85	7,72
El Salvador	Dólar estadounidense	1,00	1,00
Panamá	Dólar estadounidense	1,00	1,00
Nicaragua	Córdoba	36,23	35,52
Honduras	Lempira	24,72	24,49

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

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

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

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

- kk. **Operaciones de fideicomisos** - Los activos administrados en carácter de fiduciario no se consideran parte del patrimonio del Grupo, y por consiguiente tales activos, así como los demás rubros del balance de los fideicomisos, se presentan como parte de las cuentas de orden de los estados financieros del Grupo. El ingreso por comisión, generado en el manejo de los fideicomisos es registrado según el método de devengado.
- ll. **Deterioro de activos** - El Grupo realiza una revisión del valor en libros de los activos con el propósito de determinar la existencia de algún indicador de deterioro. En caso de que exista indicio de deterioro se procede a determinar el valor razonable de los activos. La pérdida por deterioro se reconoce cuando el valor en libros de los activos excede el monto recuperable mediante las operaciones.
- mm. **Fianzas, avales y garantías** - Representan cuentas contingentes que se registran en cuentas de orden y se estiman según el acuerdo SUGEF 1-05.

nn. **Participación accionaria en el capital de otras empresas** - Al 31 de diciembre de 2022, el Grupo posee las siguientes participaciones en el capital de otras empresas, distintas a las relacionadas:

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

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

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

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

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

- **Nivel 1** - Son precios cotizados (sin ajustar) en mercados activos para activos o pasivos idénticos a los que la Compañía puede acceder en la fecha de la medición;
  - **Nivel 2** - Son entradas, distintos de los precios cotizados incluidos en el Nivel 1 que son observables para los activos o pasivos, directa o indirectamente; y
  - **Nivel 3** - Son entradas no observables para el activo o pasivo.
- rr. **Plan de cuentas para entidades, grupos y conglomerados financieros** - Constituye norma vinculante y de aplicación obligatoria para todas las entidades supervisadas, por la SUGEF, SUGEVAL, SUPEN y SUGESE. Para el registro de las transacciones económicas debe observarse el “Marco Conceptual para la Preparación y Presentación de los Estados Financieros”, definido en las Normas Internacionales de información Financiera. En el plan de cuentas también se han previsto operaciones que podrían darse en el futuro, aunque no se encuentren desarrolladas en el mercado financiero costarricense, ni se hayan emitido normas específicas que faculden o regulen su realización.

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

#### 3.1. DISPONIBILIDADES

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021, las disponibilidades se detallan como sigue:

	<b>Nota</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Dinero en Cajas y Bóvedas	¢	802.050.223	¢ 738.739.241
Efectivo en Tránsito			474.259
Cuenta Corriente en el B.C.C.R.		6.120	6.552
Cuenta Encaje Legal en el B.C.C.R.	3.9	33.146.141.958	35.929.936.349
Cuentas liquidación de operaciones por actividad de Custodia en el B.C.C.R		1.961.202.368	222.942.884
Cuentas Corrientes y Depósitos a la vista en Bancos Comerciales del Estado y bancos creados por leyes especiales		404.446.505	1.069.352.591
Cuentas corrientes y otras cuentas a la vista en Entidades Financieras privadas		22.957.574	149.633.151
Cuentas corrientes en entidades financieras del exterior		1.046.186.147	868.348.262
Documentos para Sistema Integrado de Pago Electrónico		3.943.598	7.135.322
Fondo de Garantía de la Bolsa Nacional de Valores	3.9	62.498.344	271.301.990
Fondos de garantía		5.467.218.848	6.184.340.747
Otras disponibilidades restringidas		6.695.965	7.177.148
<b>Total</b>		<b>¢ 42.923.347.651</b>	<b>¢ 45.449.388.496</b>

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

### 3.1.1 EQUIVALENTES DE EFECTIVO

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

	Nota	2022	2021
Disponibilidades		¢ 42.923.347.651	¢ 45.449.388.496
Posición de las inversiones en valores y depósitos altamente líquidos	3.2	<u>25.679.317.294</u>	<u>32.946.087.275</u>
<b>Total</b>		<b><u>¢ 68.602.664.945</u></b>	<b><u>¢ 78.395.475.771</u></b>

### 3.1.2 DISPONIBILIDADES E INVERSIONES POR ÁREA GEOGRÁFICA

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

	2022	2021
Costa Rica	¢ 97.432.287.891	¢ 146.196.385.281
Panamá	3.026.930.272	16.792.734
Nicaragua	3.632.408	3.903.763
El Salvador	16.964.078	
Honduras	3.823.774	4.098.557
Guatemala	483.566.526	301.235.608
Estados Unidos	15.463.040.097	485.783.467
Europa	<u>6.119.662</u>	<u>56.910.314</u>
<b>Total</b>	<b><u>¢ 116.436.364.708</u></b>	<b><u>¢ 147.065.109.724</u></b>

## 3.2. INVERSIONES EN INSTRUMENTOS FINANCIEROS

La composición de inversiones en valores y depósitos al 31 de diciembre de 2022 y 2021 es como sigue:

Tasa de interés	2022
-----------------	------

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

**Emisores del país**

**Denominados en colones**

Fondo de inversión en entidades financieras privadas	¢ <u>35.191.782</u>
--	---------------------

<b>Subtotal emisores del país denominados en colones</b>	<b>¢ <u>35.191.782</u></b>
--	----------------------------

	<b>Tasa de interés</b>	<b>2022</b>
<b>Denominados en dólares estadounidenses</b>		
Participaciones en el Fondo de Inversión Inmobiliario Gibraltar		¢ 454.336.130
Participaciones en el Fondo de Inversión Inmobiliario Los Crestones		1.517.648.352
Fondos de inversión en entidades financieras privadas		25.357.427
Fideicomiso de garantía y administración Cala Luna		26.008.678
Fideicomiso de garantía y administración Costa Verde		<u>16.807.571</u>
<b>Subtotal emisores del país denominados en dólares</b>		<b><u>¢ 2.040.158.158</u></b>
<b>Total al valor razonable con cambios en resultados</b>		<b><u>¢ 2.075.349.940</u></b>
<b>Al valor razonable con cambios en otro resultado integral:</b>		
<b>Emisores del país</b>		
<b>Denominados en colones:</b>		
Bonos del Gobierno de Costa Rica y Ministerio de Hacienda	10.60%	¢ 2.390.944.573
Inversiones en Banco Popular y Desarrollo Comunal	De 3.75% a 4.25%	1.205.000
Inversiones MIL		4.350.000.000
Instrumentos financieros en otras Entidades Financieras del país	De 8.05% a 9.70%	<u>1.255.376.000</u>
<b>Subtotal emisores del país denominados en colones</b>		<b><u>¢ 7.997.525.573</u></b>
<b>Denominados en dólares estadounidenses</b>		
Bonos del Gobierno de Costa Rica y Ministerio de Hacienda	De 0.00% a 10.00%	¢ 14.809.346.883
Inversiones en bancos estatales	2.12%	6.019.900
Inversiones MIL		2.407.960.000
Inversiones en entidades privadas	4.41%	<u>161.049.515</u>
<b>Subtotal emisores del país denominados en dólares</b>		<b><u>¢ 17.384.376.298</u></b>
<b>Emisores del exterior</b>		
<b>Denominados en dólares estadounidenses</b>		
Certificados de depósito de bancos del exterior		<u>¢ 297.415.423</u>
<b>Subtotal emisores del exterior denominados en dólares</b>		<b><u>¢ 297.415.423</u></b>
<b>Total al valor razonable con cambios en otro resultado integral</b>		<b><u>¢ 25.679.317.294</u></b>

	<b>Tasa de interés</b>	<b>2022</b>
<b>Al costo amortizado</b>		
<b>Emisores del país</b>		
<b>Denominados en colones:</b>		
Bonos en el Banco Central de Costa Rica	6.37%	¢ 1.322.947.167
Bonos del Gobierno de Costa Rica.	De 7.60% a 10%	9.153.798.542
Inversión en Recompras	9.06%	165.710.468
Instrumentos financieros en otras Entidades Financieras del país		<u>43.569.589</u>
<b>Subtotal emisores del país denominados en colones</b>		<b><u>¢ 10.686.025.766</u></b>
<b>Denominados en dólares:</b>		
Bonos del Gobierno de Costa Rica.	De 6.25% a 7.00%	¢ 31.122.271.777
Inversiones en Refinadora Costarricense de Petróleo (RECOPE) Restringidos	6.36%	301.233.075
Certificados de depósito de bancos del exterior	4.00%	3.009.950.000
Inversión en Recompras		148.446.098
Instrumentos financieros en otras Entidades Financieras del país		<u>222.136.201</u>
<b>Subtotal emisores del país denominados en dólares</b>		<b><u>¢ 34.804.037.151</u></b>
<b>Emisores del exterior</b>		
<b>Denominados en dólares estadounidenses</b>		
Inversión en Recompras		<u>¢ 268.286.906</u>
<b>Subtotal emisores del exterior denominados en dólares</b>		<b><u>¢ 268.286.906</u></b>
<b>Total al costo amortizado</b>		<b><u>¢ 45.758.349.823</u></b>
<b>Productos por cobrar sobre instrumentos financieros</b>		
Cuentas y productos por cobrar asociados a inversiones		<u>¢ 672.011.262</u>
<b>Subtotal productos por cobrar</b>		<b><u>¢ 672.011.262</u></b>
<b>(Estimación por deterioro)</b>		<b><u>¢ (4.419.901)</u></b>
<b>Total Inversiones</b>		<b><u>¢ 74.180.608.418</u></b>

<b>Tasa de interés</b>	<b>2021</b>
----------------------------	-------------

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

**Emisores del país**

**Denominados en dólares estadounidenses**

	<b>Tasa de interés</b>	<b>2021</b>
Participaciones en el Fondo de Inversión Inmobiliario Multipark		¢ 193.574.990
Participaciones en el Fondo de Inversión Inmobiliario Gibraltar		8.323.725
Participaciones en el Fondo de Inversión Inmobiliario Los Crestones		897.123.334
Fondos de inversión en entidades financieras privadas		35.494.912.532
Fideicomiso de garantía y administración Cala Luna		317.790.548
Fideicomiso de garantía y administración Costa Verde		<u>36.191.999</u>
<b>Subtotal emisores del país denominados en dólares</b>		<b><u>¢ 36.947.917.127</u></b>
<b>Total al valor razonable con cambios en resultados</b>		<b><u>¢ 36.947.917.127</u></b>
<b>Al valor razonable con cambios en otro resultado integral:</b>		
<b>Emisores del país</b>		
<b>Denominados en colones:</b>		
Bonos en el Banco Central de Costa Rica	5.15%	¢ 529.700.000
Bonos del Gobierno de Costa Rica y Ministerio de Hacienda	De 4.80% a 11.35%	11.759.667.150
Inversiones en Banco Popular y Desarrollo Comunal	De 3.40% a 3.75%	6.857.000
Inversiones MIL		3.150.000.000
Instrumentos financieros en otras Entidades Financieras del país	4.94%	<u>513.000</u>
<b>Subtotal emisores del país denominados en colones</b>		<b><u>¢ 15.446.737.150</u></b>
<b>Denominados en dólares estadounidenses</b>		
Bonos del Gobierno de Costa Rica y Ministerio de Hacienda	De 0.00% a 10.00%	¢ 38.903.427.093
Certificados de inversión en bancos privados	3.52%	1.434.162.024
Inversiones en Refinadora Costarricense de Petróleo (RECOPE)	De 5.98% a 6.36%	989.481.196
Inversiones en bancos estatales	3.30%	6.452.500
Inversiones MIL		<u>645.250.000</u>
<b>Subtotal emisores del país denominados en dólares</b>		<b><u>¢ 41.978.772.814</u></b>

	<b>Tasa de interés</b>	<b>2021</b>
<b>Total al valor razonable con cambios en otro resultado integral</b>		<b><u>¢ 57.425.509.964</u></b>
<b>Al costo amortizado</b>		
<b>Emisores del país</b>		
<b>Denominados en dólares:</b>		
Operaciones de reporto tripartito	3,10%	¢ 197.678.255
Inversión en Recompras	De 1.06% a 1.54%	7.012.536.962
<b>Subtotal emisores del país denominados en dólares</b>		<b><u>¢ 7.210.215.217</u></b>
<b>Emisores del exterior</b>		
<b>Denominados en dólares estadounidenses</b>		
Inversión en Recompras		¢ 32.078.920
<b>Subtotal emisores del exterior denominados en dólares</b>		<b><u>¢ 32.078.920</u></b>
<b>Total al costo amortizado</b>		<b><u>¢ 7.242.294.137</u></b>
<b>Productos por cobrar sobre instrumentos financieros</b>		
Cuentas y productos por cobrar asociados a inversiones		¢ 720.870.584
<b>Subtotal productos por cobrar</b>		<b><u>¢ 720.870.584</u></b>
<b>Total Inversiones</b>		<b><u>¢ 102.336.591.812</u></b>

Al 31 de diciembre de 2022 se presentan pérdidas por valuación de las inversiones disponibles para la venta, netas del impuesto diferido, debitadas en el patrimonio, por la suma de ¢232.482.083 (al 31 de diciembre de 2021 se presentaron ganancias por ¢320.236.312) y las inversiones restringidas sumaron ¢28.779.620.860 al 31 de diciembre de 2022 (¢22.421.510.646 al 31 de diciembre de 2021) (Nota 3.9).

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

	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Productos por cobrar por inversiones al valor razonable con cambios en otro resultado integral	¢ 227.702.750	¢ 312.298.521
Productos por cobrar por inversiones clasificadas al costo amortizado	192.061.551	20.194.783
Productos por cobrar por inversiones en instrumentos financieros vencidos y restringidos	245.921.941	271.734.927
Productos por cobrar por cuentas por cobrar asociadas a inversiones en instrumentos financieros	<u>6.325.020</u>	<u>116.642.353</u>
<b>Total</b>	<b><u>¢ 672.011.262</u></b>	<b><u>¢ 720.870.584</u></b>

### 3.3. CARTERA DE CRÉDITOS

Los saldos de la cartera de crédito al 31 de diciembre de 2022 y 2021, se componen como sigue:

	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Cartera de crédito generada	¢241.887.210.933	¢242.994.693.141
Productos por cobrar	<u>3.680.079.171</u>	<u>5.204.691.565</u>
<b>Sub total</b>	<b>¢245.567.290.104</b>	<b>¢248.199.384.706</b>
Más: Costos directos incrementales asociados a créditos	646.821.569	
Menos: Ingresos diferidos cartera de crédito	(591.305.044)	(896.308.263)
Estimación para créditos dudosos	<u>(5.040.076.322)</u>	<u>(5.447.770.818)</u>
<b>Total</b>	<b><u>¢ 240.582.730.307</u></b>	<b><u>¢241.855.305.625</u></b>

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

	<b>2022</b>	<b>2021</b>
<b>Saldo al inicio del período</b>	<b>¢ 5.447.770.818</b>	<b>¢ 6.510.895.737</b>
Estimación cargada a resultados	2.621.639.531	2.663.634.724
Diferencial cambiario	(305.814.960)	207.924.322
Estimación acreditada al ingreso	(1.005.998.248)	(1.513.420.752)
Cargos por créditos insolutos	<u>(1.717.520.819)</u>	<u>(2.421.263.213)</u>
<b>Saldo al final del período</b>	<b><u>¢ 5.040.076.322</u></b>	<b><u>¢ 5.447.770.818</u></b>

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

<b>GASTO POR ESTIMACIÓN DE DETERIORO DE CARTERA DE CRÉDITOS Y CUENTAS Y COMISIONES POR COBRAR</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Gastos por estimación específica para cartera de créditos	¢ 2.271.583.065	¢ 2.540.013.223
Gastos por estimación específica para créditos contingentes	26.124.015	22.339.508
Gastos por estimación genérica y contra cíclica para cartera de créditos	318.764.780	98.052.498
Gastos por estimación genérica y contra cíclica para créditos contingentes	<u>5.167.671</u>	<u>3.229.495</u>
<b>Total</b>	<b><u>¢ 2.621.639.531</u></b>	<b><u>¢ 2.663.634.724</u></b>

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

<b>DISMINUCIÓN DE ESTIMACIÓN DE CARTERA DE CRÉDITOS</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Disminución de estimación específica de cartera de créditos	¢ 693.102.187	¢ 912.799.249
Disminución de estimaciones para créditos contingentes	31.311.872	10.280.505
Disminución estimación genérica y contra cíclica para cartera de créditos	278.114.305	583.062.502
Disminución estimación genérica y contra cíclica para créditos contingentes	<u>3.469.884</u>	<u>7.278.496</u>
<b>Total</b>	<b><u>¢ 1.005.998.248</u></b>	<b><u>¢ 1.513.420.752</u></b>

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

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

	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Hipotecaria	¢ 15.986.696.450	¢ 9.415.132.640
Fideicomisos de Garantía	135.234.175.646	138.095.545.122
Fiduciaria	18.147.992.513	16.548.534.304
Cesión de pagarés	40.508.976	379.645.325
Avales	14.611.276.932	13.350.349.266
Documentos Comerciales	28.184.607.438	27.457.525.941
Prendaria	6.482.099.242	8.649.118.461
Hipotecas Vivienda	14.040.067.992	17.490.500.438
Préstamo de la Banca Estatal	242.738	247.951
Títulos Valores	6.992.379.006	9.638.477.677
Carta de Crédito Stand By	<u>2.167.164.000</u>	<u>1.969.616.016</u>
<b>Total</b>	<b><u>¢ 241.887.210.933</u></b>	<b><u>¢ 242.994.693.141</u></b>

### 3.3.2 MOROSIDAD DE LA CARTERA

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

	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Al día	¢ 214.912.418.527	¢ 219.721.469.722
De 1 a 30 días	12.312.302.008	9.011.665.907
De 31 a 60 días	5.167.086.278	4.725.496.726
De 61 a 90 días	3.462.126.700	3.564.389.672
De 91 a 120 días	386.618.665	399.019.233
De 121 a 180 días	6.041.418	274.544.802
Más de 180 días	673.569.385	849.821.581
Operaciones en cobro judicial	<u>4.967.047.952</u>	<u>4.448.285.498</u>
<b>Total</b>	<b><u>¢ 241.887.210.933</u></b>	<b><u>¢ 242.994.693.141</u></b>

De acuerdo con lo establecido en las regulaciones emitidas por SUGEF, el devengo de los intereses en mora se extiende desde el día 1 de atraso en el pago hasta los 180 días; sin embargo, la condición de vencidos no presupone que los mismos se cataloguen como de dudoso cobro. Al 31 de diciembre de 2022 y 2021, los préstamos vencidos que no son cobro judicial suman un total de ¢22.007.744.454 y ¢18.824.937.921 respectivamente.

Cuando la morosidad supera los 180 días, los intereses relacionados con estos préstamos se registran temporalmente en cuentas de orden como productos en suspenso y se reconocen en el estado de resultados una vez que los pagos de las cuotas vencidas se normalizan. Adicionalmente, al 31 de diciembre de 2022 y 2021 existen 66 y 42 préstamos en cobro judicial por un monto total de ¢4.967.047.952 y ¢4.448.285.498 los mismos representan un 2,05% y 1,83%, respectivamente de la cartera total de préstamos a esas fechas.

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021, existen 94 y 66 préstamos con un saldo total de ¢5.640.617.337 y ¢5.298.107.079 que no acumulan intereses.

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

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

	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Agricultura, ganadería, caza y actividades de servicios conexas	¢3.079.298.810	¢2.902.645.812
Explotación de minas y canteras	293.695.482	342.408.734
Industria manufacturera	13.403.866.229	13.721.040.982
Electricidad, telecomunicaciones, gas y agua	1.293.060.632	1.322.702.530
Construcción, compra y reparación de inmuebles	37.712.738.974	33.487.981.845
Comercio	44.835.127.798	42.556.968.762
Hotel y restaurante	5.553.556.829	4.364.564.851
Transporte	25.223.485.440	28.098.847.434
Actividad financiera y bursátil	12.614.182.508	4.289.601.228
Actividades inmobiliarias, empresariales y de alquiler	57.378.573.995	65.475.224.282
Enseñanza (El deudor ofrece este servicio)	1.943.867.653	2.565.734.592
Servicios (El deudor ofrece este servicio)	37.876.407.376	42.656.584.415
Consumo (el deudor consume el bien o servicio)	469.962.536	1.111.129.053
Administración pública	242.738	247.951
Otras actividades del sector privado no financiero	<u>209.143.933</u>	<u>99.010.670</u>
<b>Total</b>	<b><u>¢241.887.210.933</u></b>	<b><u>¢242.994.693.141</u></b>

### 3.3.4 CONCENTRACIÓN DE LA CARTERA EN DEUDORES INDIVIDUALES

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

Rango de concentración de créditos a deudores individuales en relación al capital y reservas	No. Deudores			
	2022	2021	2022	2021
Del 10.01% al 15%	2		¢ 8.547.355.015	
Del 5.01% al 10%	11	9	25.322.397.207	¢ 23.264.364.624
Hasta el 5%	2.371	2.490	208.017.215.973	219.730.080.566
<b>Sub total</b>	<b>2.384</b>	<b>2.499</b>	<b>241.886.968.195</b>	<b>242.994.445.190</b>
Préstamos a entidades estatales	2	2	242.738	247.951
<b>Total</b>	<b>2.386</b>	<b>2.501</b>	<b>¢ 241.887.210.933</b>	<b>¢ 242.994.693.141</b>

### 3.3.5 CARTERA DE CRÉDITOS POR UBICACIÓN GEOGRÁFICA

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

	2022	2021
Costa Rica	¢ 241.726.245.786	¢ 241.961.250.588
Nicaragua	3.319.944	6.309.851
El Salvador		772.080.959
Honduras	111.358.506	119.360.910
Guatemala	42.541.935	131.850.315
Resto Zona del Caribe	2.917	41.940
Venezuela	3.741.845	3.798.578
<b>Total</b>	<b>¢ 241.887.210.933</b>	<b>¢ 242.994.693.141</b>

### 3.4. CUENTAS Y COMISIONES POR COBRAR

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021, los saldos de cuentas y comisiones por cobrar se detallan como sigue:

	Nota	2022	2021
Comisiones por cobrar por créditos contingentes		¢ 7.761.174	¢ 10.816.314
Comisiones por colocación de seguros		81.681.895	78.137.316
Otras comisiones por cobrar		26.143.527	62.495.456
Cuentas por cobrar por operaciones con partes relacionadas	3.27	10.185.602	5.231.399
Impuesto sobre la renta diferido	3.26	275.719.012	357.686.527
Impuesto sobre la renta por cobrar		363.504.486	131.665.027
Impuesto al Valor Agregado Soportado		711.191.890	
Anticipos a proveedores			110.581.391
Otros gastos por recuperar			573.746
Cuentas por cobrar por fideicomisos		2.027.497.198	3.236.586.770
Otras cuentas por cobrar		855.669.571	948.938.058
(Estimación de otras cuentas por cobrar)		(112.867.795)	(1.029.031.111)
<b>Total</b>		<b>¢ 4.246.486.560</b>	<b>¢ 3.913.680.893</b>

### 3.5. BIENES MANTENIDOS PARA LA VENTA

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021, los saldos son los siguientes:

	<b>2022</b>	<b>2021</b>
<b>Inmuebles adquiridos:</b>	<b>€ 11.409.271.028</b>	<b>€ 13.855.669.729</b>
En remate judicial	6.669.811.086	8.747.686.031
En dación de pago	4.739.459.942	5.107.983.698
<b>Otros bienes adquiridos</b>	<b>€ 365.523.800</b>	<b>€ 681.121.296</b>
En dación de pago	339.289.828	654.887.324
Otros bienes adquiridos para la venta	26.233.972	26.233.972
<b>Sub total</b>	<b><u>11.774.794.828</u></b>	<b><u>14.536.791.025</u></b>
Menos: Estimación para bienes realizables	<u>(5.577.319.206)</u>	<u>(5.387.005.209)</u>
<b>Total</b>	<b><u>€ 6.197.475.622</u></b>	<b><u>€ 9.149.785.816</u></b>

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

	<b>2022</b>	<b>2021</b>
<b>GASTOS POR BIENES MANTENIDOS PARA LA VENTA</b>		
Pérdida en venta de bienes adquiridos o producidos para la venta	€ 27.525.541	€ 7.287.215
Gastos por mantenimiento de propiedades, mobiliario y equipo fuera de uso	431.288.535	455.839.714
Pérdida por estimación de deterioro y disposición regulatoria de bienes mantenidos para la venta (1)	<u>3.148.390.413</u>	<u>3.151.725.370</u>
<b>Total</b>	<b><u>€ 3.607.204.489</u></b>	<b><u>€ 3.614.852.299</u></b>
<b>INGRESOS POR BIENES MANTENIDOS PARA LA VENTA</b>		
Disminución de la estimación por deterioro y por disposición legal de bienes mantenidos para la venta (2)	<u>€ 1.945.232.858</u>	<u>€ 978.313.770</u>
<b>Total</b>	<b><u>€ 1.945.232.858</u></b>	<b><u>€ 978.313.770</u></b>

El movimiento de la estimación es el siguiente:

	<b>2022</b>	<b>2021</b>
<b>Saldo al inicio al 1 de Enero</b>	<b>€ (5.387.005.209)</b>	<b>€ (3.926.894.705)</b>
Estimación cargada a resultados (1)	(3.148.390.413)	(3.151.725.370)
Estimación acreditada al ingreso (2)	1.945.232.858	978.313.770
Cargos por liquidación de bienes	<u>1.012.843.558</u>	<u>713.301.096</u>
<b>Saldo al final</b>	<b><u>€ (5.577.319.206)</u></b>	<b><u>€ (5.387.005.209)</u></b>

### 3.6. PROPIEDADES DE INVERSIÓN

A continuación, se presenta el movimiento de las propiedades de inversión al 31 de diciembre de 2022 y 2021:

	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Saldo al inicio del período	¢ 6.127.415.954	¢ 6.098.125.196
Diferencial cambiario	(13.249.069)	(20.102.954)
Mejoras en las propiedades		28.107.314
Adiciones y retiros	89.266.024	
Venta de propiedades	(346.151.613)	(338.756.249)
Plusvalía		375.300.045
Minusvalías	<u>(197.195.535)</u>	<u>(15.257.398)</u>
<b>Saldo al corte</b>	<b><u>¢ 5.660.085.761</u></b>	<b><u>¢ 6.127.415.954</u></b>

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

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

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

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

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

Al 31 de diciembre de 2021:

	Terrenos	Edificio e instalaciones	Revaluación de edificio e instalaciones	Revaluación de terrenos	Equipo y mobiliario	Vehículos	Activos por Derecho de Uso - Edificios e Instalaciones	Total
<b>Saldo neto al 31 de diciembre de 2020</b>	<b>€1.360.183.670</b>	<b>€2.065.729.444</b>	<b>€3.039.379.985</b>	<b>€537.637.272</b>	<b>€ 761.146.793</b>	<b>€ 15.560.529</b>	<b>€ 2.251.972.626</b>	<b>€10.031.610.319</b>
Adiciones y retiros		2.662.337			74.217.623			76.879.960
Depreciación derecho de uso – edificios e instalaciones							(594.336.484)	(594.336.484)
Gasto por depreciación		(117.107.904)	(9.246.758)		(180.329.293)	(3.203.329)		(309.887.284)
<b>Saldo neto al 31 de diciembre de 2021</b>	<b>€1.360.183.670</b>	<b>€1.951.283.877</b>	<b>€3.030.133.227</b>	<b>€537.637.272</b>	<b>€ 655.035.123</b>	<b>€ 12.357.200</b>	<b>€ 1.657.636.142</b>	<b>€ 9.204.266.511</b>
Costo	1.360.183.670	2.608.018.074	3.530.669.128	537.637.272	3.693.158.691	32.033.286	2.980.633.216	14.742.333.337
Depreciación acumulada		(656.734.197)	(500.535.901)		(3.038.123.568)	(19.676.086)	(1.322.997.074)	(5.538.066.826)
<b>Saldo neto al 31 de diciembre de 2021</b>	<b>€1.360.183.670</b>	<b>€1.951.283.877</b>	<b>€3.030.133.227</b>	<b>€537.637.272</b>	<b>€ 655.035.123</b>	<b>€ 12.357.200</b>	<b>€ 1.657.636.142</b>	<b>€ 9.204.266.511</b>

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021, se han registrado gastos por depreciación de los activos por la suma de ¢971.216.173 y ¢904.223.768 en los resultados acumulados del período, respectivamente. Al 31 de diciembre de 2022 y 2021 el impacto más importante en el gasto ¢754.669.564 (¢594.336.484 al 31 de diciembre de 2020), se presenta con la capitalización de los contratos por arrendamientos, que de acuerdo a la nueva regulación de la SUGEF, acuerdo 6-18 “Reglamento de Información Financiera” (RIF), se adopta, a partir del 1° de enero de 2020, la NIIF 16 “Arrendamientos”, con lo cual se determinó un activo por derecho de uso por la suma de ¢3.128.780.897, que se obtiene con el descuento a valor presente de los pagos por arrendamientos pendientes a la fecha de registro del nuevo activo. Se utiliza su tasa incremental de endeudamiento como la tasa de descuento. En el momento de registrar este activo nace en forma simultánea un pasivo por una obligación por derecho de uso, que representa el mismo importe al inicio del registro contable.

### 3.8. OTROS ACTIVOS

El detalle de los otros activos al 31 de diciembre de 2022 y 2021, es el siguiente:

	Nota	2022	2021
Mejoras a propiedades en arrendamiento operativo (1)	¢	173.470.871	¢ 275.057.938
Otros Cargos Diferidos		<u>320.623.325</u>	<u>282.079.198</u>
<b>Total Cargos diferidos</b>		<b><u>494.094.196</u></b>	<b><u>557.137.136</u></b>
Plusvalía comprada (2)		840.600.312	840.600.312
Software (1)		1.050.078.666	1.956.057.290
Otros bienes intangibles (3)		<u>4.678.461.963</u>	<u>4.678.461.963</u>
<b>Total Activos intangibles</b>		<b><u>6.569.140.941</u></b>	<b><u>7.475.119.565</u></b>
Impuestos pagados por anticipado		1.545.707.383	733.454.185
Póliza de seguros pagada por anticipado		102.600.493	96.600.308
Otros gastos pagados por anticipado		2.736.547.770	2.120.724.838
Papelería, útiles y otros materiales		60.744.678	69.356.249
Biblioteca y Obras de Arte		260.453.905	260.453.905
Aplicaciones automatizadas en desarrollo		1.182.728.698	741.054.568
Operaciones por liquidar		398.181.032	163.746.225
Otras operaciones pendientes de imputación (4)		244.826.109	294.973.026
Depósitos en garantía	3.9	69.724.489	69.054.264
Depósitos judiciales y administrativos	3.9	<u>305.510</u>	
<b>Total Otros activos</b>		<b><u>6.601.820.067</u></b>	<b><u>4.549.417.568</u></b>
<b>Total</b>		<b><u>¢ 13.665.055.204</u></b>	<b><u>¢ 12.581.674.269</u></b>

(1) Las mejoras a la propiedad arrendada y software presentan el siguiente movimiento al 31 de diciembre de 2022 y 2021:

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

Descripción	Saldo al 2020	Adiciones y retiros	Ajustes	Saldo al 2021
Costo mejoras a la propiedad arrendada (Amortización mejoras)	¢ 1.404.974.986 (1.033.591.228)	¢ (163.669) (96.326.493)	¢ 164.342	¢ 1.404.811.317 (1.129.753.379)
Valor adquisición del software (Amortización del software)	9.097.283.025 (6.553.996.646)	494.896.365 (1.086.594.017)	4.468.563	9.592.179.390 (7.636.122.100)
<b>Total</b>	<b><u>¢ 2.914.670.137</u></b>	<b><u>¢ (688.187.814)</u></b>	<b><u>¢ 4.632.905</u></b>	<b><u>¢ 2.231.115.228</u></b>

- (2) El Grupo contrató un perito independiente para realizar una evaluación de valor del crédito mercantil derivado de la adquisición de la compañía PLG Capital en el año del 2004 concluyendo que no había deterioro en el valor del citado activo a la fecha. Para tal evaluación se aplicó el método de flujos de efectivo descontados (“Valor en uso”) de conformidad con lo que establece la *NIC 36 - Deterioro del Valor de Activos*, lo anterior ante la ausencia de referencias de mercado.

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

**Plazos de Proyección** - Considerando lo establecido por la *NIC 36, Deterioro del Valor de Activos* en su párrafo 33, “*Por lo general, no se suele disponer de presupuestos o pronósticos de tipo financiero, que sean detallados, explícitos y fiables, para períodos mayores de cinco años*”; la administración de la Compañía, consideró adecuado el proyectar flujos de efectivo por un período de cinco años. En este caso los flujos de efectivo derivados de la operación de crédito mercantil corresponden al período comprendido entre 2023 y 2027.

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

Su construcción se realiza de la siguiente manera:

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

**Tasa de Crecimiento de los Ingresos de Efectivo** - Las tasas de crecimiento de los ingresos de efectivo son el resultado de las proyecciones realizadas por la Gerencia de la Compañía para cada uno de los tipos de ingresos que se derivan de su actividad sustantiva. A continuación, se presenta el detalle de las tasas de los ingresos de efectivo para el período comprendido entre los años 2023 y 2027.

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

**Tasa de Crecimiento de los Egresos de Efectivo** - Las tasas de crecimiento de los egresos de efectivo son el resultado de las proyecciones realizadas por la administración de la Compañía para cada uno de los tipos de egresos que se asocian con su actividad sustantiva. A continuación, se presenta el detalle de las tasas de los egresos de efectivo para el período comprendido entre los años 2023 y 2027.

	2023	2024	2025	2026	2027
Gastos operativos	21,22%	2,68%	2,69%	2,69%	2,95%

**Tasa de Crecimiento de los Flujos Netos de Efectivo** - Las tasas de crecimiento de los flujos netos de efectivo son el resultado de restar a las proyecciones de ingresos de efectivo las correspondientes proyecciones de egresos de efectivo que fueron realizadas por la administración de la Compañía. A continuación, se presenta el detalle de las tasas de los flujos netos de efectivo para el período comprendido entre los años 2023 y 2027.

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

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

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

Se cumplió con el procedimiento establecido para la sustitución de la sociedad administradora de Interbolsa SAF a Improsa SAFI, S.A. de acuerdo con lo indicado en

el Reglamento General sobre Sociedades Administradoras y Fondos de Inversión y fue suscrito el Contrato de Cesión de Derecho de Uso entre Inmobiliaria Improsa, S.A. (Inmobiliaria Improsa e Improactiva se fusionaron y se cambió el nombre a Centro de Servicios Compartidos ICSC S.A.) e Improsa SAFI, S.A. por cuyo concepto esta última debe cancelar regalías en forma mensual durante el plazo del contrato.

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

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

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

#### **ESTIMACIÓN DE FLUJOS DE EFECTIVO**

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

**Plazos de Proyección** - Considerando lo establecido por la NIC 36, *Deterioro del Valor de Activos* en su párrafo 33, “*Por lo general, no se suele disponer de presupuestos o pronósticos de tipo financiero, que sean detallados, explícitos y fiables, para períodos mayores de cinco años,*”; la administración de la Compañía, consideró adecuado el proyectar flujos de efectivo por un período de cinco años. En este caso los flujos de efectivo derivados de la operación de crédito mercantil corresponden al período comprendido entre 2022 y 2027.

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

Su construcción se realiza de la siguiente manera:

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

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

**Tasa de Crecimiento de los Egresos de Efectivo** - Las tasas de crecimiento de los egresos de efectivo son el resultado de las proyecciones realizadas por la administración de la Compañía para cada uno de los tipos de egresos que se asocian con su actividad sustantiva. A continuación, se presenta el detalle de las tasas de los egresos de efectivo para el período comprendido entre los años 2023 y 2027.

	2023	2024	2025	2026	2027
Gastos administrativos	1,88%	1,88%	1,88%	1,88%	1,88%

**Tasa de Crecimiento de los Flujos Netos de Efectivo** - Las tasas de decrecimiento de los flujos netos de efectivo son el resultado de restar a las proyecciones de ingresos de efectivo las correspondientes proyecciones de egresos de efectivo que fueron realizadas por la administración de la Compañía. A continuación, se presenta el detalle de las tasas de los flujos netos de efectivo para el período comprendido entre los años 2023 y 2027.

	2023	2024	2025	2026	2027
Flujos de efectivo netos	-0,23%	-0,23%	0,23%	-0,24%	-0,24%

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

#### **TASA DE DESCUENTO**

Tasa de costo ponderado de capital (WACC) utilizada para el descuento a valor presente de los flujos de efectivo netos asociados con este derecho propiedad la Compañía es de 11,74%.

- (4) Otras operaciones pendientes de imputación corresponden a la cámara de compensación del Banco Improsa, S.A. que ingresa el último día del mes y cuyos cheques fueron acreditados en las cuentas corrientes del Banco hasta el mes siguiente.

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

A continuación, se detallan los activos cedidos en garantía o sujetos a restricciones al 31 de diciembre de 2022 y 2021:

Cuenta	Causa de la Restricción	2022	2021
Disponibilidades	Encaje mínimo legal en el Banco Central de Costa Rica (Nota 3.1)	¢ 33.146.141.958	¢ 35.929.936.349
Inversiones en valores	Fondo de garantía de la Bolsa Nacional de Valores (Nota 3.1)	62.498.344	271.301.990
	Respaldo por operaciones realizadas por medio de la cámara de compensación, depósitos judiciales y garantías sobre líneas de crédito con bancos del exterior (Nota 3.2)	28.779.620.860	22.421.510.646
Otros activos	Depósitos en garantía	70.029.999	69.054.264
	<b>Total</b>	<b><u>¢ 62.058.291.161</u></b>	<b><u>¢ 58.691.803.249</u></b>

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

Activo Restringido	Condición de la restricción	2022	2021
Título Tasa Básica Gobierno de Costa Rica	Garantía para Financiamiento SBD	¢ 6.587.124.835	¢ 1.084.257.460
Título Tasa Básica Gobierno de Costa Rica	Garantía para Financiamiento ODP		1.865.477.380
Títulos de Propiedad en \$ Macro título Gobierno de Costa Rica	Garantía para Financiamiento ODP	10.376.421.801	15.826.687.845
Bonos de Tesoro de Estados Unidos	Garantía para Financiamiento ODP	8.956.868.368	
Inversiones en Instrumentos Financieros de Entidades Autónomas del Gobierno de Costa Rica	Garantía para Financiamiento ODP	301.233.075	989.481.196
Títulos de Propiedad (Macro título) Gobierno de Costa Rica	Garantía para Operaciones del Sistema Integrado de Préstamos Sinpe	45.325.126	133.000.000
Inversiones en Instrumentos Financieros Bancos Locales	Garantía para pagos de servicios públicos	6.606.000	7.370.000
Inversiones en Instrumentos Financieros Banco Privados	Garantía de uso de cajeros ATH	134.668.173	154.924.525
Inversiones en Instrumentos Financieros Banco Nacional de Costa Rica	Garantía interconexión con pago servicios BNCR	6.019.900	6.452.500
Títulos de Propiedad en \$ Macro título Gobierno de Costa Rica	Garantía para Operaciones del Sistema Integrado de Préstamos Sinpe	157.119.390	252.938.000
Títulos de Propiedad en \$ Macro título Gobierno de Costa Rica	Garantía de recompras pasivas	<u>2.208.234.192</u>	<u>2.100.921.740</u>
	<b>Total</b>	<b><u>¢ 28.779.620.860</u></b>	<b><u>¢ 22.421.510.646</u></b>

### 3.10. OBLIGACIONES CON EL PÚBLICO

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021, las obligaciones con el público, se detallan como sigue:

	No. Clientes		2022	2021
	2022	2021		
Depósitos del público	4.432	4.623	¢ 180.360.443.619	¢ 195.359.545.085
Depósitos restringidos e inactivos	30	57	609.974.188	1.496.342.861
Otras obligaciones con el público			124.073.358	1.959.184.703
Cargos financieros por pagar			1.738.656.636	1.879.075.464
<b>Total</b>	<b><u>4.462</u></b>	<b><u>4.680</u></b>	<b><u>¢ 182.833.147.801</u></b>	<b><u>¢ 200.694.148.113</u></b>

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

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021, las tasas de ventanilla de las obligaciones con el público en colones y dólares se detallan como sigue:

Colones	2022		2021	
	Mínima	Máxima	Mínima	Máxima
Certificados de depósito a plazo	2,40%	6,05%	0,05%	4,20%
Cuentas de ahorro	0,35%	0,65%	0,35%	0,65%

Dólares	2022		2021	
	Mínima	Máxima	Mínima	Máxima
Certificados de depósito a plazo	0,20%	2,85%	0,05%	2,35%
Cuentas de ahorro	0,10%	0,15%	0,10%	0,15%

### 3.11. OBLIGACIONES CON ENTIDADES

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021, las obligaciones financieras se detallan como sigue:

	2022	2021
<b>OBLIGACIONES A LA VISTA CON ENTIDADES FINANCIERAS</b>		
Cuentas corrientes de entidades financieras del país	¢ 2.398.217.266	¢ 1.332.785.465
Depósitos de ahorro de entidades financieras del país	207.490.470	407.510.161
<b>OBLIGACIONES CON ENTIDADES FINANCIERAS A PLAZO</b>		
Captaciones a plazo de entidades financieras del país		9.678.750
Préstamos de entidades financieras del exterior		1.548.600.000
Obligaciones por derecho de uso - bienes recibidos en arrendamiento	1.095.978.189	2.043.327.719

	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Obligaciones por operaciones diferidas de liquidez	902.985.000	
Obligaciones con recursos del Fideicomiso Nacional para el Desarrollo (FINADE)	39.122.646.788	26.729.785.796
<b>OBLIGACIONES CON ENTIDADES NO FINANCIERAS</b>		
Financiamientos de organismos internacionales	4.615.256.687	9.678.750.013
Financiamientos de instituciones externas de Cooperación	61.718.596.825	90.285.232.222
Obligaciones por cartas de crédito confirmadas		144.250.980
(Comisiones diferidas por cartera de crédito propia)	(1.081.836.382)	(1.187.319.646)
Cargos por pagar por obligaciones con entidades financieras y no financieras	<u>1.273.605.980</u>	<u>1.111.645.267</u>
<b>Total</b>	<b><u>¢ 110.252.940.823</u></b>	<b><u>¢ 132.104.246.727</u></b>

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

<b>Entidades Bancarias</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Cuentas corrientes con entidades financieras	¢ 118.877.570	¢ 408.038.962
Depósitos de ahorro de entidades financieras	714.063	18.966.312
Otras obligaciones a plazo de entidades financieras (SBD)	845.091.201	1.520.541.983
Obligaciones con recursos del Fideicomiso Nacional para el Desarrollo (FINADE)	39.122.646.790	26.729.785.795
(Comisiones diferidas por cartera de crédito propia)	(315.525.813)	(219.593.995)
Intereses por pagar	<u>34.295.150</u>	<u>20.770.215</u>
<b>Total</b>	<b><u>¢ 39.806.098.961</u></b>	<b><u>¢ 28.478.509.272</u></b>

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

Entidades Bancarias	2022		2021	
	Dólares	Dólares Expresados en colones	Dólares	Dólares Expresados en colones
Cuentas corrientes de entidades financieras del país	US\$ 3.786.341	¢ 2.279.339.696	US\$ 1.433.160	¢ 924.746.503
Depósitos de ahorro de entidades financieras del país	343.488	206.776.407	602.160	388.543.850
Captaciones a plazo de entidades financieras del país			15.000	9.678.750
Financiamientos de organismos internacionales	7.666.667	4.615.256.687	15.000.000	9.678.750.013
Financiamientos de instituciones externas de cooperación	102.524.289	61.718.596.824	139.922.871	90.285.232.221
Préstamos de entidades financieras del exterior			2.400.000	1.548.600.000
Obligaciones por derecho de uso - bienes recibidos en arrendamiento	416.763	250.886.988	810.206	522.785.736
Obligaciones por operaciones diferidas de liquidez	1.500.000	902.985.000		
Obligaciones por cartas de crédito confirmadas (Comisiones diferidas por cartera de crédito propia)	(1.272.962)	(766.310.569)	223.558	144.250.980
Intereses por pagar	2.058.690	1.239.310.829	(1.499.769)	(967.725.650)
<b>Total</b>	<b><u>US\$117.023.276</u></b>	<b><u>¢ 70.446.841.862</u></b>	<b><u>US\$160.597.810</u></b>	<b><u>¢103.625.737.455</u></b>

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

Colones	2022		2021		Fechas de pago	
	Mínima	Máxima	Mínima	Máxima	Mínima	Máxima
Préstamos de entidades financieras del país	3,00%	6,60%	0,80%	4,00%	17/01/23	22/04/36
Préstamos Banco Central de Costa Rica	0,80%	0,80%	3,00%	4,00%	23/03/23	23/03/25
Dólares	2022		2021		Fechas de pago	
	Mínima	Máxima	Mínima	Máxima	Mínima	Máxima
Préstamos de entidades financieras del país	8,60%	10,27%	8,00%	8,00%	01/01/23	01/06/25
Préstamos de entidades financieras del exterior			3,93%	3,93%		
Financiamiento de organismos internacionales	3,50%	8,01%	3,50%	4,35%	14/04/22	12/10/25
Financiamiento de instituciones externas de cooperación	4,55%	8,68%	2,96%	5,30%	30/04/22	22/09/25

Las tasas de interés son las vigentes al 31 de diciembre de 2022 y 2021, respectivamente.

### 3.12. CUENTAS POR PAGAR Y PROVISIONES

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021 las cuentas por pagar y provisiones se detallan de la siguiente forma:

	Nota	2022	2021
<b>Provisiones</b>			
Provisiones para obligaciones patronales	¢	152.818.905	¢ 123.780.136
Otras provisiones		<u>779.361.496</u>	<u>766.415.291</u>
<b>Sub total</b>		<b>932.180.401</b>	<b>890.195.427</b>
<b>Cuentas por pagar por servicios bursátiles</b>			
Cuentas por pagar por actividad de custodia autorizada de valores		<u>158.693.904</u>	<u>43.477.856</u>
<b>Sub total</b>		<b>158.693.904</b>	<b>43.477.856</b>
<b>Impuesto sobre la renta diferido</b>			
Impuesto sobre la renta diferido	3.26	<u>953.631.142</u>	<u>1.077.444.168</u>
<b>Sub total</b>		<b>953.631.142</b>	<b>1.077.444.168</b>
<b>Otras cuentas por pagar</b>			
Honorarios por pagar		45.517.691	35.807.993
Impuestos por pagar por cuenta de la entidad	3.26	336.406.518	542.585.600
Aportaciones patronales por pagar		171.599.524	160.980.846
Retenciones por orden judicial		2.005.349.088	106.853.400
Impuestos retenidos por pagar		348.584.955	408.059.680
Aportaciones laborales retenidas por pagar		64.630.365	61.185.124
Dividendos por pagar		19.815.870	21.500.990
Participaciones sobre la utilidad o excedentes por pagar		110.947.394	262.614.511
Obligaciones por pagar sobre préstamos con partes relacionadas		177.310	
Vacaciones acumuladas por pagar		29.364.221	22.061.147
Aguinaldo acumulado por pagar		17.624.396	15.339.997
Aportes al presupuesto de las Superintendencias por pagar		3.557.009	
Comisiones por pagar por colocación de seguros		152.019	
Otras cuentas y comisiones por pagar		<u>2.843.900.545</u>	<u>2.292.931.120</u>
<b>Sub total</b>		<b>5.997.626.905</b>	<b>3.929.920.408</b>
<b>Total</b>		<b><u>¢ 8.042.132.352</u></b>	<b><u>¢ 5.941.037.859</u></b>

### 3.13. OTROS PASIVOS

El siguiente es el detalle al 31 de diciembre de 2022 y 2021:

	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Otros ingresos diferidos	¢ 1.058.446.614	¢ 139.526.279
Sobrantes de caja		15.038
Operaciones por liquidar	55.731.584	80.852.732
Otras operaciones pendientes de imputación	<u>1.014.773.484</u>	<u>199.365.452</u>
<b>Total</b>	<b><u>¢ 2.128.951.682</u></b>	<b><u>¢ 419.759.501</u></b>

### 3.14. OBLIGACIONES SUBORDINADAS

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021, las obligaciones subordinadas se detallan de la siguiente forma:

	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Préstamos subordinados: (1)		
Deutsche Investitions-und Entwicklungsgesellschaft mbH (DEG)	¢ 3.009.950.000	¢ 3.226.250.000
Préstamo con Netherlands Development Finance Company (FMO)		
Bonos Subordinados (2)	5.679.775.650	6.087.933.750
Intereses por pagar	<u>86.455.504</u>	<u>78.846.853</u>
<b>Total</b>	<b><u>¢ 8.776.181.154</u></b>	<b><u>¢ 9.393.030.603</u></b>

- (1) Al 31 de diciembre de 2022 y 2021, los préstamos subordinados presentan un saldo de US\$5 millones de dólares con entidades financieras del exterior, con una fecha de vencimiento mínima de marzo del 2023 y una fecha de vencimiento máxima de marzo del 2025. Al 31 de diciembre de 2022 y 2021 la tasa fijada es de 8,01%.

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

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

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

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021, el vencimiento de las deudas subordinadas es el siguiente:

Año	Amortización	
	DEG	Bonos
2023	US\$ 2.000.000	US\$ 9.435.000
2024	2.000.000	
2025	<u>1.000.000</u>	<u>                    </u>
<b>Total</b>	<b><u>US\$ 5.000.000</u></b>	<b><u>US\$ 9.435.000</u></b>

### 3.15. PATRIMONIO

#### 3.15.1 CAPITAL SOCIAL

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021, los saldos de capital común y capital preferente son los siguientes:

	2022	2021
Capital pagado ordinario	¢24.633.020.479	¢24.633.020.479
Capital pagado preferente	<u>14.129.639.654</u>	<u>14.129.639.654</u>
<b>Total</b>	<b><u>¢38.762.660.133</u></b>	<b><u>¢38.762.660.133</u></b>

#### 3.15.2 CAPITAL COMÚN

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021, el capital social común está representado por 24.633.020.479 acciones comunes y nominativas, con un valor nominal de ¢1 cada una.

#### 3.15.3 CAPITAL Y DIVIDENDO PREFERENTE

El capital preferente al 31 de diciembre de 2022 y 2021 está representado como se detalla a continuación:

Serie	No. de Acciones	Valor Nominal	Valor en Dólares	Tipo de Cambio de la Transacción	Equivalente en Colones
E	200.000	100	US\$20,000,000	512,21	¢10.244.255.281
F	<u>68.103</u>	100	<u>6,810,300</u>	570,52	<u>3.885.384.373</u>
	<b><u>268.103</u></b>		<b><u>US\$26,810,300</u></b>		<b><u>¢14.129.639.654</u></b>

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

al de la sociedad, las mismas nominativas y no acumulativas con un valor nominal de US\$100 cada una para un total de US\$6,810,300.

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

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

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

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

### 3.15.4 UTILIDAD NETA POR ACCIÓN PARA CAPITAL COMÚN

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021, la utilidad neta por acción, fue de ¢0,18 y ¢0,27, respectivamente, y se obtiene al tomar la utilidad neta del período y dividirla entre el número de acciones en circulación.

La utilidad por acción diluida se presenta a continuación:

	<b>2022</b>	<b>2021</b>
<b>Utilidad neta del período</b>	<b>¢ 4.673.645.314</b>	<b>¢ 7.187.639.295</b>
(Menos) Reserva Legal	<u>288.490.764</u>	<u>530.435.730</u>
Utilidad neta disponible para el capital común	¢ 4.385.154.550	¢ 6.657.203.565
Número medio ponderado de acciones comunes en circulación durante el periodo	<u>24.633.020.479</u>	<u>24.633.020.479</u>
<b>Utilidad neta por acción común en circulación</b>	<b><u>¢ 0,18</u></b>	<b><u>¢ 0,27</u></b>

### **3.15.5 DISTRIBUCIÓN DE UTILIDADES**

Al 31 de diciembre de 2022:

#### **Dividendos Comunes**

Se decreta un dividendo en efectivo contra las utilidades del período 2021 para los accionistas comunes por la suma de ¢1.094.877.500, el cual se acordó en la Asamblea de Accionistas, celebrada el 30 de marzo de 2022.

#### **Dividendos Preferentes**

En la Asamblea de Accionistas, Acta número 54 celebrada el 30 de marzo de 2022 se instruyó a la Junta Directiva para que decrete los dividendos conforme a las fechas de pago, por lo tanto:

- En la sesión de Junta Directiva No.5 del 21 de febrero de 2022 se decretó un dividendo en efectivo por la suma de US\$136.206 para los accionistas preferentes Serie F, al tipo de cambio de venta del 31 de diciembre de 2020 (¢617,30) para pagar el primer día hábil de abril del 2022.
- En la sesión de Junta Directiva No.7 del 25 de abril de 2022 se decretó un dividendo en efectivo por la suma de US\$700.000 y US\$140.462 para los accionistas preferentes Serie E y F, respectivamente, al tipo de cambio de venta del 31 de diciembre de 2021 (¢645,25) para pagar el primer día hábil de julio del 2022.
- En la sesión de Junta Directiva No.9 del 26 de julio de 2022 se decretó un dividendo en efectivo por la suma de US\$140.462 para los accionistas preferentes Serie F, respectivamente. Al tipo de cambio de venta del 31 de diciembre de 2021 (¢645,25) para pagar el primer día hábil de octubre del 2022.
- En la sesión de Junta Directiva No.13 del 19 de diciembre de 2022 se decretó un dividendo en efectivo por la suma de US\$700.000 y US\$140.462 para los accionistas preferentes Serie E y F, respectivamente, al tipo de cambio de venta del 31 de diciembre de 2021 (¢645,25) para pagar el primer día hábil de enero del 2023.

Al 31 de diciembre de 2021:

#### **Dividendos Comunes**

Se decreta un dividendo en efectivo contra las utilidades del período 2020 para los accionistas comunes por la suma de ¢1.478.533.333, el cual se acordó en la Asamblea de Accionistas Acta número 54, celebrada el 30 de marzo de 2021.

## Dividendos Preferentes

En la Asamblea de accionistas del 25 de junio de 2020 se decretó un dividendo en efectivo contra utilidades del período 2019 para la serie E y F:

- Se decretó un dividendo en efectivo por la suma de US\$700.000 de la serie E y US\$136.206 para la serie F. Al tipo de cambio de venta del 31 de diciembre de 2020 (¢617,30) para pagar el primer día hábil de julio del 2021.

Asimismo, se instruyó a la Junta Directiva para que decrete los dividendos conforme a las fechas de pago, por lo tanto:

- En la sesión de Junta Directiva No.21 del 21 de febrero de 2021 se decretó un dividendo en efectivo por la suma US\$136.206 para la serie F. Al tipo de cambio de compra del 31 de diciembre de 2019 (¢570,09) para pagar el primer día hábil de abril del 2021.
- En la sesión de Junta Directiva No.26 del 27 de julio de 2021 se decretó un dividendo en efectivo por la suma de US\$136.206 para los accionistas preferentes Serie F. Al tipo de cambio de venta del 31 de diciembre de 2020 (¢617,30) para pagar el primer día hábil de octubre del 2021.
- En la sesión de Junta Directiva No.3 del 20 de diciembre de 2021 se decretó un dividendo en efectivo por la suma de US\$700.000 para los accionistas preferentes Serie E y US\$136.206 para la serie F. Al tipo de cambio de venta del 31 de diciembre de 2020 (¢617,30) para pagar el primer día hábil de enero.

### 3.15.6 CAMBIOS EN POLÍTICAS CONTABLES

Al 31 de diciembre de 2021, se determinaron ajustes que afectaron los resultados acumulados de períodos anteriores por un monto de ¢1.262.332.004 y el detalle es el siguiente:

Ajuste por implementación de la NIIF16	¢ (1.929.732)
El activo restringido por pago bajo protesta al Ministerio de Hacienda 1999-2005	(1.279.674.424)
Ajuste en cálculo de intereses por pagar	(35.973.413)
Ajuste en los impuestos sobre la renta diferido	<u>55.245.565</u>
<b>Total</b>	<b><u>¢(1.262.332.004)</u></b>

### 3.15.7 CAPITAL REGULATORIO

De conformidad con el Artículo No.12 de las Normas para Determinar la Suficiencia Patrimonial de los Grupos Financieros y Otros Conglomerados SUGEF 21-02: “El grupo financiero o el conglomerado financiero deberá mantener en todo momento

una situación de superávit patrimonial, o una relación de uno o superior obtenida como el resultado de dividir el total de los superávit transferibles más el superávit individual de la sociedad controladora, entre el valor absoluto del total de los déficit individuales”. Al 31 de diciembre de 2022 y 2021 el Grupo cuenta con un superávit global de ¢7.691.563.684 y ¢7.442.721.180, respectivamente.

Adicionalmente, el capital de Banco Improsa, S.A. deberá cumplir siempre con el indicador de suficiencia patrimonial establecido por la normativa SUGEF 24-00, que exige mantener un coeficiente de suficiencia patrimonial de al menos un 10%.

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021, el Banco se encuentra por encima del porcentaje de suficiencia patrimonial establecido por la regulación aplicable.

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

Empresas del Grupo Financiero o Conglomerado Financiero	Capital Base	Requerimiento Individual Mínimo de Capital	Superávit o Déficit Individual (A-B)	Rubros no Transferibles	Superávit Transferible y Déficit Individual (C-D)
<b>I. Grupo Financiero Improsa, S.A.</b>	<u>₡ 55.363</u>	<u>₡ 16.986</u>	<u>₡ 38.377</u>	<u>₡</u>	<u>₡ 38.377</u>
<b>II. Entidades Reguladas</b>	<u>₡53.515.112</u>	<u>₡34.831.445</u>	<u>₡18.683.666</u>	<u>₡16.846.904</u>	<u>₡1.836.763</u>
Banco Improsa, S.A.	49.400.365	32.553.461	16.846.904	16.846.904	
Improsa SAFI, S.A.	2.145.063	1.318.058	827.005		827.005
Improsa Valores, S.A.	1.711.961	868.231	843.730		843.730
Improsa Corredora de Seguros S.A.	<u>257.723</u>	<u>91.695</u>	<u>166.028</u>		<u>166.028</u>
<b>III. Entidades no Reguladas</b>	<u>₡ 9.077.917</u>	<u>₡3.261.494</u>	<u>₡ 5.816.424</u>	<u>₡</u>	<u>₡5.816.424</u>
Improsa Servicios Internacionales, S.A.	2.299.410	884.424	1.414.986		1.414.986
Improsa Capital, S.A.	317.048	159.068	157.981		157.981
Improsa Centro de Servicios Compartidos, S.A.	<u>6.461.459</u>	<u>2.218.002</u>	<u>4.243.457</u>		<u>4.243.457</u>
<b>SUPERÁVIT O DÉFICIT GLOBAL DEL GRUPO FINANCIERO (I+II+III)</b>					<u>₡7.691.564</u>
<b>SUMATORIA DE SUPERÁVIT / VALOR ABSOLUTO SUMATORIA DE DÉFICIT</b>					N/A

Al 31 de diciembre de 2021 la Suficiencia Patrimonial (en miles) para el Grupo Financiero se detalla a continuación:

Empresas del Grupo Financiero o Conglomerado Financiero	Capital Base	Requerimiento Individual Mínimo de Capital	Superávit o Déficit Individual (A-B)	Rubros no Transferibles	Superávit Transferible y Déficit Individual (C-D)
<b>I. Grupo Financiero Improsa, S.A.</b>	<b><u>₺ 142.238</u></b>	<b><u>₺ 27.255</u></b>	<b><u>₺ 114.983</u></b>	<b><u>₺</u></b>	<b><u>₺ 114.983</u></b>
<b>II. Entidades Reguladas</b>	<b><u>₺53.077.261</u></b>	<b><u>₺41.847.990</u></b>	<b><u>₺11.229.271</u></b>	<b><u>₺ 9.683.687</u></b>	<b><u>₺1.545.584</u></b>
Banco Improsa, S.A.	49.230.339	39.546.652	9.683.687	9.683.687	
Improsa SAFI, S.A.	2.099.929	1.453.382	646.547		646.547
Improsa Valores, S.A.	1.488.519	746.413	742.106		742.106
Improsa Corredora de Seguros S.A.	<u>258.474</u>	<u>101.543</u>	<u>156.930</u>		<u>156.930</u>
<b>III. Entidades no Reguladas</b>	<b><u>₺ 9.129.828</u></b>	<b><u>₺ 3.347.673</u></b>	<b><u>₺ 5.782.155</u></b>	<b><u>₺</u></b>	<b><u>₺5.782.155</u></b>
Improsa Servicios Internacionales, S.A.	2.457.227	726.114	1.731.114		1.731.114
Improsa Capital, S.A.	317.048	173.139	143.910		143.910
Improsa Centro de Servicios Compartidos, S.A.	<u>6.355.552</u>	<u>2.448.421</u>	<u>3.907.131</u>		<u>3.907.131</u>
<b>SUPERÁVIT O DÉFICIT GLOBAL DEL GRUPO FINANCIERO (I+II+III)</b>					<b><u>₺7.442.721</u></b>
<b>SUMATORIA DE SUPERÁVIT / VALOR ABSOLUTO SUMATORIA DE DÉFICIT</b>					<b>N/A</b>

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

### 3.16. INGRESOS FINANCIEROS POR CARTERA DE CRÉDITOS

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021, el detalle es el siguiente:

	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Productos por créditos de Personas Físicas	¢ 2.134.262.121	¢ 2.528.104.818
Productos por créditos de Sistema de Banca de Desarrollo	2.921.491.914	2.261.676.001
Productos por Créditos - Empresarial	12.642.251.682	13.770.923.094
Productos por créditos - Corporativo	5.755.658.863	4.564.145.372
Amortización de la comisión neta de los costos directos incrementales asociados a créditos	<u>1.099.952.469</u>	<u>1.048.664.875</u>
<b>Total</b>	<b><u>¢ 24.553.617.049</u></b>	<b><u>¢ 24.173.514.160</u></b>

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

Durante el período 2021 Banco Improsa mantuvo operaciones con derivados en divisas, conocidos como Non Delivery Forward con el objeto de cubrir la exposición de riesgo cambiario generado por la posición propia en moneda extranjera; sin embargo, el 10 de diciembre del 2021 fue cancelado el último instrumento de estas características por lo que al 31 de diciembre de 2022 no se mantiene operaciones con derivados en divisas.

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

La valoración del instrumento financiero derivado se realiza en forma mensual, utilizando los tipos de cambios del promedio ponderado de Monex del BCCR.

El detalle es el siguiente:

	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Ingreso por venta a futuro de moneda extranjera (Operaciones de cobertura)		¢ 98.765.679
Gasto por venta a futuro de moneda extranjera (Operaciones de cobertura)		<u>(347.361.680)</u>
	<u>¢</u>	<u>¢ (248.596.001)</u>

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

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021 el detalle es el siguiente:

	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Gastos por captaciones a la vista	¢ 277.637.605	¢ 282.184.619
Gastos por captaciones a plazo	3.933.577.156	4.164.307.104
Gastos por obligaciones por reporto, reporto tripartito y préstamos de valores	85.798.622	46.958.764
Gastos por otras obligaciones a plazo con el público	<u>3.923.558.756</u>	<u>3.812.902.310</u>
<b>Total</b>	<b><u>¢ 8.220.572.139</u></b>	<b><u>¢ 8.306.352.797</u></b>

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

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021 el detalle es el siguiente:

	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Gastos por obligaciones a plazo con entidades financieras	¢ 1.544.079.994	¢ 1.239.958.528
Gastos por financiamientos de entidades no financieras del país	<u>4.294.004.709</u>	<u>4.380.364.078</u>
<b>Total</b>	<b><u>¢ 5.838.084.703</u></b>	<b><u>¢ 5.620.322.606</u></b>

### 3.20. INGRESOS POR COMISIONES POR SERVICIOS

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021 el detalle es el siguiente:

	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Comisiones por giros y transferencias	¢ 250.139.983	¢ 229.149.395
Comisiones por administración de fideicomisos	2.787.438.771	2.848.200.388
Comisiones por cobranzas	519.009	513.534
Comisiones por tarjetas de crédito	146.400.783	145.126.137
Comisiones por administración de fondos de inversión	5.053.066.278	5.083.385.639
Comisiones por colocación de seguros	937.292.232	887.693.084
Comisiones por operaciones bursátiles (Terceros en Mercado Local)	860.173.275	988.786.640
Otras comisiones	<u>462.926.220</u>	<u>672.173.321</u>
<b>Total</b>	<b><u>¢ 10.497.956.551</u></b>	<b><u>¢ 10.855.028.138</u></b>

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

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

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021 el detalle es el siguiente:

	<b>2022</b>	<b>2021</b>
<b>Ingresos por diferencias de cambio:</b>		
Diferencias de cambio por obligaciones con el público	¢ 22.034.311.168	¢ 2.883.513.665
Diferencias de cambio por otras obligaciones financieras	11.931.024.667	1.955.415.687
Diferencias de cambio por otras cuentas por pagar y provisiones	649.577.450	83.256.742
Diferencias de cambio por obligaciones subordinadas	1.319.571.302	162.808.235
Diferencias de cambio por disponibilidades	2.992.401.066	2.398.884.476
Diferencias de cambio por inversiones en instrumentos financieros	7.304.437.665	4.809.878.413
Diferencias de cambio por créditos vigentes	11.543.577.755	9.201.705.610
Diferencias de cambio por créditos vencidos y en cobro judicial	2.557.622.829	3.076.779.685
Diferencias de cambio por cuentas y comisiones por cobrar	<u>657.362.027</u>	<u>323.433.882</u>
<b>Total ingresos</b>	<b><u>¢ 60.989.885.929</u></b>	<b><u>¢ 24.895.676.395</u></b>
<b>Gastos por diferencias de cambio:</b>		
Diferencias de cambio por obligaciones con el público	¢ 12.597.284.981	¢ 9.129.935.263
Diferencias de cambio por otras obligaciones financieras	6.771.279.816	6.510.314.099
Diferencias de cambio por otras cuentas por pagar y provisiones	465.049.780	280.163.604
Diferencias de cambios por obligaciones subordinadas	684.273.370	569.023.506
Diferencias de cambio por obligaciones convertibles en capital	-	11.009
Diferencias de cambio por disponibilidades	5.917.322.387	767.998.602
Diferencias de cambio por inversiones en instrumentos financieros	10.065.520.001	1.419.460.982
Diferencias de cambio por créditos vigentes	22.416.313.235	3.280.928.831
Diferencias de cambio por créditos vencidos y en cobro judicial	4.848.681.420	685.424.274
Diferencias de cambio por cuentas y comisiones por cobrar	<u>434.952.922</u>	<u>138.790.235</u>
<b>Total gastos</b>	<b><u>¢ 64.200.677.912</u></b>	<b><u>¢ 22.782.050.405</u></b>
<b>Resultado diferencias de cambio neto</b>	<b><u>¢ (3.210.791.983)</u></b>	<b><u>¢ 2.113.625.990</u></b>

Al 31 de diciembre de 2022 el tipo de cambio presentó una disminución de ¢43,26 con respecto al cierre de diciembre del 2021 (al 31 de diciembre de 2021 el incremento fue de ¢27,95 con respecto al cierre de diciembre del 2020).

### 3.22. OTROS INGRESOS OPERATIVOS

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021 el detalle es el siguiente:

	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Ingresos por alquiler de bienes	¢ 660.735.056	¢ 428.833.742
Ingresos por recuperación de gastos	148.587.526	139.382.730
Diferencias de cambio por otros pasivos	3.523.009.734	1.436.359.020
Diferencias de cambio por otros activos	495.706.345	111.009.402
Otros ingresos por cuentas por cobrar		38.662
Ingresos operativos varios	4.746.543.191	4.065.554.768
Disminución de provisiones		21.490.119
<b>Total</b>	<b><u>¢ 9.574.581.852</u></b>	<b><u>¢ 6.202.668.443</u></b>

### 3.23. OTROS GASTOS OPERATIVOS

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021 el detalle es el siguiente:

	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Multas por incumplimiento de disposiciones legales y normativas	¢ 170.950	1.888.133
Diferencias de cambio por otros pasivos	1.673.320.599	508.654.687
Diferencias de cambio por otros activos	2.056.929.193	1.202.843.068
Gastos por impuesto al valor agregado	20.475.257	28.094.436
Impuesto de renta por remesas al exterior	16.660.944	5.029.046
Impuestos municipales	15.189.501	14.886.698
Patentes	171.065.884	158.170.141
Otros impuestos pagados en el país	375.405.578	350.483.290
Seguros de bienes arrendados	692.179.841	720.936.266
Gastos operativos varios	1.134.290.013	888.555.055
<b>Total</b>	<b><u>¢ 6.155.687.760</u></b>	<b><u>¢ 3.879.540.820</u></b>

### 3.24. GASTOS ADMINISTRATIVOS

Al 31 de diciembre de 2021 y 2020 el detalle es el siguiente:

	<b>2022</b>	<b>2021</b>
<b>Gastos de personal:</b>	<b><u>¢ 10.879.567.604</u></b>	<b><u>¢ 9.920.238.448</u></b>
Sueldos y bonificaciones de personal permanente	7.263.477.395	6.634.369.042
Remuneraciones a directores y fiscales	486.035.665	456.838.606
Viáticos	9.613.867	10.372.198
Décimo tercer sueldo	626.492.874	556.697.405

	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Vacaciones	115.866.456	105.519.990
Incentivos	8.852.545	6.715.520
Gasto por aporte al Auxilio de Cesantía	147.147.266	115.531.905
Cargas sociales patronales	1.839.067.663	1.651.242.747
Refrigerios	9.255.187	6.098.894
Vestimenta	14.357.806	11.256.001
Capacitación	32.866.141	30.560.134
Seguros para el personal	29.278.638	29.361.575
Mantenimiento de bienes asignados para uso del personal	24.517	24.283
Fondo de capitalización laboral	68.434.767	61.323.725
Otros gastos de personal	228.796.817	244.326.423
<b>Gasto por servicios externos :</b>	<b><u>₺ 1.281.783.505</u></b>	<b><u>₺ 1.133.859.289</u></b>
Servicios de computación	244.263.926	211.523.596
Servicios de seguridad	22.716.221	48.911.816
Servicios de información	22.764.402	16.491.101
Servicios de limpieza	10.585.047	13.732.718
Asesoría jurídica	189.608.643	205.439.725
Auditoría externa	130.740.865	112.371.223
Consultoría externa	36.497.254	30.655.420
Servicios Médicos	13.980.748	10.950.738
Servicios de mensajería	10.867.221	10.054.643
Calificación de Riesgo	9.076.954	8.923.310
Otros servicios contratados	590.682.224	464.804.999
<b>Gastos de movilidad y comunicación :</b>	<b><u>₺ 412.151.733</u></b>	<b><u>₺ 349.176.234</u></b>
Pasajes y fletes	78.953.972	64.547.555
Seguros sobre vehículos	344.874	323.239
Mantenimiento, reparación y materiales para vehículos	3.590.650	3.036.102
Alquiler de vehículos	163.090.178	145.046.639
Depreciación de vehículos	3.203.329	3.203.329
Teléfonos, fax	116.077.824	102.042.741
Otros gastos de movilidad y comunicaciones	46.890.906	30.976.629
<b>Gastos de infraestructura:</b>	<b><u>₺ 1.679.431.274</u></b>	<b><u>₺ 1.541.077.818</u></b>
Seguros sobre bienes de uso excepto vehículos	18.223.550	20.627.640
Mantenimiento y reparación de propiedades, mobiliario y equipo, excepto vehículos	486.230.593	418.533.880
Agua y energía eléctrica	123.229.951	107.777.062
Gastos por Activos por derecho de uso – propiedades	567.191.521	566.355.233
Gastos por Activos por derecho de uso – muebles, equipos y otros activos	58.361.514	24.773.555

	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Depreciación de propiedades, mobiliario y equipo excepto vehículos	324.596.602	306.683.955
Amortización de mejoras a propiedades tomadas en alquiler	101.597.543	96.326.493
<b>Gastos generales:</b>	<b><u>¢ 1.378.737.280</u></b>	<b><u>¢ 1.373.407.542</u></b>
Otros seguros	33.533.658	18.459.384
Papelería, útiles y otros materiales	20.070.118	16.744.033
Gastos legales	35.761.259	22.428.470
Suscripciones y afiliaciones	77.127.582	67.982.204
Promoción y publicidad	39.456.827	23.367.547
Gastos de representación	21.618.362	13.695.187
Aportes a otras instituciones	8.328.924	4.761.970
Amortización de Software	983.550.528	1.086.594.017
Gastos por otros servicios públicos	496.901	349.430
Gastos por materiales y suministros		133.153
Aportes al presupuesto de las Superintendencias	73.455.843	58.494.611
Gastos generales diversos	<u>85.337.278</u>	<u>60.397.536</u>
<b>TOTAL</b>	<b><u>¢ 15.631.671.396</u></b>	<b><u>¢ 14.317.759.331</u></b>

### 3.25. PARTICIPACIÓN SOBRE LA UTILIDAD

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

	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Utilidad antes de participaciones e impuestos de Banco Improsa S.A.	¢ 2.218.947.860	¢ 5.705.275.680
CONAPE	<u>5%</u>	<u>5%</u>
<b>Total</b>	<b><u>¢ 110.947.393</u></b>	<b><u>¢ 285.263.784</u></b>

### 3.26. IMPUESTO SOBRE LA RENTA

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021, el detalle del activo por impuesto sobre la renta diferido y por el impuesto sobre la renta por cobrar, es el siguiente:



	<b>2022</b>	<b>2021</b>
<b>Saldo al inicio</b>	<b>¢ 542.585.000</b>	<b>¢ 1.228.727.019</b>
Menos:		
Pagos efectuados	(542.585.000)	(1.228.727.019)
Adelantos de renta	<u>(1.607.643.298)</u>	<u>(2.204.615.923)</u>
Más:		
Gasto por el impuesto corriente	<u>1.944.049.816</u>	<u>2.747.201.523</u>
<b>Saldo final</b>	<b><u>¢ 336.406.518</u></b>	<b><u>¢ 542.585.600</u></b>

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

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

(1) A continuación, se presenta el movimiento del impuesto diferido al 31 de diciembre de 2022 y 2021:

Impuesto Diferido	2022				
	Saldo Inicial	Reconocido en Resultados	Reconocido en Otro Resultado Integral	Otros Movimientos	Saldo de Cierre
Activo:					
Valuación a valor razonable de las inversiones		¢ 53.240.074	¢ 41.085.994	¢(168.510.868)	¢ (74.184.800)
Valuación a valor razonable de las cuentas por cobrar	¢ 48.649.165	(7.782.715)			40.866.450
Valuación a valor razonable de las propiedades de inversión	<u>309.037.362</u>				<u>309.037.362</u>
<b>Total</b>	<b><u>357.686.527</u></b>	<b><u>45.457.359</u></b>	<b><u>41.085.994</u></b>	<b><u>(168.510.868)</u></b>	<b><u>275.719.012</u></b>
Pasivo:					
Valuación a valor razonable de las inversiones	(161.280.068)	(3.682.548)	104.866.498		(60.096.118)
Efecto de la revaluación de inmuebles	<u>(916.164.100)</u>	<u>22.629.076</u>			<u>(893.535.024)</u>
<b>Total</b>	<b><u>(1.077.444.168)</u></b>	<b><u>18.946.528</u></b>	<b><u>104.866.498</u></b>		<b><u>(953.631.142)</u></b>
<b>Neto</b>	<b><u>¢ (719.757.641)</u></b>	<b><u>¢ 64.403.887</u></b>	<b><u>¢ 145.952.492</u></b>	<b><u>¢(168.510.868)</u></b>	<b><u>¢ (677.912.130)</u></b>

2021					
Impuesto Diferido	Saldo Inicial	Reconocido en Resultados	Reconocido en Otro Resultado Integral	Otros Movimientos	Saldo de Cierre
Activo:					
Valuación a valor razonable de las inversiones	¢ 34.431.381	¢ 9.570.823	¢ (44.002.204)		
Valuación a valor razonable de las cuentas por cobrar	240.697.577	32.309.382	(224.357.794)		¢ 48.649.165
Valuación a valor razonable de las propiedades de inversión	<u>300.285.704</u>	<u>56.115</u>	<u>8.695.543</u>		<u>309.037.362</u>
<b>Total</b>	<b><u>575.414.662</u></b>	<b><u>41.936.320</u></b>	<b><u>(259.664.455)</u></b>		<b><u>357.686.527</u></b>
Pasivo:					
Valuación a valor razonable de las inversiones	(185.727.582)		24.447.514		(161.280.068)
Valuación a valor razonable de las propiedades de inversión	8.695.543		(8.695.543)		
Efecto de la revaluación de inmuebles	<u>(974.264.629)</u>	<u>58.100.529</u>			<u>(916.164.100)</u>
<b>Total</b>	<b><u>(1.151.296.668)</u></b>	<b><u>58.100.529</u></b>	<b><u>15.751.971</u></b>		<b><u>(1.077.444.168)</u></b>
<b>Neto</b>	<b><u>¢ (575.882.006)</u></b>	<b><u>¢ 100.036.849</u></b>	<b><u>¢ (243.912.484)</u></b>	<b><u>¢</u></b>	<b><u>¢ (719.757.641)</u></b>

### 3.27. TRANSACCIONES CON PARTES RELACIONADAS

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

2022	Saldo Directo	Saldo Contingente
<b><u>Artículo 6 Vinculación por propiedad:</u></b>		
GRUPO I: Persona física que tiene relación de parentesco con las personas del grupo A	¢ <u>78.865.867</u>	
<b>Total vinculación por artículo 6</b>	<b>¢ <u>78.865.867</u></b>	
<b><u>Artículo 9 Vinculación por gestión:</u></b>		
GRUPO A: Directores, ejecutivos y apoderados generalísimos de la entidad	¢ 105.208.272	
GRUPO B: Persona física con relación de parentesco con personas del grupo A	110.854.603	
GRUPO C: Persona jurídica en la que alguna persona física del grupo A es gerente o presidente	136.781.205	
GRUPO E: Persona que ha recibido garantías de miembros del grupo A	329.138.033	
GRUPO G: Persona jurídica en que las personas del grupo A controlen un 15% ó más de ésta	69.836.330	
GRUPO I: Persona vinculada por parte de la SUGEF, según artículo 10 del reglamento sobre grupo vinculado a la entidad	<u>240.796.000</u>	
<b>Total vinculación por artículo 9</b>	<b>¢ <u>992.614.443</u></b>	
<b>Total de vinculación</b>	<b>¢ <u>1.071.480.310</u></b>	

2021	Saldo Directo	Saldo Contingente
<b><u>Artículo 6 Vinculación por propiedad:</u></b>		
GRUPO I: Persona física que tiene relación de parentesco con las personas del grupo A	¢ 9.512.529	
<b>Total vinculación por artículo 6</b>	<b>¢ 9.512.529</b>	
<b><u>Artículo 9 Vinculación por gestión:</u></b>		
GRUPO A: Directores, ejecutivos y apoderados generalísimos de la entidad	¢245.885.722	
GRUPO B: Persona física con relación de parentesco con personas del grupo A	94.586.639	
GRUPO C: Persona jurídica en la que alguna persona física del grupo A es gerente o presidente	226.635.447	
GRUPO G: Persona jurídica en que las personas del grupo A controlen un 15% ó más de ésta	<u>79.434.340</u>	
<b>Total vinculación por artículo 9</b>	<b>¢646.542.148</b>	
<b>Total de vinculación</b>	<b>¢656.054.677</b>	

Obligaciones con el Público -

2022				
Grupo	Detalle	Cuentas Corrientes	Cuentas a la Vista	Captación
	<b>Artículo 6 Vinculación por propiedad:</b>			
Grupo_6A	Persona física que controle el 10% o más del capital social	¢ 2.972.253		
Grupo_6B	Personas jurídicas que forman parte de la estructura de propiedad de la entidad a través de las cuales se determinó la persona física del grupo A		¢ 55.675.846	¢ 2.665.995.125
Grupo_6C	Persona jurídica con una participación mayor o igual al 10% del capital social de la entidad	3.236.578	21.330.227	30.099.500
Grupo_6F	Persona jurídica en las que miembros del grupo C y A controlen un 15% o más de esta persona jurídica	3.687.142	42.210.028	375.135.014
Grupo_6I	Persona física que tiene relación de parentesco con las personas del grupo A	4.493.794	60.157.106	280.000.000
	<b>Sub total</b>	<b>¢ 14.389.767</b>	<b>¢ 179.373.207</b>	<b>¢ 3.351.229.639</b>
	<b>Artículo 9 Vinculación por gestión:</b>			
Grupo_9A	Directores, ejecutivos y apoderados generalísimos de la entidad	78.150.053	60.447.905	493.744.714
Grupo_9B	Persona física con relación de parentesco con personas del grupo A	70.564.984	225.929.162	325.941.236
Grupo_9C	Persona jurídica en la que alguna persona física del grupo A es gerente o presidente	114.252.508	130.379.226	151.418.864
Grupo_9G	Persona jurídica en que las personas del grupo A controlen un 15% ó más de ésta	48.153.759	5.450.954	171.567.150
Grupo_9I	Grupo I: Persona vinculada por parte de la SUGEF, según artículo 10 del reglamento sobre grupo vinculado a la entidad	271		
	<b>Sub total</b>	<b>¢ 311.121.575</b>	<b>¢ 422.207.247</b>	<b>¢ 1.142.671.964</b>
	<b>Total</b>	<b>¢ 325.511.342</b>	<b>¢ 601.580.454</b>	<b>¢ 4.493.901.603</b>

2021				
Grupo	Detalle	Cuentas Corrientes	Cuentas a la Vista	Captación
	<b>Artículo 6 Vinculación por propiedad:</b>			
Grupo_6A	Persona física que controle el 10% o más del capital social	¢ 3.125.945		
Grupo_6B	Personas jurídicas que forman parte de la estructura de propiedad de la entidad a través de las cuales se determinó la persona física del grupo A		¢ 83.852.254	¢ 2.601.895.000
Grupo_6C	Persona jurídica con una participación mayor o igual al 10% del capital social de la entidad	4.349.123	2.512.703	32.262.500
Grupo_6F	Persona jurídica en las que miembros del grupo C y A controlen un 15% o más de esta persona jurídica	14.121.453	72.329.227	352.224.232
Grupo_6I	Persona física que tiene relación de parentesco con las personas del grupo A	2.409.502	79.597.295	260.000.000
	<b>Sub Total</b>	<b>¢ 24.006.023</b>	<b>¢ 238.291.479</b>	<b>¢ 3.246.381.732</b>
	<b>Artículo 9 Vinculación por gestión:</b>			
Grupo_9A	Directores, ejecutivos y apoderados generalísimos de la entidad	117.492.139	74.804.150	427.178.243
Grupo_9B	Persona física con relación de parentesco con personas del grupo A	98.950.131	685.895.698	932.689.777
Grupo_9C	Persona jurídica en la que alguna persona física del grupo A es gerente o presidente	56.163.589	142.303.019	132.114.938
Grupo_9E	Persona que ha recibido garantías de miembros del grupo A			362.172.585
Grupo_9G	Persona jurídica en que las personas del grupo A controlen un 15% ó más de ésta	18.023.960	2.898.927	
Grupo_9I	Grupo I: Persona vinculada por parte de la SUGEF, según artículo 10 del reglamento sobre grupo vinculado a la entidad	173.274.597		
	<b>Sub total</b>	<b>¢ 463.904.416</b>	<b>¢ 905.901.794</b>	<b>¢ 1.854.155.543</b>
	<b>Total general</b>	<b>¢ 487.910.439</b>	<b>¢ 1.144.193.273</b>	<b>¢ 5.100.537.275</b>

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

	<b>2022</b>	<b>2021</b>
<b>Activos</b>		
Cuentas y productos por cobrar	<u>¢ 10.185.602</u>	<u>¢ 5.231.399</u>
<b>Total activos</b>	<u><b>¢ 10.185.602</b></u>	<u><b>¢ 5.231.399</b></u>
<b>Pasivos</b>		
Obligaciones con el público	¢ 128.022.706	¢ 103.198.990
Otras obligaciones financieras	4.890.410.516	4.800.319.358
Otras cuentas por pagar y provisiones	<u>177.310</u>	<u>                    </u>
<b>Total pasivos</b>	<u><b>¢ 5.018.610.532</b></u>	<u><b>¢ 4.903.518.348</b></u>
<b>Ingresos</b>		
Ingresos operativos	<u>¢ 9.733.215</u>	<u>¢ 11.325.330</u>
<b>Total ingresos</b>	<u><b>¢ 9.733.215</b></u>	<u><b>¢ 11.325.330</b></u>
<b>Gastos</b>		
Gastos operativos	<u>¢ 31.095.817</u>	<u>¢ 21.847.969</u>
<b>Total gastos</b>	<u><b>¢ 31.095.817</b></u>	<u><b>¢ 21.847.969</b></u>

**Términos y Condiciones de las Transacciones con Partes Relacionadas** - Las cuentas por cobrar y por pagar no tienen garantías y son recuperables o pagaderas en efectivo. Los plazos de vencimiento de las cuentas por cobrar y por pagar se extienden hasta 30 días contados a partir de la fecha de emisión de los respectivos documentos o facturas, no están sujetas a ningún descuento por pronto pago y son recuperables o pagaderas en la moneda funcional de los estados financieros consolidados. Durante los doce meses que terminaron al 31 de diciembre de 2022 y 2021, la Compañía no ha registrado ninguna pérdida relacionada con la recuperación de las cuentas por cobrar a partes relacionadas.

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

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

	2022		2021	
	Número Participaciones	Monto	Número Participaciones	Monto
Fondo Inmobiliario Multipark			7	¢ 193.574.990
Fondo Inmobiliario Gibraltar	158	¢ 454.336.130	3	8.323.725
Fondo Inmobiliario Los Crestones	<u>645</u>	<u>1.517.648.352</u>	<u>403</u>	<u>897.123.334</u>
<b>Total Inversiones con participaciones</b>	<u><b>803</b></u>	<u><b>¢ 1.971.984.482</b></u>	<u><b>413</b></u>	<u><b>¢ 1.099.022.049</b></u>

Adicionalmente, el Grupo posee inversiones al 31 de diciembre de 2022 y 2021 en el Fideicomiso de Garantía y Administración Costa Verde por ¢16.807.571 y ¢36.191.999, respectivamente, y en el Fideicomiso de Garantía y Administración Cala Luna por ¢26.008.678 y ¢317.790.548, respectivamente, los cuales son administrados por una compañía del Grupo Financiero (Nota 3.2).

### 3.28. OTRAS CONCENTRACIONES DE PASIVOS

#### *Total de Pasivos por Área Geográfica -*

	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Costa Rica	¢ 259.414.798.135	¢ 261.545.970.527
Panamá	2.952.761	3.717.285
Nicaragua	3.824.442	4.472.228
El Salvador	265.327.093	
Honduras	4.647.311.027	9.737.892.851
Guatemala	854.312.304	327.961.866
Resto Zona del Caribe		1.545.538.725
Europa	<u>65.256.682.475</u>	<u>93.645.769.480</u>
<b>Total</b>	<b><u>¢ 330.445.208.237</u></b>	<b><u>¢ 366.811.322.962</u></b>

### 3.29. POSICIÓN MONETARIA EN MONEDA EXTRANJERA

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

	<b>2022</b>	<b>2021</b>
<b>Activos en dólares</b>		
Disponibilidades	US\$ 58.046.940	US\$ 59.934.867
Inversiones en valores y depósitos	91.823.448	132.347.239
Cartera de créditos	291.500.976	294.779.101
Cuentas y productos por cobrar	1.668.407	3.083.531
Otros activos	<u>2.698.594</u>	<u>1.551.788</u>
<b>Total activos dólares</b>	<b><u>US\$ 445.738.365</u></b>	<b><u>US\$ 491.696.526</u></b>
<b>Pasivos en dólares</b>		
Obligaciones con el público	US\$ 220.446.586	US\$ 226.594.173
Otras obligaciones financieras	119.569.201	163.597.348
Otras cuentas por pagar y provisiones	6.676.885	2.419.537
Otros pasivos	1.966.493	416.790
Obligaciones subordinadas	<u>14.578.616</u>	<u>14.557.196</u>
<b>Total pasivos dólares</b>	<b><u>US\$ 363.237.781</u></b>	<b><u>US\$ 407.585.044</u></b>
<b>Posición Neta</b>	<b><u>US\$ 82.500.583</u></b>	<b><u>US\$ 84.111.482</u></b>

### 3.30. VENCIMIENTOS DE ACTIVOS Y PASIVOS

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

2022 (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	¢ 9.777.206							¢ 9.777.206
Cuentas de encaje del B.C.C.R.	6.660.851	¢ 1.322.082	¢ 1.119.004	¢ 2.273.201	¢ 3.705.687	¢ 6.342.262	¢ 11.723.055	33.146.142
Inversiones y productos por cobrar	1.625.264	9.572.724	744.943	105.437	9.704.928	4.146.905	48.284.827	74.185.028
Créditos y productos por cobrar	243	5.896.068	5.069.281	4.262.198	19.232.175	17.379.652	186.611.265	245.567.290
<b>Total</b>	<b>¢ 18.063.563</b>	<b>¢ 16.790.874</b>	<b>¢ 6.933.228</b>	<b>¢ 6.640.836</b>	<b>¢ 32.642.791</b>	<b>¢ 27.868.819</b>	<b>¢ 246.619.147</b>	<b>¢ 7.116.409</b>
<b>PASIVOS:</b>								
Obligaciones con el público	¢ 48.949.354	¢ 8.343.227	¢ 9.053.942	¢ 14.731.643	¢ 26.585.215	¢ 40.093.513	¢ 33.337.596	¢ 181.094.491
Obligaciones con el B.C.C.R.							¢ 18.411.854	18.411.854
Obligaciones con entidades financieras	2.605.708	5.324.757	1.102.649	6.658.788	5.188.733	14.219.938	74.960.598	110.061.171
Cargos por pagar	4.440	718.100	274.653	390.855	440.714	456.535	726.966	3.012.263
<b>Total</b>	<b>¢ 51.559.502</b>	<b>¢ 14.386.084</b>	<b>¢ 10.431.245</b>	<b>¢ 21.781.286</b>	<b>¢ 32.214.662</b>	<b>¢ 54.769.986</b>	<b>¢ 127.437.014</b>	<b>¢ 312.579.779</b>
<b>Neto</b>	<b>¢ (33.495.939)</b>	<b>¢ 2.404.790</b>	<b>¢ (3.498.017)</b>	<b>¢ (15.140.450)</b>	<b>¢ 428.128</b>	<b>¢ (26.901.167)</b>	<b>¢ 119.182.132</b>	<b>¢ 50.095.887</b>
<b>Acumulado</b>	<b>¢ (33.495.939)</b>	<b>¢ (31.091.149)</b>	<b>¢ (34.589.166)</b>	<b>¢ (49.729.616)</b>	<b>¢ (49.301.488)</b>	<b>¢ (76.202.654)</b>	<b>¢ 42.979.478</b>	<b>¢ 50.095.887</b>
2021 (información en miles de colones)								
A la vista	De 1 a 30 días	De 31 a 60 días	De 61 a 90 días	De 91 a 180 días	De 181 a 360 días	Más de 361 días	vencidas + 30 días	Total
<b>ACTIVOS:</b>								
Disponibilidades	¢ 9.519.452							¢ 9.519.452
Cuentas de encaje del B.C.C.R.	7.055.900	¢ 1.008.842	¢ 1.030.769	¢ 1.759.582	¢ 4.108.417	¢ 5.372.745	¢ 15.593.681	35.929.936
Inversiones y productos por cobrar	36.211.430	9.234.265	4.711.864	37.542	4.667.631	5.472.306	42.001.554	102.336.592
Créditos y productos por cobrar	248	7.507.727	6.741.148	2.884.304	17.718.009	21.319.262	182.462.793	248.199.385
<b>Total</b>	<b>¢ 52.787.031</b>	<b>¢ 17.750.834</b>	<b>¢ 12.483.780</b>	<b>¢ 4.681.428</b>	<b>¢ 26.494.058</b>	<b>¢ 32.164.313</b>	<b>¢ 240.058.027</b>	<b>¢ 9.565.894</b>
<b>PASIVOS:</b>								
Obligaciones con el público	¢ 56.122.193	¢ 5.743.057	¢ 8.096.198	¢ 11.201.523	¢ 27.609.774	¢ 28.767.807	¢ 61.274.521	¢ 198.815.073
Obligaciones con el B.C.C.R.							18.259.100	18.259.100
Obligaciones con entidades financieras	1.740.296	4.084.888	1.700.650	3.985.244	6.629.085	19.684.131	94.355.628	132.179.921
Cargos por pagar	37.166	652.480	282.384	330.403	505.823	334.896	847.569	2.990.721
<b>Total</b>	<b>¢ 57.899.654</b>	<b>¢ 10.480.425</b>	<b>¢ 10.079.232</b>	<b>¢ 15.517.170</b>	<b>¢ 34.744.682</b>	<b>¢ 48.786.833</b>	<b>¢ 174.736.818</b>	<b>¢ 352.244.815</b>
<b>Neto</b>	<b>¢ (5.112.623)</b>	<b>¢ 7.270.409</b>	<b>¢ 2.404.548</b>	<b>¢ (10.835.742)</b>	<b>¢ (8.250.624)</b>	<b>¢ (16.622.521)</b>	<b>¢ 65.321.209</b>	<b>¢ 43.740.550</b>
<b>Acumulado</b>	<b>¢ (5.112.623)</b>	<b>¢ 2.157.786</b>	<b>¢ 4.562.335</b>	<b>¢ (6.273.408)</b>	<b>¢ (14.524.032)</b>	<b>¢ (31.146.552)</b>	<b>¢ 34.174.657</b>	<b>¢ 43.740.550</b>

La información que se presenta se refiere al vencimiento de activos y pasivos, distribuidos entre los plazos de acuerdo a las fechas de vencimiento estipuladas en los instrumentos financieros, para efectos del rubro de encaje legal la distribución responde a la liberación de los fondos en función del vencimiento de las obligaciones que le dieron origen. El Grupo calcula su riesgo de liquidez, a través de los calces de plazos por monedas a uno y a seis meses, según lo normado en el Acuerdo SUGEF 24-00 "Reglamento para juzgar la situación económica-financiera de las entidades fiscalizadas" y que se encuentran en cumplimiento al cierre de diciembre del 2022 y 2021.

### 3.31. RIESGO DE LIQUIDEZ Y DE MERCADO

**Riesgo de Liquidez** - Es la posibilidad de una pérdida económica debido a la escasez de fondos que impediría cumplir las obligaciones en los términos pactados; también puede asociarse a un instrumento financiero particular, y está asociado a la profundidad financiera del mercado en el que se negocia para demandar u ofrecer el instrumento sin afectación significativa de su valor.

Este riesgo se mide por medio del flujo de caja diario y del calce de plazos. El control constante de los vencimientos de los pasivos y de los egresos por concepto de retiros de los depositantes y colocaciones de crédito, permite determinar con anticipación los posibles problemas de liquidez. Además, constantemente se realizan sondeos de mercado para conocer la liquidez del mismo. Normalmente, este riesgo se minimiza manteniendo un adecuado calce entre los plazos de la recuperación de los activos y los plazos de la atención de las obligaciones. Una de las formas más comunes y prácticas de evaluar la administración de la liquidez, es mediante las relaciones de recuperación de activos a tres meses, respecto al vencimiento de pasivos para ese lapso.

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

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

La Unidad de Administración Integral de Riesgos aplica una metodología de evaluación del Riesgo de Liquidez que consiste en analizar los pasivos con depositantes y obligaciones con entidades financieras y, así, poder identificar la proporción de los pasivos volátiles que debe ser cubierta por los activos más líquidos. Para esto, se calcula el “VAR de Fuentes de Fondeo”, que determina el valor máximo exigible a 1 y 30 días por parte de las fuentes de fondeo. Este valor se obtiene mediante el cálculo del VAR, que es el valor de máxima volatilidad. Se obtiene el VAR porcentual y monetario en forma individual para cada fuente y en forma global.

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

- a. **Riesgo de Tasas de Interés** - es la exposición a pérdidas debido al cambio de las tasas de interés tanto activas como pasivas. Este riesgo existe cuando la capacidad de ajustar las tasas activas de una entidad no coincide con la de las pasivas.

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

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

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

Para más detalle, a continuación, se muestra el cuadro de brechas con corte al 31 de diciembre de 2022 y 2021:

	2022 (en millones de colones)						Total
	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	
<b>Saldos en moneda nacional:</b>							
Inversiones	¢ 763	¢ 218	¢ 3.500	¢ 1.033	¢ 6.030	¢ 1.483	¢ 13.027
Cartera de créditos	<u>15.274</u>	<u>22.573</u>	<u>4.705</u>	<u>3.504</u>	<u>5.231</u>	<u>23.837</u>	<u>75.124</u>
<b>Total recuperación de activos (sensibles a tasas)</b>	<b><u>¢ 16.037</u></b>	<b><u>¢ 22.791</u></b>	<b><u>¢ 8.205</u></b>	<b><u>¢ 4.537</u></b>	<b><u>¢ 11.261</u></b>	<b><u>¢ 25.320</u></b>	<b><u>¢ 88.151</u></b>
Obligaciones con el público	2.629	8.313	7.066	11.556	2.094	10.154	41.812
Obligaciones con el B.C.C.R.						18.163	18.163
Obligaciones con entidades financieras	<u>32.764</u>	<u>2.794</u>	<u>388</u>	<u>699</u>	<u>5.740</u>	<u>96</u>	<u>42.481</u>
<b>Total vencimiento de pasivos (sensibles a tasas)</b>	<b><u>¢ 35.393</u></b>	<b><u>¢ 11.107</u></b>	<b><u>¢ 7.454</u></b>	<b><u>¢ 12.255</u></b>	<b><u>¢ 7.834</u></b>	<b><u>¢ 28.413</u></b>	<b><u>¢ 102.456</u></b>
<b>Diferencia recuperación de activos menos vencimiento de pasivos</b>	<b><u>¢ (19.356)</u></b>	<b><u>¢ 11.684</u></b>	<b><u>¢ 751</u></b>	<b><u>¢ (7.718)</u></b>	<b><u>¢ 3.427</u></b>	<b><u>¢ (3.093)</u></b>	<b><u>¢ (14.305)</u></b>
<b>Saldos en moneda extranjera:</b>							
Inversiones	3.552	912	9.422	4.540	30.022	6.483	54.931
Cartera de créditos	<u>101.692</u>	<u>24.727</u>	<u>5.841</u>	<u>3.347</u>	<u>5.494</u>	<u>36.682</u>	<u>177.783</u>
<b>Total recuperación de activos (sensibles a tasas)</b>	<b><u>¢ 105.244</u></b>	<b><u>¢ 25.639</u></b>	<b><u>¢ 15.263</u></b>	<b><u>¢ 7.887</u></b>	<b><u>¢ 35.516</u></b>	<b><u>¢ 43.165</u></b>	<b><u>¢ 232.714</u></b>
Obligaciones con el público	4.861	14.991	19.846	28.766	20.917	879	90.260
Obligaciones con entidades financieras	<u>19.285</u>	<u>12.374</u>	<u>7.640</u>	<u>3.588</u>	<u>11.176</u>	<u>18.032</u>	<u>72.095</u>
<b>Total vencimiento de pasivos (sensibles a tasas)</b>	<b><u>¢ 24.146</u></b>	<b><u>¢ 27.365</u></b>	<b><u>¢ 27.486</u></b>	<b><u>¢ 32.354</u></b>	<b><u>¢ 32.093</u></b>	<b><u>¢ 18.911</u></b>	<b><u>¢ 162.355</u></b>
<b>Diferencia recuperación de activos menos vencimiento de pasivos</b>	<b><u>¢ 81.098</u></b>	<b><u>¢ (1.726)</u></b>	<b><u>¢ (12.223)</u></b>	<b><u>¢ (24.467)</u></b>	<b><u>¢ 3.423</u></b>	<b><u>¢ 24.254</u></b>	<b><u>¢ 70.359</u></b>
<b>Saldos totales moneda nacional y moneda extranjera</b>							
Total recuperación de activos (sensibles a tasas)	121.281	48.430	23.468	12.424	46.777	68.485	320.865
Total vencimiento de pasivos (sensibles a tasas)	<u>59.539</u>	<u>38.472</u>	<u>34.940</u>	<u>44.609</u>	<u>39.927</u>	<u>47.324</u>	<u>264.811</u>
<b>Diferencia recuperación de activos menos vencimiento de pasivos</b>	<b><u>¢ 61.742</u></b>	<b><u>¢ 9.958</u></b>	<b><u>¢ (11.472)</u></b>	<b><u>¢ (32.185)</u></b>	<b><u>¢ 6.850</u></b>	<b><u>¢ 21.161</u></b>	<b><u>¢ 56.054</u></b>

	2021 (en millones de colones)						
	Hasta 30 días	De 31 a 90 días	De 91 a 180 días	De 181 a 360 días	De 361 a 2 años	Más de 2 años	Total
<b>Saldos en moneda nacional</b>							
Inversiones	¢ 3.098	¢ 121	¢ 671	¢ 2.283	¢ 2.700	¢ 5.802	¢ 14.675
Cartera de créditos	<u>15.415</u>	<u>14.232</u>	<u>5.153</u>	<u>3.408</u>	<u>3.340</u>	<u>20.003</u>	<u>61.551</u>
<b>Total recuperación de activos (sensibles a tasas)</b>	<b><u>¢ 18.513</u></b>	<b><u>¢ 14.353</u></b>	<b><u>¢ 5.824</u></b>	<b><u>¢ 5.691</u></b>	<b><u>¢ 6.040</u></b>	<b><u>¢ 25.805</u></b>	<b><u>¢ 76.226</u></b>
Obligaciones con el público	1.446	2.532	4.266	2.032	27.449	5.700	43.425
Obligaciones con el B.C.C.R.						18.163	18.163
Obligaciones con entidades financieras	<u>19.762</u>	<u>1.753</u>	<u>277</u>	<u>562</u>	<u>3.137</u>	<u>20.677</u>	<u>46.168</u>
<b>Total vencimiento de pasivos (sensibles a tasas)</b>	<b><u>¢ 21.208</u></b>	<b><u>¢ 4.285</u></b>	<b><u>¢ 4.543</u></b>	<b><u>¢ 2.594</u></b>	<b><u>¢ 30.586</u></b>	<b><u>¢ 44.540</u></b>	<b><u>¢ 107.756</u></b>
<b>Diferencia recuperación de activos menos vencimiento de pasivos</b>	<b><u>¢ (2.695)</u></b>	<b><u>¢ 10.068</u></b>	<b><u>¢ 1.281</u></b>	<b><u>¢ 3.097</u></b>	<b><u>¢ (24.546)</u></b>	<b><u>¢ (18.735)</u></b>	<b><u>¢ (31.530)</u></b>
<b>Saldos en moneda extranjera</b>							
Inversiones		8.429	2.776	10.121	7.237	6.821	35.384
Cartera de créditos	<u>126.819</u>	<u>32.104</u>	<u>7.668</u>	<u>4.235</u>	<u>3.133</u>	<u>17.401</u>	<u>191.360</u>
<b>Total recuperación de activos (sensibles a tasas)</b>	<b><u>¢ 126.819</u></b>	<b><u>¢ 40.533</u></b>	<b><u>¢ 10.444</u></b>	<b><u>¢ 14.356</u></b>	<b><u>¢ 10.370</u></b>	<b><u>¢ 24.222</u></b>	<b><u>¢ 226.744</u></b>
Obligaciones con el público	2.997	12.928	16.747	30.241	25.055	6.765	94.733
Obligaciones con entidades financieras	<u>4.385</u>	<u>33.872</u>	<u>44.603</u>	<u>1.383</u>	<u>6.457</u>	<u>18.098</u>	<u>108.798</u>
<b>Total vencimiento de pasivos (sensibles a tasas)</b>	<b><u>¢ 7.382</u></b>	<b><u>¢ 46.800</u></b>	<b><u>¢ 61.350</u></b>	<b><u>¢ 31.624</u></b>	<b><u>¢ 31.512</u></b>	<b><u>¢ 24.863</u></b>	<b><u>¢ 203.531</u></b>
<b>Diferencia recuperación de activos menos vencimiento de pasivos</b>	<b><u>¢ 119.437</u></b>	<b><u>¢ (6.267)</u></b>	<b><u>¢ (50.906)</u></b>	<b><u>¢ (17.268)</u></b>	<b><u>¢ (21.142)</u></b>	<b><u>¢ (641)</u></b>	<b><u>¢ 23.213</u></b>
<b>Saldos totales moneda nacional y moneda extranjera</b>							
Total recuperación de activos (sensibles a tasas)	145.332	54.886	16.268	20.047	16.410	50.027	302.970
Total vencimiento de pasivos (sensibles a tasas)	<u>28.590</u>	<u>51.085</u>	<u>65.893</u>	<u>34.218</u>	<u>62.098</u>	<u>69.403</u>	<u>311.287</u>
<b>Diferencia recuperación de activos menos vencimiento de pasivos</b>	<b><u>¢ 116.742</u></b>	<b><u>¢ 3.801</u></b>	<b><u>¢ (49.625)</u></b>	<b><u>¢ (14.171)</u></b>	<b><u>¢ (45.688)</u></b>	<b><u>¢ (19.376)</u></b>	<b><u>¢ (8.317)</u></b>

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

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

A continuación, se presenta el calce de plazos en moneda extranjera, obtenido para el cierre 31 de diciembre de 2022 y 2021:

2022 (información en miles de dólares)								
A la vista	De 1 a 30 días	De 31 a 60 días	De 61 a 90 días	De 91 a 180 días	De 181 a 360 días	Más de 361 días	vencidas + 30 días	Total
<b>Activos:</b>								
Disponibilidades	US\$ 12.978							US\$ 12.978
Cuentas de encaje del B.C.C.R.	10.191	US\$ 1.820	US\$ 1.551	US\$ 2.839	US\$ 5.226	US\$ 8.971	US\$ 14.471	45.069
Inversiones y productos por cobrar	2.179	7.126	602	131	15.010	6.332	60.443	91.823
Créditos y productos por cobrar		6.360	5.931	5.229	26.205	20.205	217.326	US\$ 10.245
<b>Total</b>	<b>US\$ 25.348</b>	<b>US\$ 15.306</b>	<b>US\$ 8.084</b>	<b>US\$ 8.199</b>	<b>US\$ 46.441</b>	<b>US\$ 35.508</b>	<b>US\$ 292.240</b>	<b>US\$ 441.371</b>
<b>Pasivos:</b>								
Obligaciones:								
Con el público	70.894	8.844	10.342	14.812	32.549	47.693	35.312	220.446
Con entidades financieras	4.203	7.088	1.495	6.604	6.428	19.262	72.431	117.511
Cargos por pagar	7	393	365	388	(81)	470	517	2.059
<b>Total</b>	<b>US\$ 75.104</b>	<b>US\$ 16.326</b>	<b>US\$ 12.202</b>	<b>US\$ 21.804</b>	<b>US\$ 38.896</b>	<b>US\$ 67.425</b>	<b>US\$ 108.260</b>	<b>US\$ 340.016</b>
<b>Neto</b>	<b>(49.755)</b>	<b>(1.020)</b>	<b>(4.118)</b>	<b>(13.605)</b>	<b>7.545</b>	<b>(31.917)</b>	<b>183.980</b>	<b>101.356</b>
<b>Acumulado</b>	<b>US\$ (49.755)</b>	<b>US\$ (50.776)</b>	<b>US\$ (54.894)</b>	<b>US\$ (68.499)</b>	<b>US\$ (60.953)</b>	<b>US\$ (92.870)</b>	<b>US\$ 91.110</b>	<b>US\$ 101.355</b>

2021 (En miles de dólares)								
A la vista	De 1 a 30 días	De 31 a 60 días	De 61 a 90 días	De 91 a 180 días	De 181 a 360 días	Más de 361 días	vencidas + 30 días	Total
<b>Activos:</b>								
Disponibilidades	US\$ 11.133							US\$ 11.133
Cuentas de encaje del B.C.C.R.	10.264	US\$ 1.487	US\$ 1.414	US\$ 2.538	US\$ 6.138	US\$ 7.454	US\$ 19.507	48.802
Inversiones y productos por cobrar	56.120	6.790	7.591	10	8.420	8.461	44.955	132.347
Créditos y productos por cobrar		7.564	8.294	3.359	23.292	26.355	212.184	US\$ 13.731
<b>Total</b>	<b>US\$ 77.517</b>	<b>US\$ 15.841</b>	<b>US\$ 17.299</b>	<b>US\$ 5.907</b>	<b>US\$ 37.850</b>	<b>US\$ 42.270</b>	<b>US\$ 276.646</b>	<b>US\$ 487.061</b>
<b>Pasivos:</b>								
Obligaciones:								
Con el público	78.425	7.417	8.934	14.060	39.797	31.439	46.521	226.593
Con entidades financieras	2.035	3.724	2.520	6.017	8.760	27.684	111.167	161.907
Cargos por pagar	56	128	74	59	505	471	399	1.692
<b>Total</b>	<b>US\$ 80.516</b>	<b>US\$ 11.269</b>	<b>US\$ 11.528</b>	<b>US\$ 20.136</b>	<b>US\$ 49.062</b>	<b>US\$ 59.594</b>	<b>US\$ 158.087</b>	<b>US\$ 390.192</b>
<b>Neto</b>	<b>(2.999)</b>	<b>4.573</b>	<b>5.771</b>	<b>(14.229)</b>	<b>(11.212)</b>	<b>(17.324)</b>	<b>118.559</b>	<b>96.870</b>
<b>Acumulado</b>	<b>US\$ (2.999)</b>	<b>US\$ 1.574</b>	<b>US\$ 7.345</b>	<b>US\$ (6.884)</b>	<b>US\$ (18.096)</b>	<b>US\$ (35.420)</b>	<b>US\$ 83.139</b>	<b>US\$ 96.870</b>

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

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

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

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

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

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

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

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

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

### 3.32. INSTRUMENTOS FINANCIEROS

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

- a. *Categorías de Instrumentos Financieros* - Al 31 de diciembre de 2022 y 2021 los instrumentos financieros del Grupo se componían de:

	Nota	2022	2021
Activos financieros (valuados al costo amortizado):			
Disponibilidades	3.1	¢ 42.923.347.651	¢ 45.449.388.496
Valuados a valor razonable:			
Con cambios en resultados		2.075.349.940	36.947.917.127
Con cambios en otro resultado integral	3.2	25.679.317.294	57.425.509.964
Valuados al costo amortizado:			

	Nota	2022	2021
Al costo amortizado, Instrumentos derivados y productos por cobrar		46.430.361.085	7.963.164.721
Créditos y productos por cobrar	3.3	<u>245.622.806.629</u>	<u>247.303.076.443</u>
<b>Total</b>		<b><u>€ 362.731.182.599</u></b>	<b><u>€ 395.089.056.751</u></b>
Pasivos financieros (valuados al costo amortizado):			
Obligaciones con el público	3.10	181.094.491.165	198.815.072.649
Obligaciones con el B.C.C.R.		18.411.854.425	18.259.100.159
Otras obligaciones financieras	3.11	108.979.334.843	130.992.601.460
Cargos financieros por pagar		<u>3.012.262.616</u>	<u>2.990.720.731</u>
<b>Total</b>		<b><u>€ 311.497.943.049</u></b>	<b><u>€ 351.057.494.999</u></b>

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

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

En relación con los ingresos y gastos generados por activos financieros y las obligaciones financieras, el Grupo prepara calces de plazos y monitorea las tasas de interés al 31 de diciembre de 2022 y 2021, las cuales se detallan en la Nota 3.31.

- **Riesgo Cambiario** - El Grupo realiza transacciones denominadas en moneda extranjera y, por tanto, se expone al riesgo de fluctuaciones en el tipo de cambio. El riesgo cambiario se detalla en la Nota 3.31. Con el objeto de cubrir la exposición del riesgo cambiario generado por la posición neta en moneda extranjera, el banco mantiene operaciones con derivados, según se detalla en la Nota 4.1.

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

Sensibilidad a un Aumento en el Tipo de Cambio -

	<b>Nota</b>		
<b>Posición neta</b>	3.29	US\$	82.500.583
Tipo de cambio de cierre al 31/12/2022		¢	601,99
Aumento en el tipo de cambio de un 10%		¢	<u>60,20</u>
<b>Ganancia</b>		¢	<u><b>4.966.452.596</b></u>

Sensibilidad a una Disminución en el Tipo de Cambio -

	<b>Nota</b>		
<b>Posición neta</b>	3.29	US\$	82.500.583
Tipo de cambio de cierre al 31/12/2022		¢	601,99
Disminución en el tipo de cambio de un 10%		¢	<u>(60,20)</u>
<b>Pérdida</b>		¢	<u><b>(4.966.452.596)</b></u>

*Análisis de Sensibilidad de Tasas de Interés* - Al 31 de diciembre de 2022, se presenta el siguiente análisis de sensibilidad de tasas de interés para los instrumentos de inversión y de deuda:

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

	<b>Nota</b>		
Inversiones en Instrumentos financieros	3.2	¢	<u>73.513.017.057</u>
Aumento en las tasas de un 1%		¢	<u>735.130.171</u>
Aumento en las tasas de un 2%		¢	<u>1.470.260.341</u>

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

	<b>Nota</b>		
Inversiones en Instrumentos financieros	3.2	¢	<u>73.513.017.057</u>
Disminución en las tasas de un 1%		¢	<u>(735.130.171)</u>
Disminución en las tasas de un 2%		¢	<u>(1.470.260.341)</u>

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

	<b>Nota</b>		
Obligaciones con el público	3.10	¢	<u>181.094.491.165</u>
Aumento en las tasas de un 1%		¢	<u>1.810.944.912</u>
Aumento en las tasas de un 2%		¢	<u>3.621.889.823</u>

Sensibilidad a una Disminución en la Tasa de Interés de las Captaciones a la Vista -

	<b>Nota</b>	
Obligaciones con el público	3.10	<u>¢ 181.094.491.165</u>
Disminución en las tasas de un 1%		<u>¢ (1.810.944.912)</u>
Disminución en las tasas de un 2%		<u>¢ (3.621.889.823)</u>

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

	<b>Nota</b>	
Obligaciones con el B.C.C.R.		<u>¢ 18.163.000.000</u>
Aumento en las tasas de un 1%		<u>¢ 181.630.000</u>
Aumento en las tasas de un 2%		<u>¢ 363.260.000</u>

	<b>Nota</b>	
Obligaciones financieras	3.11	<u>¢ 108.979.334.843</u>
Aumento en las tasas de un 1%		<u>¢ 1.089.793.348</u>
Aumento en las tasas de un 2%		<u>¢ 2.179.586.697</u>

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

	<b>Nota</b>	
Obligaciones con el B.C.C.R.		<u>¢ 18.163.000.000</u>
Disminución en las tasas de un 1%		<u>¢ (181.630.000)</u>
Disminución en las tasas de un 2%		<u>¢ (363.260.000)</u>

	<b>Nota</b>	
Obligaciones financieras	3.11	<u>¢ 108.979.334.843</u>
Disminución en las tasas de un 1%		<u>¢ (1.089.793.348)</u>
Disminución en las tasas de un 2%		<u>¢ (2.179.586.697)</u>

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

	<b>Nota</b>	
Cartera de crédito	3.3	<u>¢ 236.920.162.981</u>
Aumento en las tasas de un 1%		<u>¢ 2.369.201.630</u>
Aumento en las tasas de un 2%		<u>¢ 4.738.403.260</u>

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

	<b>Nota</b>	
Cartera de crédito	3.3	<u>¢ 236.920.162.981</u>
Disminución en las tasas de un 1%		<u>¢ (2.369.201.630)</u>
Disminución en las tasas de un 2%		<u>¢ (4.738.403.260)</u>

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

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

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

El valor en libros se aproxima a su valor razonable, excepto por la cartera de crédito y los bienes realizables, debido al tratamiento contable establecido por el ente regulador SUGEF.

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

##### **4.1. CUENTAS CONTINGENTES DEUDORAS**

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021, las cuentas contingentes se detallan como sigue:

	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Garantías de cumplimiento	¢ 5.238.544.226	¢ 5.988.788.915
Garantías de participación	150.543.784	200.658.481
Cartas de crédito a la vista saldo sin depósito previo	258.607.680	22.180.211
Cartas de crédito diferidas saldo sin depósito previo	331.746.250	34.854.211
Líneas de crédito para sobregiros en cuenta corriente	58.632.013	520.898.892
Líneas de crédito para tarjetas de crédito	<u>3.074.403.173</u>	<u>3.640.803.277</u>
<b>Total</b>	<b><u>¢ 9.112.477.126</u></b>	<b><u>¢ 10.408.183.987</u></b>

#### 4.2. OTRAS CUENTAS DE ORDEN

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021, el detalle de cuentas de orden es el siguiente:

	<b>2022</b>	<b>2021</b>
<b>Otras cuentas de orden por cuenta propias deudoras:</b>		
Garantías prendarias	¢ 659.144.969.708	¢ 1.157.782.791.719
Líneas de crédito otorgadas pendientes de Utilización	38.854.005.794	43.989.669.033
Créditos liquidados	4.155.937.143	9.146.433.177
Productos por cobrar liquidados	5.564.796	6.064.705
Productos en suspenso de cartera de crédito	522.645.380	370.777.695
Otras cuentas de registro	47.218.333.284	50.328.105.672
<b>Cuenta de orden por cuenta de terceros deudoras:</b>		
Administración de comisiones de confianza	5.946.755	5.949.610
Bienes en Custodia por cuenta de terceros	11.332.773.908	21.027.118.094
Fondos de inversión	331.121.563.002	356.630.733.036
<b>Cuentas de orden deudoras por cuenta propia por actividad de custodia:</b>		
Valores Negociables en Fideicomiso de Garantía Central de Valores Privado	185.034.070	66.604.647
Valores Negociables en Fideicomiso de Garantía - Central de Valores Público (B.C.C.R.)	1.645.979.378	1.571.473.819
Compras a futuro	1.831.013.447	1.638.078.466
Central de Valores Privado (custodia local)	2.327.271.584	2.287.353.349
Central de Valores Público (B.C.C.R.)	831.168.202	664.194.707

	<b>2022</b>	<b>2021</b>
<b>Cuentas de orden deudoras por cuenta de terceros por actividad de custodia:</b>		
Efectivo por actividad de custodia	3.710.124.547	1.607.564.771
Cuentas por cobrar a clientes	14.523.737	41.643.041
Valores Negociables en Fideicomiso de Garantía Central de Valores Privado	2.968.098.042	3.599.716.177
Valores Negociables en Fideicomiso de Garantía Central de Valores Público (B.C.C.R.)	9.463.075.091	9.394.928.275
Compras a futuro	12.431.173.133	12.994.644.452
Ventas a futuro	9.145.906.402	12.100.648.622
Central de Valores Privado (custodia local)	226.032.165.680	179.776.087.178
Central de Valores Privado (custodia internacional)	4.712.604.068	12.043.382.170
Central de Valores Público (B.C.C.R.)	72.627.443.160	77.861.504.315
Custodio Internacional	2.410.757.171	2.266.760.895
<b>Total</b>	<b><u>¢ 1.442.698.077.482</u></b>	<b><u>¢ 1.957.202.227.625</u></b>

#### 4.3. FIDEICOMISOS Y COMISIONES DE CONFIANZA

La subsidiaria Banco Improsa, S.A. ha firmado contratos de fideicomiso, por los cuales, en su condición de fiduciario, recibió bienes para garantizar los créditos otorgados por terceros y solamente cuentan con estados financieros auditados los fideicomisos de titularización de acuerdo a la regulación vigente. El detalle al 31 de diciembre de 2022 y 2021, de bienes fideicomisos, es el siguiente:

	<b>2022</b>	<b>2021</b>
<b>ACTIVOS</b>		
Disponibilidades	¢ 4.690.239.434	¢ 4.331.798.575
Inversiones en instrumentos financieros	10.314.308.682	19.848.212.981
Cuentas y comisiones por cobrar	22.210.691.430	22.747.696.493
<b>Subtotal</b>	<b>¢ 37.215.239.546</b>	<b>¢ 46.927.708.049</b>
Terrenos	¢ 2.107.739.627.965	¢ 2.117.944.652.047
Edificios e instalaciones	1.863.209.411.384	2.041.557.237.470
Equipo y mobiliario	487.431.486.163	513.615.071.182
Equipos de computación	56.260.731	56.260.731
<b>Subtotal</b>	<b>¢ 4.458.436.786.243</b>	<b>¢ 4.673.173.221.430</b>
Otros activos	509.828.816.714	610.255.608.427
<b>Total activos de los fideicomisos</b>	<b><u>¢ 5.005.480.842.503</u></b>	<b><u>¢ 5.330.356.537.906</u></b>

	<b>2022</b>	<b>2021</b>
<b>PASIVOS</b>		
Cargos financieros	¢ 3.296.066.474	¢ 3.860.069.609
Otras cuentas por pagar y provisiones	6.913.650	5.851.424
Otros Pasivos	<u>7.439.658</u>	<u>13.766.409</u>
<b>Total de pasivos de los fideicomisos</b>	<b><u>¢ 3.310.419.782</u></b>	<b><u>¢ 3.879.687.442</u></b>
<b>PATRIMONIO</b>		
Aportes en efectivo	¢ 14.694.970.058	¢ 23.847.666.381
Aportes en especie	4.987.450.416.219	5.302.613.264.908
Ajustes al patrimonio	(2.366.075)	(879.785)
Resultados acumulados	15.693.512	8.629.779
Resultado del período	<u>11.709.007</u>	<u>8.169.181</u>
<b>Total patrimonio</b>	<b><u>¢ 5.002.170.422.721</u></b>	<b><u>¢ 5.326.476.850.464</u></b>
<b>Total pasivos y patrimonio de los fideicomisos</b>	<b><u>¢ 5.005.480.842.503</u></b>	<b><u>¢ 5.330.356.537.906</u></b>

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

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

2022	Comprador a plazo		Vendedor a plazo	
	Colones	Dólares	Colones	Dólares
Por cuenta propia:				
De 1 a 30 días	¢ 219.693.600	¢ 522.354.080		
De 31 a 60 días	745.532.875	158.398.823		
De 61 a 90 días	<u>                    </u>	<u>¢ 185.034.070</u>		
<b>Sub-total</b>	<b><u>¢ 965.226.475</u></b>	<b><u>¢ 865.786.973</u></b>		
Por cuenta de terceros:				
De 1 a 30 días	3.016.466.566	4.019.985.224	¢ 796.669.124	¢ 2.967.155.168
De 31 a 60 días	629.291.899	2.870.025.832	655.083.647	2.716.218.826
De 61 a 90 días	<u>                    </u>	<u>1.528.015.252</u>	<u>                    </u>	<u>1.643.391.278</u>
Más de 91 días	<u>                    </u>	<u>367.388.363</u>	<u>                    </u>	<u>367.388.363</u>
<b>Sub-total</b>	<b><u>¢ 3.645.758.465</u></b>	<b><u>¢ 8.785.414.671</u></b>	<b><u>¢ 1.451.752.771</u></b>	<b><u>¢ 7.694.153.635</u></b>
<b>Total</b>	<b><u>¢ 4.610.984.940</u></b>	<b><u>¢ 9.651.201.644</u></b>	<b><u>¢ 1.451.752.771</u></b>	<b><u>¢ 7.694.153.635</u></b>

2021	Comprador a plazo		Vendedor a plazo	
	Colones	Dólares	Colones	Dólares
Por cuenta propia:				
De 1 a 30 días	¢ 735.468.835	¢ 420.109.408		
De 31 a 60 días		163.640.477		
De 61 a 90 días		<u>65.000.562</u>		
<b>Sub-total</b>	<b>735.468.835</b>	<b>648.750.447</b>		
Por cuenta de terceros:				
De 1 a 30 días	1.458.902.940	3.598.498.799	¢ 209.812.380	¢ 5.236.283.126
De 31 a 60 días	1.081.284.177	3.591.303.459	55.163.705	3.003.300.198
De 61 a 90 días		340.351.025		340.351.025
Más de 90 días		<u>539.209.648</u>		<u>604.210.210</u>
<b>Sub-total</b>	<b><u>¢ 2.540.187.117</u></b>	<b><u>¢ 8.069.362.931</u></b>	<b><u>¢ 264.976.085</u></b>	<b><u>¢ 9.184.144.559</u></b>
<b>Total</b>	<b><u>¢ 3.275.655.952</u></b>	<b><u>¢ 8.718.113.378</u></b>	<b><u>¢ 264.976.085</u></b>	<b><u>¢ 9.184.144.559</u></b>

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

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

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

Las principales disposiciones que regulan las sociedades administradoras y sus fondos de inversión, están contenidas en la Ley Reguladora del Mercado de Valores No.7732 y sus reformas, en el Código de Comercio y en la normativa emitida por la Superintendencia General de Valores y el Consejo Nacional de la Supervisión del Sistema Financiero, instancias 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 autorizado asciende a 200,000 títulos de participación, cada uno de los cuales posee un valor nominal de US\$5,000, para una emisión total autorizada de US\$1,000 millones de las cuales 63.156 participaciones se encuentran en circulación al cierre del período finalizado el 31 de diciembre de 2022, a saber, un 32% de la emisión autorizada.

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

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021, el fondo cuenta con activos netos por un monto total de US\$324,411,486 y US\$327,731,865, mantenía colocado un total de 63.156 participaciones a esta misma fecha.

La Sociedad Administradora devenga por sus servicios una comisión del 1,60% anual que se encuentra dentro de los límites establecidos en el prospecto, la cual se calcula diariamente y se paga en forma mensual. Con esa misma periodicidad, los activos del Fondo menos los pasivos valuados al tipo de cambio de venta, son registrados dentro del balance de la Compañía en cuentas de orden.

- b. **Fondo de Inversión de Desarrollo de Proyectos Multipark** - Es un fondo cerrado no financiero, de carácter de desarrollo de proyectos (originalmente de desarrollo inmobiliario) y en menor medida en valores inscritos. Es un fondo denominado en dólares estadounidenses, cuyo patrimonio está autorizado a 332 participaciones de un valor nominal de US\$50,000 cada una, para un total de US\$16,6 millones.

Para el cierre al 31 de diciembre de 2022, este fondo está desinscrito debido a la fusión por absorción con el Fondo de Inversión Inmobiliario Los Crestones. La Sociedad Administradora devengaba por sus servicios una comisión del 0.25% anual, según lo que estaba establecido en el prospecto sobre el valor del activo neto del Fondo, la cual se calculaba diariamente y se pagaba en forma mensual. Mensualmente los activos del Fondo menos los pasivos valuados al tipo de cambio de venta, eran registrados dentro del balance de la Compañía en cuentas de orden.

- c. **Fondo de Inversión Inmobiliario Los Crestones** - Es un fondo cerrado no financiero, de carácter inmobiliario y en menor medida en valores inscritos. Es un fondo denominado en dólares estadounidenses, cuyo patrimonio está autorizado a 60.000 títulos de participación de un valor nominal de US\$5,000 cada uno, para un total de US\$300 millones, de las cuales 38.570 participaciones se encuentran en circulación al cierre del período finalizado el 31 de diciembre de 2022.

El Fondo tendrá un plazo de duración de 30 años a partir de su fecha de aprobación (24 de julio de 2007), y podrá renovarse o acortarse si los inversionistas así lo acordaren. Este Fondo inició operaciones el 29 de noviembre de 2007, al 31 de diciembre de 2022 y 2021 cuenta con activos netos por un monto total de US\$194,131,205 y US\$136,937,652, y mantenía colocado un total de 38.570, participaciones, a saber, un 64% de la emisión autorizada.

La Sociedad Administradora devenga por sus servicios una comisión del 1% anual que se encuentra dentro de los límites establecidos en el prospecto, la cual se calcula diariamente y se paga en forma mensual. Con dicha periodicidad, los activos del Fondo menos los pasivos valuados al tipo de cambio de venta, son registrados dentro del balance de la Compañía en cuentas de orden.

- d. **Improsa Fondo de Inversión Inmobiliario No Diversificado Dólares Dos** - Era un fondo cerrado no financiero, de carácter inmobiliario y en menor medida en valores inscritos. Es un fondo denominado en dólares estadounidenses, cuyo patrimonio está autorizado a 11.200 títulos de participación de un valor nominal de US\$5,000 cada uno, para un total de US\$56 millones, de las cuales 8.796 participaciones se encontraban en circulación al cierre del período finalizado el 31 de diciembre de 2022.

Para el cierre al 31 de diciembre de 2022, este fondo está desinscrito debido a la fusión por absorción con el Fondo de Inversión Inmobiliario Los Crestones. La Sociedad Administradora devengaba por sus servicios una comisión del 1.50% anual, según lo que estaba establecido en el prospecto sobre el valor del activo neto del Fondo, la cual se calculaba diariamente y se pagaba en forma mensual. Mensualmente los activos del Fondo menos los pasivos valuados al tipo de cambio de venta, eran registrados dentro del balance de la Compañía en cuentas de orden.

- e. ***Improsa Fondo de Inversión Inmobiliario No Diversificado Cuatro*** - Es un fondo cerrado no financiero de carácter inmobiliario y en menor medida en valores inscritos. Es un fondo denominado en dólares estadounidenses, cuyo patrimonio está autorizado a 6.676 títulos de participación de un valor nominal de US\$5,000 cada uno, para un total de US\$33,380,000. de las cuales 6.547 participaciones se encuentran en circulación al cierre del período finalizado al 31 de diciembre de 2022.

El Fondo fue aprobado por la Superintendencia General de Valores a partir del 21 de junio de 1999 y al 31 de diciembre de 2022 y 2021 cuenta con activos netos por un monto total de US\$31,502,263 y US\$30,316,392 respectivamente, y mantenía colocado un total de 6,547 participaciones, a saber, un 98,07% de la emisión autorizada.

La Sociedad Administradora devenga por sus servicios una comisión del 1,45% anual que se encuentra dentro de los límites establecidos en el prospecto, la cual se calcula diariamente y se paga en forma mensual. Con dicha periodicidad, los activos del Fondo menos los pasivos valuados al tipo de cambio de venta, son registrados dentro del balance de la Compañía en cuentas de orden.

Las principales características generales de estos fondos son las siguientes:

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

Superintendente General de Valores.

- El patrimonio del Fondo será invertido por cuenta y riesgo del inversionista principalmente en la adquisición de bienes inmuebles construidos y libres de derecho de usufructo, uso y 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.

#### 4.6. CONTRATOS DE ADMINISTRACIÓN DE FONDOS DE PENSIONES

No aplica.

#### 4.7. INDICADORES DE RIESGO

*Al 31 de Diciembre de 2022 -*

ROA	$\frac{\text{Utilidad Neta}}{\text{Activo Total promedio}} = \frac{4.673.645.314}{427.979.600.466} = 1,09\%$
ROE	$\frac{\text{Utilidad Neta}}{\text{Patrimonio promedio}} = \frac{4.673.645.314}{64.833.559.996} = 7,21\%$
Relación Endeudamiento recursos propios	$\frac{\text{Pasivo Total}}{\text{Patrimonio}} = \frac{330.445.208.237}{65.648.178.448} = 5,03$
Margen financiero	$\frac{\text{Ing. Financieros} - \text{Gastos Financieros}}{\text{Activo productivo interm. promedio}} = \frac{10.228.601.058}{341.734.478.737} = 2,99\%$
Activos Promedio generadores de interés en relación con el total de activos promedio	$\frac{\text{Activo productivo interm. promedio}}{\text{Activo Total promedio}} = \frac{341.734.478.737}{427.979.600.466} = 0,80$

Al 31 de Diciembre de 2021 -

ROA	$\frac{\text{Utilidad Neta}}{\text{Activo Total promedio}} = \frac{7.187.639.295}{425.158.901.331} = 1,69\%$
ROE	$\frac{\text{Utilidad Neta}}{\text{Patrimonio promedio}} = \frac{7.187.639.295}{61.398.002.517} = 11,71\%$
Relación Endeudamiento recursos propios	$\frac{\text{Pasivo Total}}{\text{Patrimonio}} = \frac{366.811.322.962}{63.995.406.895} = 5,73$
Margen financiero	$\frac{\text{Ing. Financieros - Gastos Financieros}}{\text{Activo productivo interm. promedio}} = \frac{15.232.838.092}{337.539.139.628} = 4,51\%$
Activos Promedio generadores de interés en relación con el total de activos promedio	$\frac{\text{Activo productivo interm. promedio}}{\text{Activo Total promedio}} = \frac{337.539.139.628}{425.158.901.331} = 0,79$

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

Al 31 de diciembre de 2022:

Obligaciones con el público a la vista	Total cuentas	Total en colones
De 0.00 a ¢3,01 millones	4.981	¢ 1.813.643.644
Más de ¢3,01 a ¢30,10 millones	959	9.651.440.771
Más de ¢30,10 a ¢60,20 millones	146	6.095.498.528
Más de ¢60,20 millones	156	31.749.022.560
<b>Total</b>	<b>6.242</b>	<b>¢ 49.309.605.503</b>
Obligaciones con el público a plazo	Total cuentas	Total en colones
De 0.00 a ¢3,01 millones	165	¢ 90.969.474
Más de ¢3,01 a ¢30,10 millones	300	4.827.536.418
Más de ¢30,10 a ¢60,20 millones	141	6.579.255.295
Más de ¢60,20 millones	268	118.471.021.388
<b>Total</b>	<b>874</b>	<b>¢ 129.968.782.575</b>

Al 31 de diciembre de 2021:

Obligaciones con el público a la vista	Total cuentas	Total en colones
De 0.00 a ¢3,23 millones	4.931	¢ 1.872.113.351
Más de ¢3,23 a ¢32,26 millones	950	10.292.720.319
Más de ¢32,26 a ¢64,53 millones	138	6.250.313.328
Más de ¢64,53 millones	143	38.799.584.627
<b>Total</b>	<b>6.162</b>	<b>¢ 57.214.731.625</b>

Obligaciones con el público a plazo	Total cuentas	Total en colones
De 0.00 a ¢3,01 millones	193	¢ 153.832.433
Más de ¢3,01 a ¢30,10 millones	311	4.899.314.296
Más de ¢30,10 a ¢60,20 millones	183	9.081.276.930
Más de ¢60,20 millones	311	125.832.668.159
<b>Total</b>	<b>998</b>	<b>¢ 139.967.091.818</b>

## 4.8. PASIVOS CONTINGENTES

### 4.8.1 FISCAL

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

Al 31 de diciembre de 2022 existe un proceso de fiscalización con la subsidiaria Banco Improsa S.A., el cual se detalla a continuación:

**Fiscalización Período 2016** - En diciembre del 2018, el Banco fue notificado de un traslado de cargos por ¢643.785.537 sobre la actuación fiscalizadora llevada a cabo por la Tributación Directa para el período 2016, actuación que se encuentra aún en fase de discusión, por lo que el Banco remitió en enero del 2019 un documento de impugnación sobre dicho traslado. El 8 de agosto de 2019, el Banco fue notificado de la resolución determinativa, contra la cual el Banco presentó, el 20 de setiembre de 2019, recurso de revocatoria ante la Dirección de Grandes Contribuyentes. El 23 de diciembre de 2020 el Banco fue notificado del rechazo del recurso de revocatoria, por lo que el día 4 de febrero de 2021 presentó un recurso de apelación contra esta resolución ante la Dirección de Grandes Contribuyentes.

Al 31 de diciembre 2022 el Banco ha reconocido una provisión por este concepto por la suma de ¢557.118.333,. Esta provisión terminó de constituirse en junio del 2021, de conformidad con lo establecido en el Reglamento de Información Financiera (Nota 7) por lo que para este periodo 2022 no incurre en ningún gasto del periodo por este concepto, mientras que en el periodo 2021 reconoció al gasto la suma de ¢111,423,666 (Nota 3.34), correspondiente a una provisión mensual de ¢18.570.611.

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

***Fiscalización Período 2017*** - El 15 de febrero de 2022, el Banco fue notificado verbalmente sobre la propuesta de regularización sobre el período fiscal 2017 por parte de la Administración Tributaria.

El 24 de marzo del 2022 el Banco presentó un reclamo administrativo en contra de la propuesta de regularización, actualmente estamos a la espera de la respuesta por parte de la Administración Tributaria.

#### **4.8.2 LITIGIOS Y PROCESOS ADMINISTRATIVOS**

***Proceso Contencioso Administrativo de Lesividad del Estado contra Banco Improsa y Proceso Contencioso Administrativo de Banco Improsa contra el Estado*** - El Estado demandó al Banco, en el contexto de un proceso de lesividad, relacionado a la discusión del ajuste del impuesto sobre la renta de los períodos fiscales 1999 al 2005. Esta demanda solicita la nulidad del fallo 583-2011 del Tribunal Fiscal Administrativo, por considerar que éste es lesivo a los intereses de la Administración Tributaria.

En otro proceso, el Banco demandó al Estado, en razón de los ajustes realizados por la Administración Tributaria para los períodos fiscales 1999 al 2005 del impuesto sobre la renta. En este proceso se discuten los daños ocasionados al Banco, debido a la inducción a error por parte de la Administración Tributaria.

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

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

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

- En relación con el procedimiento determinativo: falta de motivación en lo concerniente a los aspectos de responsabilidad civil.
- En relación con los aspectos de nulidad: vicios vinculados a los hechos y a la prueba relativa a la solicitud de autorización de la metodología SUGEF aprobada por la Asociación Bancaria Costarricense (ABC), vicios indirectos vinculados a los hechos y prueba relacionados con las disposiciones del informe de la Contraloría General de la República, violaciones por la indebida apreciación de la prueba sobre el hecho de la pertenencia de Banco Improsa a la ABC, vicios en relación con el derecho de petición

en materia tributaria, violación del principio de seguridad jurídica, confianza legítima y buena fe.

– En relación con el proceso de lesividad: vicio de incongruencia al declarar lesivo el reconocimiento de la exención de las ganancias cambiarias por inversiones en títulos de moneda extranjera emitidos por el Estado o sus bancos, vicios indirectos relacionados con los gastos financieros asociados a las reservas de liquidez y violación directa de los artículos 1y 6ch de la Ley del Impuesto sobre la Renta, en relación con el ajuste por ingresos no gravables recalificados como gravables.

En fecha del 19 de febrero de 2021, la Sala Primera notificó a Banco Improsa de la resolución No.000189-A-S1-2021 de las once horas veintiuno minutos del 4 de febrero de 2021, donde declaró extemporáneo el recurso de casación interpuesto por parte de la Procuraduría General de la República. 99

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

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

- a. ***Juicio Contencioso Administrativo, Resolución GCEM-DR-R-2008-22-01-000598 del 27 de Junio de 2008, Resolución 426-2021, del 6 de Agosto de 2010 -***
  - Auditoría fiscal período 2006.
  - **Explicación de la Resolución** - Ajustes al impuesto sobre la renta: por la deducción del gasto por diferencial.
  - Por un monto de ¢19.137.175.
  - **Opinión del Abogado que lleva el Caso** - Se presentaron todos los recursos o mecanismos necesarios para obtener un resultado favorable, y dado que la resolución del proceso está a cargo de un tercero, no pueden determinar con certeza la fecha de resolución y las probabilidades de éxito, sin embargo, estima las mismas en un 50%.
  
- b. ***Juicio Contencioso Administrativo, Expediente No.01144-2017-00166, del Período 2012 -***
  - Auditoría fiscal período 2012.

- **Explicación de la Resolución** - Otros gastos no deducibles: ajustes al impuesto sobre la renta.
  - Monto ¢47.226.077.
  - **Opinión del Abogado que lleva el Caso** - Actualmente el proceso se encuentra a la espera del análisis del Tribunal y la emisión de la sentencia correspondiente. El asesor considera que la probabilidad de obtener un resultado desfavorable es remota.
- c. ***Proceso Administrativo, Recurso de Revocatoria GRC-R-2018-02-01-000211, por el Período Correspondiente al 31 de Diciembre de 2013*** -
- Auditoría fiscal período 2013.
  - **Explicación de la Resolución** - Gastos Generales No Deducibles: ajustes al impuesto sobre la renta.
  - Monto ¢135.794.910.
  - **Opinión del Abogado que lleva el Caso** - Para ambos casos, no se ha notificado un resultado sobre el recurso de revocatoria presentado, sin embargo, el asesor legal considera que la probabilidad de obtener un resultado desfavorable es remota.
- d. ***Otros*** - En el curso ordinario de los negocios, el Grupo está involucrado en litigios y otras acciones legales. En opinión de la Administración se han efectuado las previsiones necesarias y por tanto el resultado final de estos asuntos no tendrá un efecto adverso en la posición financiera, en los resultados de sus operaciones o liquidez del Grupo.

#### **4.8.3 LABORAL**

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

#### **4.8.4 IMPUESTO DE PATENTE MUNICIPAL**

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

#### 4.9. UTILIDAD POR UBICACIÓN GEOGRÁFICA

A continuación, se presenta un detalle del resultado neto al 31 de diciembre de 2022 y 2021 según su ubicación geográfica:

	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Costa Rica	¢ 4.843.938.456	¢ 7.434.542.058
Panamá	(15.565.890)	(30.076.873)
Nicaragua	(942.718)	(5.648.994)
El Salvador	28.829.601	(2.480.703)
Honduras	(31.016.056)	(16.774.301)
Guatemala	<u>(151.598.079)</u>	<u>(191.921.892)</u>
<b>Total</b>	<b><u>¢ 4.673.645.314</u></b>	<b><u>¢ 7.187.639.295</u></b>

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

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

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

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

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

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

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

- a. ***Estado de Flujos de Efectivo (NIC 7)*** - El Consejo autorizó únicamente la utilización del método indirecto. La NIC 7 permite el uso del método directo e indirecto, para la

preparación del estado de flujos de efectivo. Adicionalmente la Norma requiere revelar derivados de flujos de efectivo como los que no implican flujos de efectivos, por ejemplo, por cambios en variaciones en las tasas de cambio de la moneda extranjera. Así como clasificaciones de algunas partidas.

- b. **Registro de Estimaciones, Provisiones y Reservas** - Estas partidas son determinadas siguiendo fórmulas preestablecidas, legislación pertinente o por solicitud de parte de las entidades reguladoras. Las estimaciones contables son las mejores aproximaciones de valores o partidas que se incluyen en los estados financieros para medir los efectos de sucesos o transacciones económicas ya ocurridas, o bien una situación actual que es propia de un activo o pasivo de la Entidad, incluidos los ajustes que se producen tras la evaluación de un elemento como resultado de nueva información o nuevos acontecimientos. La NIC 8 establece que en la medida que un cambio en una estimación contable dé lugar a cambios en activos y pasivos, o se refiera a una partida de patrimonio, deberá ser reconocido ajustando el valor en libros de la correspondiente partida de activo, pasivo o patrimonio en el período en que tiene lugar el cambio, por lo que se puede presentar la necesidad de realizar cambios de manera retrospectiva. Sin embargo, el CONASSIF en el “Reglamento de Información Financiera” estableció que todo cambio en las estimaciones contables es prospectivo y se registra en los resultados del período.

Las estimaciones crediticias se calculan en cumplimiento al Acuerdo SUGEF 1-05 “Reglamento para la Calificación de Deudores”, en sus Artículos 11bis “Estimaciones Genéricas” y 12 “Estimaciones Mínimas.”

- c. **Moneda Funcional y Efectos de las Variaciones en las Tasas de Cambio de la Moneda Extranjera** - El CONASSIF requiere que los estados financieros de las entidades supervisadas se presenten en colones costarricenses como moneda funcional. Adicionalmente, los entes supervisados deberán utilizar el tipo de cambio de venta de referencia del Banco Central de Costa Rica que prevalezca en el momento en que se realice la operación para el registro contable de la conversión de moneda extranjera a la moneda oficial “colón costarricense”. Al cierre de cada mes, se utilizará el tipo de cambio de referencia que corresponda según lo indicado en el párrafo anterior, vigente al último día de cada mes para el reconocimiento del ajuste por diferencial cambiario en las partidas monetarias en moneda extranjera. De acuerdo a la NIC 21, al preparar los estados financieros, cada entidad determinará su moneda funcional. La entidad convertirá las partidas en moneda extranjera a la moneda funcional, e informará de los efectos de esta conversión. Tal como se indicó anteriormente, el CONASSIF determinó que tanto la presentación de la información financiera como el registro contable de las transacciones en moneda extranjera debían convertirse al colón, independientemente de cuál sea su moneda funcional.
- d. **Impuesto a las Ganancias (NIC 12) y CINIF 23 / La Incertidumbre Frente a los Tratamientos del Impuesto a las Ganancias** - Se aplica la NIC 12 para el registro y presentación de los activos y pasivos por impuestos diferidos y corrientes. De igual forma a partir del 1° de enero de 2020, se aplica la reforma fiscal de acuerdo a la Ley de Fortalecimiento a las Finanzas Públicas, Ley No.9635.

En el caso de una disputa de un tratamiento impositivo concreto por parte de la Autoridad Fiscal, que inicia con la notificación de un traslado de cargos, se procede como sigue:

- Se registra contra resultados del período en el caso de que, de acuerdo con la valoración por parte de la alta gerencia, se concluya que el Banco tiene una obligación de exigibilidad inmediata con la Administración Tributaria.
- Se registra una provisión, para aquellos tratamientos no considerados en el punto anterior, y cuyo monto debe reflejar la incertidumbre para cada uno de los tratamientos impositivos en disputa, de acuerdo con el método que mejor prediga su resolución según lo señalado por el CINIFF 23.

En relación al tratamiento contable sobre la provisión del proceso de fiscalización del Período 2016 (Nota 4.4.1), el Banco realiza el registro basado en el Artículo 10 del “Reglamento de Información Financiera” se cita textualmente: *“inciso ii: El monto de la provisión para los tratamientos impositivos en disputa notificados antes del 31 de diciembre de 2018, correspondientes a los períodos fiscales 2017 y anteriores, se realizará por el monto que resulte mayor entre la mejor cuantificación de lo que estiman pagar a la Autoridad Fiscal del traslado de cargos (principal, intereses y multas), conforme lo dispuesto en la NIC 12, y el monto del 50% del principal de la corrección de la autoliquidación de su obligación tributaria.”*

Acerca del tratamiento contable relacionado al proceso de Amnistía Tributaria, para los traslados de cargos del período 2010 (Nota 3.9). El monto cancelado se amortiza en un plazo de cinco años que concluyen en diciembre 2023, de acuerdo a lo estipulado en la Ley 9635 Fortalecimiento de las Finanzas Públicas, Capítulo II - Transitorio XXIV que cita textualmente:

*“Se declara una amnistía tributaria por motivos de interés público, para condonar los intereses asociados a las sumas determinadas en el impuesto sobre la renta por la Dirección General de Tributación en los procedimientos de fiscalización iniciados para los períodos fiscales 2010, 2011, 2012, 2013, 2014, 2015, 2016 y 2017, a las instituciones del Sistema Bancario Nacional, de conformidad con la definición establecida en el artículo 1 de la Ley No.1644, Ley Orgánica del Sistema Bancario Nacional, de 26 de setiembre de 1953.*

*En lugar de ello, dichas instituciones pagarán el principal reconociendo expresamente para su cálculo todos los cargos correspondientes.*

*En caso de hacer tal reconocimiento, se acogerán a una reducción de la sanción en los siguientes términos:*

- a) En el primer mes de entrada en vigencia de esta ley, la sanción será rebajada en un ochenta por ciento (80%).*

b) *En el segundo mes de entrada en vigencia, la sanción será rebajada en un setenta por ciento (70%).*

c) *En el tercer mes, la sanción será rebajada en un sesenta por ciento (60%).*

*Dicha amnistía rige únicamente para los procesos tributarios iniciados con anterioridad a la entrada en vigencia de la presente ley, y se podrán acoger a ella únicamente durante los tres meses siguientes a la publicación de esta ley.*

*Las instituciones del Sistema Bancario Nacional se comprometen a pagar dichos montos de manera inmediata; sin embargo, se les autoriza a diferir tal gasto en sesenta meses, todo a partir de la promulgación de la presente ley.*

*Alternativamente, se autoriza a las instituciones que no opten por este diferimiento, para que reconozcan el efecto acumulado de dichos montos, por una única vez, y al momento de promulgación de la presente ley, como un ajuste al saldo de las utilidades acumuladas de ejercicios anteriores”.*

- e. ***Propiedades, Planta y Equipo (NIC 16) y NIC 36 / Deterioro del Valor de Uso de los Activos*** - Con posterioridad al reconocimiento inicial, los bienes inmuebles deben de ser contabilizados de acuerdo con el modelo de revaluación. La revaluación se debe respaldar con un avalúo hecho por un profesional independiente, autorizado por el colegio respectivo.

Cuando se revalúe un activo, la depreciación acumulada en la fecha de la revaluación de los bienes inmuebles debe ser re expresada proporcionalmente al cambio en el importe en libros bruto del activo, de manera que el importe en libros neto del mismo sea igual a su importe revaluado. La depreciación de los inmuebles mobiliario y equipo se calcula y contabiliza mensualmente sobre el costo histórico y los valores revaluados siguiendo lo dispuesto en este sentido por la Administración Tributaria. Esto es una diferencia con NIC16 ya que la misma no exige una reevaluación. Adicionalmente las mejoras a la propiedad arrendada se muestran como otros activos según catálogo de cuentas y no como parte del activo fijo.

- f. ***Información Financiera Intermedia (NIC 34)*** - Los estados financieros deben cumplir con lo exigido por la NIC 1 *Presentación de Estados Financieros* y acompañado de las notas explicativas que exige la NIC 34 *Información Financiera Intermedia*, excepto por lo indicado en lo que disponga la reglamentación del CONASSIF con respecto a la presentación y revelación de los estados financieros.

- g. ***Activos no Corrientes Mantenedos para la Venta y Operaciones Discontinuas (NIF 5)*** - En el caso de las entidades supervisadas por SUGEF, los bienes propiedad de la entidad cuyo destino es su realización o venta: bienes mantenidos para la venta, deben ser valorados al menor valor entre su importe en libros y su valor razonable menos los costos de venta. La Entidad debe implementar un plan de venta y un programa para negociar los activos a un precio razonable que permita completar dicho plan en el menor plazo posible. Para determinar el valor en libros, la entidad debe

realizar el registro de una estimación a razón de un veinticuatroavo mensual hasta completar el ciento por ciento del valor contable del bien. Este registro contable iniciará a partir del cierre del mes en que el bien fue i) adquirido, ii) producido para su venta o arrendamiento o iii) dejado de utilizar.

- h. ***Norma Internacional Contabilidad (NIC 8) Errores Fundamentales y Otros Cambios en las Políticas Contables*** - La Para los entes supervisados por SUGEF, la política contable en materia de medición del riesgo de crédito de los deudores y determinación del monto de las estimaciones, debe considerar como mínimo el Acuerdo SUGEF 1-05 “Reglamento para la Calificación de Deudores”. Los ajustes por cambios en la estimación sobre riesgo de crédito o errores en la aplicación de las políticas sobre esta materia deben registrarse en el resultado del período y no se debe considerar error material las pérdidas o ganancias reconocidas como resultado del desenlace de una contingencia que previamente no pudo ser estimada con suficiente fiabilidad, los cambios a las estimaciones contables, ni los ajustes indicados anteriormente. Esto difiere con lo indicado en la NIC 8, que requiere una evaluación del impacto, para determinar si fuese necesario una reexpresión retroactiva de información.
- i. ***Norma Internacional de Contabilidad (NIC 12) - Impuesto a las Ganancias y CINIIF 23*** - La incertidumbre frente a los tratamientos del impuesto a las ganancias - En el caso de disputas de tratamientos impositivos por parte de la Autoridad Fiscal, que inicia con la notificación de un traslado de cargos, la entidad debe:
- Registrar contra resultados del período en el caso de que, de acuerdo con la valoración por parte de la alta gerencia, se concluya que la entidad tiene una obligación de exigibilidad inmediata con la Administración Tributaria.
  - La NIC 12 prohíbe a las empresas que realizan la distinción entre partidas corrientes y no corrientes en sus estados financieros proceder a clasificar como activos o pasivos corrientes los activos o pasivos por impuestos diferidos.
- j. ***Norma Internacional de Información Financiera (NIIF 16)*** - Esta norma establece que, en la medición inicial, se deben tomar en cuenta la estimación de los costos a incurrir por el arrendatario al desmantelar y eliminar el activo subyacente, restaurando el lugar en el que está ubicado o restaurar el activo subyacente a la condición requerida por los términos y condiciones del arrendamiento, a menos que se incurra en esos costos para producir inventarios. El arrendatario incurre en obligaciones a consecuencia de esos costos ya sea en la fecha de comienzo o como una consecuencia de haber usado el activo subyacente durante un período concreto. Mientras que en el acuerdo de la Normativa CONASSIF 6-18, no se establece un cambio para el tratamiento de las mejoras a la propiedad arrendada.

\* \* \* \*