

GRUPO FINANCIERO IMPROSA, S.A.
y Subsidiarias
(Compañía Costarricense)

Estados financieros consolidados intermedios (no dictaminados)
Por los nueve meses terminados al 30 de setiembre de 2013 y 2012

GRUPO FINANCIERO IMPROSA, S.A. Y SUBSIDIARIAS

(Compañía Costarricense)

BALANCES GENERALES CONSOLIDADOS

AL 30 DE SETIEMBRE DE 2013 Y 2012

(Expresados en Colones Costarricenses sin Céntimos)

| | Notas | 2013 | 2012 |
|---|-------------------|--------------------------------|--------------------------------|
| ACTIVOS | | | |
| Disponibilidades | 2.2.d, 3.1 | <u>€ 27,037,656,838</u> | <u>€ 26,249,991,856</u> |
| Efectivo | | 625,456,990 | 564,068,197 |
| Banco Central | | 24,996,308,166 | 21,503,734,637 |
| Entidades financieras del país | | 228,938,048 | 159,379,178 |
| Entidades financieras del exterior | | 785,476,980 | 1,977,070,407 |
| Otras disponibilidades | | 401,476,654 | 2,045,739,437 |
| Inversiones en Instrumentos financieros | 3.2 | <u>31,879,714,566</u> | <u>26,402,525,909</u> |
| Mantenidas para negociar | 2.2f | 5,431,023,422 | 2,462,100,000 |
| Disponibles para la venta | 2.2g | 25,318,856,659 | 22,179,801,837 |
| Mantenidas al vencimiento | 2.2h | 16,866,472 | 15,780,470 |
| Instrumentos financieros derivados | 2.2h | 750,720,000 | 1,502,710,000 |
| Productos por cobrar | | 362,248,013 | 242,133,602 |
| Cartera de Créditos | 2.2k, 3.3 | <u>153,245,009,110</u> | <u>140,520,506,349</u> |
| Créditos vigentes | | 147,306,343,001 | 132,430,914,724 |
| Créditos vencidos | | 7,950,705,087 | 8,123,100,542 |
| Créditos en Cobro Judicial | | 814,013,590 | 2,213,076,916 |
| Productos por cobrar | | 1,014,103,321 | 1,163,807,348 |
| Estimación por deterioro | 2.2l | (3,840,155,889) | (3,410,393,181) |
| Cuentas y comisiones por cobrar | 2.2k, 3.4 | <u>3,567,429,870</u> | <u>3,486,094,847</u> |
| Comisiones por cobrar | | 185,977,531 | 110,184,928 |
| Cuentas por cobrar por operaciones bursátiles | | 51,385,331 | 50,191,403 |
| Cuentas por cobrar por operaciones con partes relacionadas | 3.25 | 66,151,130 | 36,825,906 |
| Impuesto sobre la renta diferido e impuesto sobre la renta por cobrar | | 461,418,500 | 456,674,757 |
| Otras cuentas por cobrar | | 3,046,784,855 | 3,055,311,451 |
| Productos por cobrar | | 66,530 | 113,953,935 |
| Estimación por deterioro | 2.2l | (244,354,007) | (337,047,533) |

(Continúa)

GRUPO FINANCIERO IMPROSA, S.A. Y SUBSIDIARIAS

(Compañía Costarricense)

BALANCES GENERALES CONSOLIDADOS

AL 30 DE SETIEMBRE DE 2013 Y 2012

(Expresados en Colones Costarricenses sin Céntimos)

| | Notas | 2013 | 2012 |
|---|------------------|---------------------------------|---------------------------------|
| Bienes realizables | 2.2m, 3.5 | <u>€ 4,370,148,636</u> | <u>€ 2,166,738,705</u> |
| Bienes y valores adquiridos en recuperación de créditos | | 3,704,762,361 | 3,933,003,419 |
| Otros bienes realizables | | 2,049,752,321 | 235,182,513 |
| Estimación por deterioro y por disposición legal | | (1,384,366,046) | (2,001,447,227) |
| Propiedades de Inversión | 3.6 | <u>2,693,684,278</u> | <u>1,360,409,547</u> |
| Participaciones en el capital de otras empresas neto | 2.2t | <u>92,010,342</u> | <u>92,010,086</u> |
| Inmuebles, mobiliario y equipo (neto) | 2.2n, 3.7 | <u>8,718,850,785</u> | <u>8,754,506,728</u> |
| Otros activos | 3.8 | <u>9,211,338,035</u> | <u>7,603,987,047</u> |
| Cargos diferidos | | 278,857,130 | 29,230,215 |
| Activos intangibles | 2.2s | 5,021,786,222 | 1,228,581,571 |
| Otros activos | 2.2r | 3,910,694,683 | 6,346,175,261 |
| TOTAL DE ACTIVOS | | <u>€ 240,815,842,460</u> | <u>€ 216,636,771,074</u> |
| PASIVOS Y PATRIMONIO | | | |
| PASIVOS | | | |
| Obligaciones con el público | 3.10 | <u>€ 116,262,407,916</u> | <u>€ 95,838,933,051</u> |
| A la vista | 4.7.1 | 31,906,782,607 | 26,779,744,266 |
| A Plazo | 4.7.1 | 82,607,029,104 | 67,363,278,724 |
| Otras obligaciones con el público | | 316,897,652 | 382,404,987 |
| Cargos financieros por pagar | | 1,431,698,553 | 1,313,505,074 |
| Obligaciones con entidades | 3.11 | <u>79,095,203,408</u> | <u>75,947,412,561</u> |
| A la vista | | 379,340,996 | 375,178,811 |
| A plazo | | 50,812,406,600 | 35,445,185,531 |
| Otras obligaciones con entidades | | 27,161,455,226 | 39,492,213,654 |
| Cargos financieros por pagar | | 742,000,586 | 634,834,565 |

(Continúa)

GRUPO FINANCIERO IMPROSA, S.A. Y SUBSIDIARIAS

(Compañía Costarricense)

BALANCES GENERALES CONSOLIDADOS

AL 30 DE SETIEMBRE DE 2013 Y 2012

(Expresados en Colones Costarricenses sin Céntimos)

| | Notas | 2013 | 2012 |
|---|---------------------|--------------------------|--------------------------|
| Cuentas por pagar y provisiones | 3.12 | € 3,448,944,446 | € 3,472,185,088 |
| Otras cuentas por pagar diversas | | 2,041,471,668 | 2,340,548,224 |
| Provisiones | | 308,270,156 | 340,990,542 |
| Cuentas por pagar por servicios bursátiles | | 459,991,451 | 146,178,825 |
| Impuesto sobre la renta diferido | | 639,144,641 | 640,243,983 |
| Cargos por pagar | | 66,530 | 4,223,514 |
| Otros pasivos | 3.13 | 943,009,553 | 1,294,399,146 |
| Ingresos diferidos | | 379,480,097 | 520,608,143 |
| Estimación por deterioro de créditos contingentes | | 38,374,969 | 65,834,219 |
| Otros pasivos | | 525,154,487 | 707,956,784 |
| Obligaciones subordinadas | 3.14 | 7,419,592,509 | 7,402,782,159 |
| Obligaciones subordinadas | | 7,402,650,000 | 7,386,300,000 |
| Cargos financieros por pagar | | 16,942,509 | 16,482,159 |
| TOTAL DE PASIVOS | | € 207,169,157,832 | € 183,955,712,005 |
| PATRIMONIO | | | |
| Capital social: | | € 27,377,275,760 | € 24,419,909,185 |
| Capital pagado | 3.15.1 | 27,377,275,760 | 27,377,275,760 |
| (Acciones en tesorería) | 3.15.1 | | (2,957,366,575) |
| Aportes patrimoniales no capitalizados | 3.15.6 | (10,110,383) | 2,947,256,192 |
| Ajustes al patrimonio | | 2,113,721,514 | 1,678,339,346 |
| Superávit por revaluación inmuebles, mobiliario y equipo | | 2,424,217,875 | 2,369,995,461 |
| Ajuste por valuación de Inversiones disponibles para la venta | | (213,222,111) | (578,240,230) |
| Ajuste por conversión de estados financieros | 2.2c | (97,274,250) | (113,415,885) |
| Reservas patrimoniales | 2.2w, 3.15.4 | 2,472,680,260 | 2,299,206,722 |
| Resultados acumulados de ejercicios anteriores | | (150,443,752) | (556,398,215) |
| Resultado del período | 2.2w, 3.15.4 | 1,815,686,815 | 1,871,375,835 |
| Intereses Minoritarios | | 27,874,414 | 21,370,004 |
| TOTAL PATRIMONIO | | € 33,646,684,628 | € 32,681,059,069 |
| TOTAL PASIVOS Y PATRIMONIO | | € 240,815,842,460 | € 216,636,771,074 |

(Continúa)

GRUPO FINANCIERO IMPROSA, S.A. Y SUBSIDIARIAS

(Compañía Costarricense)

BALANCES GENERALES CONSOLIDADOS

AL 30 DE SETIEMBRE DE 2013 Y 2012

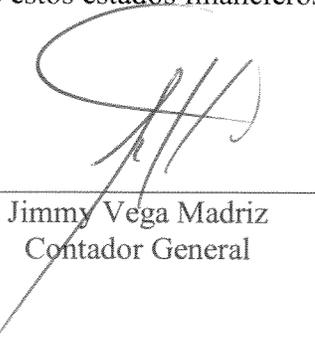
(Expresados en Colones Costarricenses sin Céntimos)

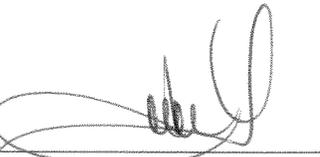
| | Notas | 2013 | 2012 |
|--|-------------------|-----------------------------------|-----------------------------------|
| CUENTAS CONTINGENTES DEUDORAS | 4.1 | <u>¢ 27,435,273,379</u> | <u>¢ 23,192,071,241</u> |
| ACTIVOS DE LOS FIDEICOMISOS | 2.2ii, 4.3 | ¢ 2,577,180,097,918 | ¢ 1,973,876,648,611 |
| PASIVOS DE LOS FIDEICOMISOS | 4.3 | <u>1,964,008,743</u> | <u>2,627,513,107</u> |
| PATRIMONIO DE LOS FIDEICOMISOS | 4.3 | <u>¢ 2,575,216,089,175</u> | <u>¢ 1,971,249,135,504</u> |
| OTRAS CUENTAS DE ORDEN DEUDORAS | 4.2 | <u>¢ 3,864,008,393,883</u> | <u>¢ 1,883,214,973,423</u> |
| Cuenta de orden por cuenta propia deudoras | | 3,275,273,862,894 | 1,433,719,467,900 |
| Cuenta de orden por cuenta terceros deudoras | | 370,408,767,962 | 368,589,475,439 |
| Cuenta de orden por cuenta propia por actividad de custodia | | 2,157,419,085 | 3,032,070,465 |
| Cuentas de orden por cuenta de terceros por actividad custodia | | 216,168,343,942 | 77,873,959,619 |

(Concluye)

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


Marianela Ortuño Pinto
Presidenta


Jimmy Vega Madriz
Contador General


Jorge Muñoz Quirós
Auditor Interno

GRUPO FINANCIERO IMPROSA, S.A. Y SUBSIDIARIAS

(Compañía Costarricense)

ESTADOS CONSOLIDADOS DE RESULTADOS

POR LOS NUEVE MESES QUE TERMINARON EL 30 DE SETIEMBRE 2013 y 2012

(Expresados en Colones Costarricenses sin Céntimos)

| | Notas | 2013 | 2012 |
|---|--------------|-----------------------|-----------------------|
| INGRESOS FINANCIEROS | 2.2bb | | |
| Por disponibilidades | | ¢ 25,895,006 | ¢ 4,807,574 |
| Por inversiones en instrumentos financieros | | 891,168,407 | 1,226,047,042 |
| Por cartera de créditos | 3.16 | 9,676,676,805 | 8,789,503,856 |
| Por arrendamientos financieros | | 30,186,841 | 65,189,950 |
| Por ganancia instrumentos financieros disponibles para la venta | | 619,582,024 | 174,493,881 |
| Por ganancia en instrumentos derivados | 3.17 | 994,800,000 | 1,613,740,000 |
| Por otros ingresos financieros | | 671,128,954 | 484,564,012 |
| Total ingresos financieros | | 12,909,438,037 | 12,358,346,315 |
| GASTOS FINANCIEROS | 2.2bb | | |
| Por Obligaciones con el Público | 3.18 | 5,125,338,067 | 3,997,600,904 |
| Por Obligaciones con Entidades Financieras | 3.19 | 1,794,688,850 | 1,998,435,527 |
| Por Obligaciones Subordinadas, Convertibles y Preferentes | | 338,282,019 | 352,064,730 |
| Por otras cuentas por pagar diversas | | 48,018,679 | |
| Por pérdidas por diferencias de cambio y UD | 3.21 | 172,925,462 | 466,734,794 |
| Por pérdidas por instrumentos financieros disponibles para la venta | | 6,793,150 | 4,076,349 |
| Por otros gastos financieros | | 173,487,714 | 159,487,408 |
| Total gastos financieros | | 7,659,533,941 | 6,978,399,712 |
| Por estimación de deterioro de activos | | 1,650,477,223 | 1,389,129,115 |
| Por recuperación de activos y disminución de estimaciones | | 441,913,546 | 886,659,634 |
| RESULTADO FINANCIERO | | 4,041,340,419 | 4,877,477,122 |
| OTROS INGRESOS DE OPERACIÓN | | | |
| Por comisiones por servicios | 3.20 | 4,151,997,540 | 3,465,459,766 |
| Por bienes realizables | | 1,103,453,399 | 234,675,627 |
| Ingresos por participaciones en el capital de otras empresas | | 1,358,108 | |
| Por cambio y arbitraje de divisas | | 1,577,413,792 | 1,219,876,361 |
| Por otros ingresos con partes relacionadas | | 83,245,634 | 10,789,502 |
| Por otros ingresos operativos | | 3,315,414,415 | 2,557,395,383 |
| Total otros ingresos de operación | | 10,232,882,888 | 7,488,196,639 |

(Continúa)

GRUPO FINANCIERO IMPROSA, S.A. Y SUBSIDIARIAS

(Compañía Costarricense)

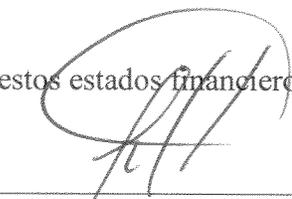
ESTADOS CONSOLIDADOS DE RESULTADOS POR LOS NUEVE MESES QUE TERMINARON EL 30 DE SETIEMBRE 2013 y 2012 (Expresados en Colones Costarricenses sin Céntimos)

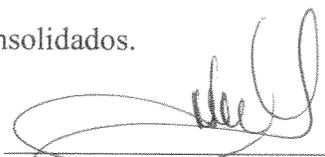
| | Notas | 2013 | 2012 |
|---|--------------|-------------------------------|-------------------------------|
| OTROS GASTOS DE OPERACIÓN | 2.2cc | | |
| Por comisiones por servicios | | ¢ 606,562,758 | ¢ 652,535,618 |
| Por bienes realizables | | 1,154,336,941 | 721,117,029 |
| Por participaciones de capital en entidades | | | 18,477,716 |
| Por provisiones | | 81,257,122 | 26,035,102 |
| Por cambio y arbitraje de divisas | | 953,638,385 | 676,848,852 |
| Por otros gastos con partes relacionadas | | 31,900,515 | 23,255,354 |
| Por otros gastos operativos | | <u>1,594,735,164</u> | <u>534,452,532</u> |
| Total otros gastos de operación | | <u>4,422,430,885</u> | <u>2,652,722,203</u> |
| RESULTADO OPERACIONAL BRUTO | | <u>9,851,792,422</u> | <u>9,712,951,558</u> |
| GASTOS ADMINISTRATIVOS | 2.2cc | | |
| Por gastos de personal | | 5,428,176,380 | 4,854,305,929 |
| Por otros gastos de Administración | | <u>2,544,073,899</u> | <u>2,927,780,060</u> |
| Total gastos administrativos | 3.22 | <u>7,972,250,279</u> | <u>7,782,085,989</u> |
| RESULTADO OPERACIONAL ANTES DE IMPUESTOS Y PARTICIPACIONES SOBRE LA UTILIDAD | | 1,879,542,143 | 1,930,865,569 |
| Impuesto sobre la renta corriente | 2.2y, 3.24 | 91,774,353 | 57,689,110 |
| Participaciones sobre la utilidad | 3.23 | 25,218,814 | |
| Disminución de Impuesto sobre la renta | | <u>59,007,525</u> | |
| RESULTADO NETO DEL PERÍODO | | <u>¢ 1,821,556,501</u> | <u>¢ 1,873,176,459</u> |
| Resultados del período atribuidos a los intereses minoritarios | | 5,869,686 | 1,800,624 |
| Resultados del período atribuidos a la controladora | | 1,815,686,815 | 1,871,375,835 |

(Concluye)

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


Marianela Ortuño Pinto
Presidenta


Jimmy Vega Madriz
Contador


Jorge Muñoz Quiros
Auditor Interno

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

**ESTADOS CONSOLIDADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO
POR LOS NUEVE MESES QUE TERMINARON EL 30 DE SETIEMBRE DE 2013 Y 2012**
(Expresados en Colones Costarricenses sin Céntimos)

| | Notas | Capital Social | Aportes patrimoniales no capitalizados | Ajustes al Patrimonio | Reservas patrimoniales | Resultados acumulados al principio del periodo | Total |
|---|--------|------------------------|--|-----------------------|------------------------|--|------------------------|
| Saldo al 1 de enero de 2012 | | ¢27,377,275,760 | ¢1,458,699 | ¢2,190,950,268 | ¢2,299,206,722 | ¢357,052,873 | ¢32,225,944,322 |
| Ajustes por conversión de estados financieros | 2.2c | | | (98,298,836) | | | (98,298,836) |
| Ajuste por valuación inversiones disponibles para la venta, neto impuesto sobre renta | | | | (424,197,846) | | | (424,197,846) |
| Superávit por revaluación inmuebles, mob. y eq. | | | | 9,885,760 | | | 9,885,760 |
| Acciones comunes en tesorería | 3.5.1 | (2,957,366,575) | 2,957,366,575 | | | | (2,957,366,575) |
| Descuento en la colocación de acciones | 3.5.1 | | (11,569,082) | | | | (11,569,082) |
| Resultados del periodo 2012 | | | | | | 1,871,375,835 | 1,871,375,835 |
| Dividendos por periodo 2011 | 3.15.9 | | | | | (913,451,088) | (913,451,088) |
| Saldo al 30 de setiembre de 2012 | | <u>¢24,419,909,185</u> | <u>¢2,947,256,192</u> | <u>¢1,678,339,346</u> | <u>¢2,299,206,722</u> | <u>¢1,314,977,620</u> | <u>¢32,659,689,065</u> |
| Atribuidos a los intereses minoritarios | | ¢ 21,365,975 | ¢ 900,000 | ¢ 652,953 | ¢ 1,884,746 | ¢ (3,433,670) | ¢ 21,370,004 |
| Atribuidos a la controladora | | <u>¢24,419,909,185</u> | <u>¢2,947,256,192</u> | <u>¢1,678,339,346</u> | <u>¢2,299,206,722</u> | <u>¢1,314,977,620</u> | <u>¢32,659,689,065</u> |

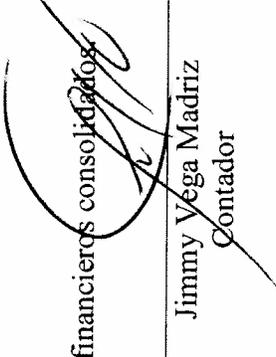
GRUPO FINANCIERO IMPROSA, S.A. Y SUBSIDIARIAS
(Compañía Costarricense)

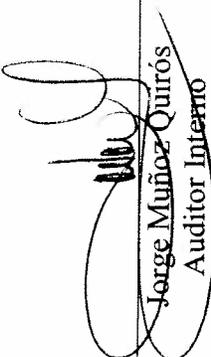
**ESTADOS CONSOLIDADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO
POR LOS NUEVE MESES QUE TERMINARON EL 30 DE SETIEMBRE DE 2013 Y 2012**
(Expresados en Colones Costarricenses sin Céntimos)

| | Notas | Capital Social | Aportes patrimoniales no capitalizados | Ajustes al Patrimonio | Reservas patrimoniales | Resultados acumulados al principio del periodo | Total |
|---|---------|-----------------|--|-----------------------|------------------------|--|-----------------|
| Saldo al 1ro de enero de 2013 | | ₡27,377,275,760 | ₡(10,110,383) | ₡2,023,395,233 | ₡2,472,680,260 | ₡1,089,200,613 | ₡32,952,441,483 |
| Corrección de errores fundamentales | 3.15.10 | | | | | (65,395,952) | (65,395,952) |
| Saldo corregido al 1ro de Enero de 2013 | | ₡27,377,275,760 | ₡(10,110,383) | ₡2,023,395,233 | ₡2,472,680,260 | ₡1,023,804,661 | ₡32,887,045,531 |
| Ajustes por conversión de estados financieros | 2.2c | | | (77,293,504) | | | (77,293,504) |
| Ajuste por valuación inversiones disponibles para la venta, neto impuesto sobre renta | | | | 166,521,272 | | | 166,521,272 |
| Ajuste a Superávit por revaluación inmuebles | | | | 1,098,513 | | | 1,098,513 |
| Resultados del periodo 2013 | | | | | | 1,815,686,815 | 1,815,686,815 |
| Dividendos por periodo 2012 | | | | | | (1,174,248,413) | (1,174,248,413) |
| Saldo al 30 de setiembre de 2013 | 3.15.9 | ₡27,377,275,760 | ₡(10,110,383) | ₡2,113,721,514 | ₡2,472,680,260 | ₡1,665,243,063 | ₡33,618,810,214 |
| Atribuidos a los intereses minoritarios | | ₡ 23,534,796 | ₡ - | ₡ 757,599 | ₡ 1,806,892 | ₡ 1,775,127 | ₡ 27,874,414 |
| Atribuidos a la controladora | | ₡27,377,275,760 | ₡(10,110,383) | ₡2,113,721,514 | ₡2,472,680,260 | ₡1,665,243,063 | ₡33,618,810,214 |

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


Mariana Ortuño Pinto
Presidenta


Jimmy Vega Madriz
Contador


Jorge Muñoz Quirós
Auditor Interno

GRUPO FINANCIERO IMPROSA, S.A. Y SUBSIDIARIAS

(Compañía Costarricense)

ESTADOS CONSOLIDADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO POR LOS NUEVE MESES QUE TERMINARON EL 30 DE SETIEMBRE 2013 y 2012

(Expresados en Colones Costarricenses sin Céntimos)

| | Notas | 2013 | 2012 |
|--|----------|--------------------------------|-------------------------------|
| FLUJO DE EFECTIVO DE ACTIVIDADES DE OPERACIÓN: | | | |
| Resultado del período | | ¢ 1,821,556,501 | ¢ 1,873,176,459 |
| Partidas aplicadas a resultados que no requieren el uso de fondos: | | <u>1,769,759,099</u> | <u>2,833,365,592</u> |
| Variación neta en la estimación para créditos incobrables | | 1,650,477,223 | 1,389,129,115 |
| Diferencial cambiario no realizado | | 632,249,743 | |
| Participación minoritaria | | (5,869,686) | (1,800,624) |
| Variación neta en la estimación para bienes realizables y cuentas y productos por cobrar | | (990,968,291) | 951,220,873 |
| Depreciaciones y amortizaciones | 3.7, 3.8 | 483,870,110 | 494,816,228 |
| Variación en los activos (aumento), o disminución | | <u>(16,727,473,105)</u> | <u>(5,198,312,785)</u> |
| Valores negociables | | (4,427,654,867) | (1,096,391,680) |
| Propiedades de inversión | | | (1,360,409,547) |
| Participaciones en el capital de otras empresas | | | 23,079,222 |
| Créditos y avances de efectivo | | (9,761,642,864) | 404,596,632 |
| Bienes realizables | | (1,333,444,978) | (1,816,226,557) |
| Cuentas por cobrar | | 210,575,826 | 1,458,239,473 |
| Productos por cobrar | | 267,539,720 | 2,322,641 |
| Otros activos | | (1,682,845,942) | (2,813,522,969) |
| Variación en los pasivos aumento, o (disminución) | | <u>25,165,317,270</u> | <u>(8,546,473,379)</u> |
| Obligaciones a la vista y a plazo | | 24,448,936,302 | (10,355,447,202) |
| Otras cuentas por pagar y provisiones | | 672,350,502 | 1,093,866,696 |
| Cargos por pagar | | (64,202,871) | 431,151,046 |
| Otros pasivos | | 108,233,337 | 283,956,081 |
| Efectivo neto usado por las actividades de operación | | <u>12,029,159,765</u> | <u>(9,038,244,113)</u> |

(Continúa)

GRUPO FINANCIERO IMPROSA, S.A. Y SUBSIDIARIAS

(Compañía Costarricense)

ESTADOS CONSOLIDADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO POR LOS NUEVE MESES QUE TERMINARON EL 30 DE SETIEMBRE 2013 y 2012

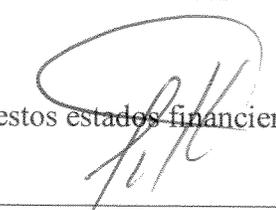
(Expresados en Colones Costarricenses sin Céntimos)

| | Notas | 2013 | 2012 |
|---|-------|--------------------------------|--------------------------------|
| FLUJOS DE EFECTIVO USADOS EN LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN: | | | |
| Disminución en inversiones (excepto valores negociables) | | ¢ 648,497,135 | ¢ (904,767,926) |
| Propiedades de inversión | | 7,121,737 | |
| Retiro (adquisición) de inmuebles, mobiliario, equipo e intangibles | 3.7 | (188,312,519) | (242,484,321) |
| Flujos netos de efectivo usados en actividades de inversión | | <u>467,306,353</u> | <u>(1,147,252,247)</u> |
| FLUJOS DE EFECTIVO USADOS EN LAS ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO: | | | |
| Variación en otras obligaciones financieras | | (10,857,061,447) | 8,779,893,839 |
| Variación en Obligaciones subordinadas | | (128,400,000) | (193,950,000) |
| Pago de dividendos | | (1,174,248,413) | (913,451,088) |
| Capital pagado adicional | | | (11,569,082) |
| Adquisición de acciones | | | (2,957,366,575) |
| Emisión de acciones | | | 2,957,366,575 |
| Flujos netos de efectivo usados en actividades de financiamiento | | <u>(12,159,709,860)</u> | <u>7,660,923,669</u> |
| AJUSTE POR VARIACIÓN EN TIPOS DE CAMBIO PARA CONVERTIR LOS ACTIVOS Y PASIVOS DE LAS SUCURSALES | | | |
| | | <u>(77,293,504)</u> | <u>(98,298,836)</u> |
| Aumento neto en efectivo y equivalente de efectivo | | 259,462,754 | (2,622,871,527) |
| EFFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFFECTIVO AL INICIO DEL AÑO | | <u>52,097,050,743</u> | <u>51,052,665,220</u> |
| EFFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFFECTIVO AL FINAL DEL AÑO | 3.1 | <u>¢ 52,356,513,497</u> | <u>¢ 48,429,793,693</u> |

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

(Concluye)


Marianela Ortuño Pinto
Presidenta


Jimmy Vega Madriz
Contador


Jorge Muñoz Quirós
Auditor Interno

GRUPO FINANCIERO IMPROSA, S.A. Y SUBSIDIARIAS

(Compañía Costarricense)

NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS

AL 30 DE SETIEMBRE DE 2013 Y 2012

(Expresados en Colones Costarricenses sin Céntimos)

1. INFORMACIÓN GENERAL CORPORATIVA

Grupo Financiero Improsa, S.A., en adelante “la Compañía o el Grupo”, fue constituido el 27 de julio de 1998, de acuerdo con las leyes de la República de Costa Rica por un plazo de 99 años. El 25 de mayo de 2000, el Consejo Nacional de Supervisión del Sistema Financiero autorizó a la Compañía para actuar como grupo financiero. El domicilio legal de la Compañía es la ciudad de San José, Barrio Escalante, Avenida Quinta, calles 29 y 31, edificio número dos mil novecientos ochenta y cinco. La actividad principal del Grupo Improsa y sus subsidiarias es la intermediación financiera, administración de fondos de inversión inmobiliaria, arrendamientos, comercialización de seguros, correduría bursátil y asesoría financiera. Al 30 de setiembre de 2013, la Compañía cuenta con una fuerza laboral de 431 funcionarios. Su dirección electrónica es www.improsa.com.

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

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

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

2.1. BASES DE PRESENTACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

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

Las diferencias más importantes entre la legislación vigente, la reglamentación del CONASSIF y las disposiciones de la SUGEF en relación con las Normas Internacionales de Información Financiera vigentes al 1° de enero de 2008, se describen seguidamente:

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

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

- Los instrumentos negociables son aquellos que se mantienen con el propósito de generar utilidades en el corto plazo.
- La cartera de créditos y las cuentas por cobrar se clasifican como instrumentos originados por la entidad, puesto que se establecieron con el fin de proveer fondos a un deudor y no para generar utilidades a corto plazo.
- Los activos disponibles para la venta son aquellos activos financieros que no se han mantenido para negociar ni se van a mantener hasta su vencimiento. Los instrumentos disponibles para la venta incluyen algunos títulos de deuda.

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

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

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

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

Todos los activos y pasivos financieros no negociables, préstamos y cuentas por cobrar, así como las inversiones mantenidas hasta el vencimiento se miden

al costo amortizado, menos las pérdidas por deterioro. Cualquier prima o descuento se incluye en el valor en libros del instrumento relacionado y se amortiza llevándolo al ingreso/gasto financiero.

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

- g. **Provisión para Prestaciones Legales** - Es obligación de las entidades financieras establecer una provisión para responder ante obligaciones patronales por concepto de cesantía.
- h. **Moneda Funcional** - Por definición del Consejo Nacional de Supervisión del Sistema Financiero, se define al colón costarricense como moneda funcional para los entes regulados, para lo cual los entes supervisados deberán utilizar el tipo de cambio de compra de referencia del Banco Central de Costa Rica para el registro contable de la conversión de moneda extranjera a la moneda funcional, y se debe usar el tipo de cambio de referencia del Banco Central de Costa Rica al final del mes para el reconocimiento del ajuste por diferencial cambiario.
- i. **Presentación de Estados Financieros** - Los estados financieros son preparados con el formato establecido por el CONASSIF.
- j. **Otras Disposiciones** - El CONASSIF emite disposiciones específicas sobre transacciones particulares las cuales pueden diferir de las Normas Internacionales de Información Financiera.
- k. **Políticas Contables, Cambios en Estimaciones Contables y Errores NIC 8** - En cuanto a la corrección de errores fundamentales de períodos anteriores, los mismos deben efectuarse ajustando las utilidades acumuladas al inicio del período y se debe corregir la información retrospectiva para restaurar la comparabilidad, a menos que sea imposible llevar a cabo dicha comparación. Cuando se realice un ajuste a utilidades acumuladas al inicio como resultado de un error fundamental, la entidad debe remitir a la Superintendencia, con un plazo de tres días hábiles posteriores a la realización del ajuste, una nota donde explique la transacción realizada.
- l. **Propiedades, Planta y Equipo y NIC 36 / Deterioro del Valor de Uso de los Activos** - La revaluación se debe realizar cada cinco años por medio de un avalúo hecho por un profesional independiente. La depreciación de los inmuebles mobiliario y equipo se calcula y contabiliza mensualmente sobre el costo histórico y los valores revaluados siguiendo lo dispuesto en este sentido por la Administración Tributaria.
- La tasa de descuento a utilizar para calcular el valor de uso es la tasa básica pasiva del Banco Central de Costa Rica. Las proyecciones de los flujos de efectivo futuros para determinar el valor presente del activo, deben cubrir como máximo un período de cinco años, salvo que se pueda justificar un plazo mayor. La tasa de descuento a utilizar debe ser tomada antes de impuestos. El superávit por revaluación puede ser capitalizado previa autorización del CONASSIF.
- m. **Ingresos Ordinarios** - Para los ingresos por comisiones e intereses a más de ciento ochenta días, devengados y no percibidos, se suspenderá su registro y serán reconocidos solamente hasta cuando sean cobrados.
- n. **Contabilización e Información Financiera sobre Planes de Beneficios por Retiro** - Se debe reportar mediante un estado que muestre los activos netos para atender beneficios; el valor actuarial presente de los beneficios prometidos distinguiendo entre beneficios irrevocables y los que no lo son; y el superávit o déficit resultante.

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

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

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

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

- s. **Instrumentos Financieros, Transferencia de Activos** - Las participaciones en fideicomisos y otros vehículos de propósito especial, se valúan de acuerdo con el importe del patrimonio fideicometido.
- t. **Inversión en Propiedad para Alquiler o Plusvalía** - Las propiedades de inversión son valuadas al valor razonable, excepto cuando no haya evidencia de poder determinarlo. El valor residual de la propiedad de inversión debe considerarse como cero.
- u. **Combinaciones de Negocios** - La combinación de negocios entre entidades bajo control común deberá efectuarse mediante la integración de sus activos, pasivos y patrimonios, tomando los activos y pasivos a su valor razonable, con el propósito de determinar el efecto patrimonial final sobre la entidad precedente.

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

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

La modificación establece un transitorio únicamente en el caso de bienes o valores adquiridos, producidos para su venta o arrendamiento o dejados de utilizar durante los dos años anteriores a la entrada en vigencia de esta modificación, para que puedan las entidades optar por i) registrar la estimación por el 100% del valor contable al término de los dos años contados a partir del cierre del mes en que el bien fue adquirido, producido para su venta o arrendamiento o dejado de utilizar. ii) Registrar el monto de la estimación correspondiente al período transcurrido desde el cierre del mes en que el bien fue adquirido, producido para su venta o arrendamiento o dejado de utilizar, hasta la entrada en vigencia de esta modificación.

2.2. PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES UTILIZADAS

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

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

| Compañía | Participación accionaria | País | Moneda |
|--------------------------------------|--------------------------|------------|----------|
| Banco Improsa, S.A. | 99.95% | Costa Rica | Colón |
| Improsa SAFI, S.A. | 100.00% | Costa Rica | Colón |
| Improsa Agencia de Seguros, S.A. | 100.00% | Costa Rica | Colón |
| Improsa Capital, S.A. | 100.00% | Costa Rica | Colón |
| Inmobiliaria Improsa, S.A. | 100.00% | Costa Rica | Colón |
| Improactiva, S.A. | 100.00% | Costa Rica | Colón |
| Improsa Valores Puesto de Bolsa S.A. | 100.00% | Costa Rica | Colón |
| Banprocesos S.A. | 50.00% | Costa Rica | Colón |
| Improsa SAFI, S.A. | 100.00% | Panamá | US dólar |

| | | | |
|---|---------|-------------|----------|
| Improsa Servicios Internacionales, S.A. y sucursales en el extranjero | 100.00% | Costa Rica | Colón |
| Improsa Servicios Internacionales, Guatemala | 100.00% | Guatemala | Quetzal |
| Improsa Servicios Internacionales, El Salvador | 100.00% | El Salvador | US dólar |
| Improsa Servicios Internacionales, Panamá | 100.00% | Panamá | US dólar |
| Improsa Servicios Internacionales, Nicaragua | 100.00% | Nicaragua | Córdoba |
| Improsa Servicios Internacionales, Honduras | 100.00% | Honduras | Lempira |

El 12 de febrero de 2013, el Grupo recibió la autorización por parte del Consejo Nacional de Supervisión del Sistema Financiero (CONASSIF) mediante el oficio C.N.S. 1026/17, de cancelar la inscripción de la sociedad Improsa Sociedad Administradora de Fondos de Inversión, S.A. (domiciliada en la República de Panamá como parte del Grupo Financiero Improsa.

El Grupo también mantiene una inversión del 100% en una sucursal de Improsa Servicios Internacionales en la República Dominicana, la cual no presenta actividad al 30 de setiembre de 2013 y 2012.

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

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

El Grupo utiliza la siguiente metodología para traducir la información identificada de las Subsidiarias, de dólares estadounidenses a colones costarricenses: a) Activos y pasivos al tipo de cambio de cierre vigente al 30 de setiembre de cada año, b) las cuentas de patrimonio al tipo de cambio histórico, c) los resultados al tipo de cambio promedio del mes en que ocurrieron y d) el efecto por conversión se reconoce como una partida en el patrimonio.

- d. **Disponibilidades** - Se consideran como disponibilidades todos los activos que por su liquidez tienen una disponibilidad inmediata.
- e. **Efectivo y Equivalentes de Efectivo** - Las actividades de operación del estado de flujos de efectivo se calculan por el método indirecto y para este propósito se considera como efectivo y equivalente a efectivo el saldo del rubro de disponibilidades; los depósitos a la vista y a plazo, así como las inversiones en valores con la intención de convertirlos en efectivo en un plazo no mayor a dos meses y negociables en una bolsa de valores regulada.
- f. **Valores Negociables** - Los valores negociables incluyen los valores constituidos activamente en un mercado financiero bursátil y que han sido adquiridos con la intención de generar una ganancia por las fluctuaciones de precios a corto plazo. Las fluctuaciones en el valor razonable de estos valores se reconocen en el estado de resultados.
- g. **Valores Disponibles para la Venta** - Los valores disponibles para la venta están constituidos por valores de deuda no clasificados como valores mantenidos al vencimiento y se presentan a su valor razonable. Las ganancias o pérdidas no realizadas se registran en una cuenta separada del patrimonio de los accionistas, hasta que el activo financiero sea vendido, cobrado o transferido, o hasta que el activo financiero se considere deteriorado, en cuyo caso las ganancias o pérdidas previamente acumuladas en la cuenta de capital se reconocerán en los resultados de operaciones del año corriente.

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

- h. **Valores Mantenidos hasta el Vencimiento** - Los valores mantenidos hasta el vencimiento están constituidos por títulos de deuda que tienen establecidos pagos fijos o predeterminados. Estos valores se registran a su costo amortizado y es intención de la administración mantenerlos hasta su vencimiento.
- i. **Determinación del Valor Razonable de los Activos Financieros** - El valor razonable utilizado en la medición de instrumentos financieros es determinado con base en los precios provistos por la Bolsa Nacional de Valores, S.A. para las inversiones costarricenses y de sistemas electrónicos de información bursátil para las inversiones extranjeras.

- j. **Baja de Activos y Pasivos Financieros** - Los activos financieros son dados de baja por Grupo Improsa cuando expiran los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo del instrumento financiero; o cuando transfiere el instrumento financiero desapropiándose de los riesgos y beneficios inherentes al mismo y ha cedido los derechos contractuales de recibir los flujos de efectivo del instrumento financiero; o cuando reteniendo los derechos contractuales a recibir los flujos de efectivo, la Compañía ha asumido la obligación contractual de pagados a uno o más perceptores.

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

- k. **Cartera de Crédito y Cuentas por Cobrar** - Los préstamos y cuentas por cobrar concedidos se presentan a su valor principal pendiente de cobro.

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

La subsidiaria Improsa Servicios Internacionales calcula el deterioro de la cartera de crédito con base en la morosidad de la cartera, siendo que para la cartera de División Consumo, se calcula un 3% sobre la cartera vencida y un 97% sobre la cartera que presenta un plazo mayor a veinticuatro meses de no recibir pago. Para el resto de la cartera se utilizan diferentes porcentajes de estimación según los días de mora que presenta cada operación considerando la garantía obtenida como un mitigador a razón del 100%. El crédito a la estimación se reconoce como un gasto del período y las cuentas declaradas incobrables se debitan a la estimación creada. Un detalle de los porcentajes para las estimaciones creadas, es el siguiente:

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

La estimación para incobrables en la subsidiaria Improactiva se registra cuando existe evidencia objetiva de deterioro, con cargo a los resultados de operación. Esta estimación se determina con base en un análisis de recuperabilidad de las cuentas por cobrar, con base en los saldos atrasados, garantías recibidas y el criterio de la Administración relacionado con la capacidad de pago del deudor. Las cuentas consideradas incobrables son registradas contra la estimación en el período en que se determinan.

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

- m. **Bienes Realizables** - Están constituidos principalmente por los bienes y valores adquiridos en recuperación de créditos, se presentan al costo. Cuando el valor razonable es menor al valor contable, se registra una estimación por deterioro de valor. Para el Banco Improsa, S.A. tal y como lo establece la normativa aplicable por SUGEF, sobre los bienes que no son vendidos en el plazo de dos años contados a partir de la fecha de adquisición, se requiere por normativa registrar una estimación equivalente al valor contable.
- n. **Inmuebles, Mobiliario y Equipo** - Se registra inicialmente al valor de adquisición o construcción, según corresponda. Las adiciones y los reemplazos de importancia a los bienes de uso son capitalizados, mientras que los desembolsos por mantenimiento, reparaciones y renovaciones menores que no mejoran al activo ni incrementan su vida útil son cargados a los gastos de operación conforme se incurren. La depreciación se registra a las tasas necesarias para amortizar el costo y la revaluación sobre su vida útil estimada (50 años para edificios y mejoras, 10 años para mobiliario, equipo y vehículos, y 5 años para equipo de cómputo), y es calculada por el método de línea recta (Nota 3.7).

Las ganancias o pérdidas resultantes de ventas o retiros de activos fijos se incluyen en los resultados del año en que se realizan.

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

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

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

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

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

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

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

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

La plusvalía comprada resultante de una transacción de compra de activos netos o capital accionario se amortiza en línea recta por un plazo de cinco años.

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

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

- t. **Participación en el Capital Accionario de Otras Empresas** - Las inversiones en acciones están representadas por la participación de la subsidiaria Improsa Valores Puesto de Bolsa, S.A. en el capital social de la Bolsa Nacional de Valores, S.A. Estas inversiones se mantienen al costo, por cuanto el Grupo Improsa no ejerce influencia significativa.

- u. **Títulos Vendidos en Operaciones de Recompra y Obligaciones por Pactos de Recompra** - Las inversiones vendidas sujetas a acuerdos simultáneos de recompra de

títulos en una fecha futura a un precio fijo (acuerdos de recompra) son mantenidas en los estados financieros de la Compañía y se valúan de acuerdo con los principios originales de medición. El producto de la venta es registrado como un pasivo al costo amortizado. Títulos valores comprados bajo acuerdos de reventa (inversiones en recompras) se registran como inversiones en valores propias de la Compañía y se mantienen al costo amortizado.

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

El impuesto sobre la renta diferido es calculado con base en el método pasivo, considerando las diferencias temporales entre los valores según libros de los activos y pasivos informados para propósitos financieros y los montos utilizados para propósitos fiscales. El monto del impuesto diferido está basado en la consideración de realización de los activos y pasivos, utilizando la tasa de impuesto sobre la renta vigente a la fecha del balance (Nota 3.24).

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

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

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

como un ingreso en el momento en que se devengan y cuando no existe incertidumbre importante sobre su recuperación.

- **Banca de Inversión y Finanzas Corporativas** - El ingreso por comisiones por el desarrollo de negocios en el área de banca de inversión y finanzas corporativas se reconocen conforme se presta el servicio bajo el método devengado.
- **Servicios Bancarios** - Las comisiones sobre préstamos se diferencian en un 100% en el plazo de la operación según normativa emitida por la SUGEF aplicable para el año 2005 en adelante. Para las operaciones constituidas antes del año 2005, las comisiones se reconocían en un 50% como ingreso cuando se prestaba el servicio y el 50% remanente se difería en el plazo de la operación.

Los ingresos por comisiones por servicios bancarios se reconocen cuando el servicio es brindado.

Los servicios bancarios se reconocen en su totalidad como ingresos en el momento en que se prestan.

- **Rendimiento sobre Instrumentos Financieros** - Los ingresos provenientes de inversiones en valores y depósitos se reconocen con base en los saldos existentes, y de acuerdo con la tasa de interés pactada individualmente.
 - **Disponibilidades** - Los ingresos por concepto de intereses provenientes de efectivo en cuentas corrientes se reconocen con base en los saldos existentes, y de acuerdo con la tasa de interés pactada individualmente.
- cc. **Reconocimiento de Gastos Administrativos y Operativos** - Son reconocidos en el momento en que se recibe el servicio.
- dd. **Beneficios a Empleados** - El Grupo Improsa no tiene planes de aportes o planes de beneficios definidos excepto los requeridos por las leyes laborales.
- ee. **Prestaciones Legales** - Para las compañías costarricenses, un 3,50% de los salarios pagados se traspasa a la Asociación Solidarista de Empleados y un 3% al fondo de capitalización laboral como anticipo al pago de cesantía.

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

De conformidad con lo establecido en la legislación laboral nicaragüense se reconoce un mes de salario por cada año laborado, para los tres primeros años de servicio y veinte días de salario por cada año adicional, para cubrir el pago de indemnización

por antigüedad al personal que renuncie o fuese despedido sin causa justificada. Sin embargo, ninguna indemnización podrá ser menor a un mes o mayor a cinco meses de salario.

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

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

De conformidad con lo establecido en la legislación laboral salvadoreña se reconoce por este concepto, un salario por año hasta un tope de cuatro salarios mínimos con un monto máximo de US\$712.

De conformidad con lo establecido en la legislación laboral hondureña se reconoce por este concepto, un salario por año hasta un tope de 8 salarios. La Compañía reconoce como un gasto del año en que se pagan los derechos laborales.

ff. **Vacaciones** - Se reconoce el pasivo en función del derecho laboral acumulado y no disfrutado a la fecha de los estados financieros.

gg. **Unidad Monetaria** - Los registros contables son llevados en colones costarricenses (¢) moneda de curso legal en la República de Costa Rica. Las transacciones en moneda extranjera se registran al tipo de cambio vigente a la fecha de la transacción y los saldos pendientes a la fecha del balance son ajustados al tipo de cambio vigente a esa fecha.

Las diferencias de cambios resultantes de la liquidación o ajuste periódico de los saldos en moneda extranjera son reconocidas en los resultados de operación.

La entidad se rige por el tipo de cambio compra de referencia del Banco Central de Costa Rica, que al 30 de setiembre de 2013 y 2012 fue de ¢493.51 y ¢492.42 por cada US\$1.00, respectivamente.

A continuación se detallan las monedas y tipos de cambio de cada moneda con respecto al dólar estadounidense al 30 de setiembre de 2013 y 2012 por país:

| País | Moneda de Medición | 2013 | 2012 |
|----------------------|----------------------|---------|---------|
| Costa Rica | Colón costarricense | ¢493.51 | ¢492.42 |
| Guatemala | Quetzal | 7.93 | 7.96 |
| El Salvador | Dólar estadounidense | 1.00 | 1.00 |
| Panamá | Dólar estadounidense | 1.00 | 1.00 |
| Nicaragua | Córdoba | 25.02 | 23.83 |
| Honduras | Lempira | 20.55 | 19.73 |
| República Dominicana | Peso dominicano | 42.66 | 39.19 |

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

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

La Compañía y sus entidades en el extranjero, registran sus transacciones en moneda extranjera al tipo de cambio vigente a la fecha de cada transacción. Al determinar la situación financiera y los resultados de sus operaciones, las compañías valúan y ajustan sus activos y pasivos denominados en moneda extranjera al tipo de cambio vigente a la fecha de dicha determinación o valuación. Las diferencias de cambio resultantes se registran en las cuentas de ingresos o gastos asociadas a las cuentas de activo y pasivo respectivas, según lo dispuesto en el plan de cuentas para entidades financieras emitido por la Superintendencia General de Entidades Financieras. Cabe mencionar que la Sucursal de República Dominicana no operó desde su constitución, únicamente fue constituida a nivel, y actualmente se encuentra en proceso de desinscripción.

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

supervisadas por la SUGEF, SUGEVAL y SUPEN y a los emisores no financieros”. El objetivo de dicha normativa es regular la adopción y aplicación de las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) y las interpretaciones correspondientes (interpretaciones SIC y CINIIF).

Posteriormente, mediante circular C.N.S. 413-10 del 11 de mayo de 2010, el Consejo Nacional de Supervisión del Sistema Financiero hizo una modificación a la “Normativa contable aplicable a las entidades supervisadas por la SUGEF, SUGEVAL, SUGEF y SUGESE y a los emisores no financieros”.

De acuerdo con dicho documento, las NIIF y sus interpretaciones son de aplicación obligatorio por los entes supervisados, de conformidad con los textos vigentes al 1° de enero de 2007, esto para las auditorías. Al 31 de diciembre de 2009, y al 1° de enero de 2008 para las auditorías. Al 31 de diciembre de 2010, con excepción de los tratamientos especiales aplicables a los entes supervisados y a los emisores no financieros. No se permite la adopción anticipada a las normas.

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

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

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

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

3.1. DISPONIBILIDADES

Al 30 de setiembre, las disponibilidades se detallan como sigue:

| | 2013 | 2012 |
|--|-------------------------|-------------------------|
| Dinero en Cajas y Bóvedas | ¢ 603,830,895 | ¢ 564,068,197 |
| Efectivo en Tránsito | 21,626,095 | |
| Cuenta Corriente en el BCCR | 363,604,728 | 86,030,531 |
| Cuenta Encaje Legal en el BCCR | 24,632,703,438 | 21,417,704,106 |
| Cuentas Corrientes y Depósitos a la vista en Bancos Comerciales del Estado y bancos creados por leyes especiales | 162,716,760 | 93,968,072 |
| Cuentas corrientes y otras cuentas a la vista en Entidades Financieras privadas | 66,221,288 | 65,411,106 |
| Cuentas corrientes en entidades financieras del exterior | 678,267,860 | 1,916,663,877 |
| Depósitos y otras cuentas a la vista en entidades financieras del exterior | 107,209,120 | 60,406,530 |
| Documentos para Sistema Integrado de Pago Electrónico | 378,314,236 | 2,034,822,609 |
| Fondo de Garantía de la Bolsa Nacional de Valores | 23,162,418 | 10,916,828 |
| Total | <u>¢ 27,037,656,838</u> | <u>¢ 26,249,991,856</u> |

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

3.1.1 EQUIVALENTES DE EFECTIVO

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

| | 2013 | 2012 |
|---------------------------------------|-------------------------|-------------------------|
| Disponibilidades | ¢ 27,037,656,838 | ¢ 26,249,991,856 |
| Inversiones disponibles para la venta | <u>25,318,856,659</u> | <u>22,179,801,837</u> |
| Total | <u>¢ 52,356,513,497</u> | <u>¢ 48,429,793,693</u> |

3.1.2 DISPONIBILIDADES E INVERSIONES POR ÁREA GEOGRÁFICA

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

| | 2013 | 2012 |
|----------------|-------------------------|-------------------------|
| Costa Rica | ¢ 53,519,974,468 | ¢ 48,200,917,133 |
| Panamá | 713,990,972 | 448,042,898 |
| Nicaragua | 3,024,229 | 10,300,442 |
| El Salvador | 14,928,678 | 7,601,487 |
| Honduras | 129,411,474 | 127,092,519 |
| Guatemala | 1,627,820,527 | 351,309,170 |
| Estados Unidos | 2,461,904,256 | 3,193,347,842 |
| Canadá | 51,652,079 | 51,695,148 |
| Europa | <u>32,416,708</u> | <u>20,077,524</u> |
| Total | <u>¢ 58,555,123,391</u> | <u>¢ 52,410,384,163</u> |

3.2. INVERSIONES EN INSTRUMENTOS FINANCIEROS

La composición de inversiones en valores y depósitos al 30 de setiembre de 2013 y 2012 es como sigue:

| Emisores del país | Tasas de Interés | 2013 |
|--|-------------------------|-------------------------|
| Denominados en colones: | | |
| Bonos en el Banco Central de Costa Rica | 9.20% | ¢ 3,426,769,000 |
| Bonos del Gobierno de Costa Rica y Ministerio de Hacienda | De 8.28% a 10.05% | 827,228,090 |
| Certificados de Inversión en Bancos Privados | De 5.71% a 10.90% | 2,356,025,000 |
| Certificados de Inversión en Mutuales | De 6.90% a 9.00% | 1,004,553,000 |
| Valores en Bancos creados por Leyes Especiales | De 7.29% a 10.70% | 319,431,440 |
| Fondo de Inversión en Entidades Financieras Privadas | | 70,194,224 |
| Instrumentos financieros en entidades Financieras del país | | 72,833,934 |
| Inversión en Recompras | De 4.57% a 5.25% | 1,612,227,653 |
| Bonos del Banco Central de Costa Rica Restringidos | 9.20% | 408,756,000 |
| Bonos del Gobierno y Ministerio de Hacienda de Costa Rica Restringidos | De 9.62% a 11.04% | 395,682,960 |
| Inversiones en Banco Lafise Restringidas | De 8.15% a 11.00% | 129,095,000 |
| Instrumentos Financieros de Entidades financieras | | 1,226,037 |
| Fideicomiso de titularización | | 34,641,194 |
| Instrumentos Financieros Derivados | | <u>750,720,000</u> |
| Subtotal | | <u>¢ 11,409,383,532</u> |

| | Tasas de Interés | 2013 |
|---|-------------------------|-------------------------|
| Denominados en dólares estadounidenses | | |
| Bonos del Gobierno de Costa Rica Disponibles para la Venta. | | ¢ 1,659,534,817 |
| Bonos del Instituto Costarricense de Electricidad | De 4.25% a 6.55% | |
| Certificados de Inversión en Bancos Privados | De 5.50% a 7.10% | 352,113,428 |
| Certificados de Inversión en Mutuales | De 4.35% a 5.75% | 760,992,420 |
| Fondo de Inversión en Entidades Financieras Privadas | 4.20% | 522,055,576 |
| Certificados de Inversión en Bancos Estatales | 1.50% | 6,941,516,912 |
| Instrumentos Financieros de Bancos Privados | | 48,856,528 |
| Inversiones en Refinadora Costarricense de Petróleo | 48,313,731 | |
| Inversión en Recompras | De 5.50% A 5.85% | 728,539,202 |
| Inversión en Fideicomisos de Titularización | De 1.82% a 3.26% | 4,712,034,825 |
| Bonos de Gobierno de Costa Rica Restringidos | De 3.25% a 4.65% | 96,838,595 |
| Inversiones en Banco Lafise Restringidas | De 3.68% a 5.06% | 699,952,142 |
| Inversiones en Banco Nacional de Costa Rica Restringidas | 5.43% | 91,299,350 |
| | 2.50% | <u>4,935,100</u> |
| Subtotal | | <u>¢ 16,666,982,626</u> |
| Emisores del exterior | | |
| Denominados en dólares estadounidenses | | |
| Bonos Corporativos de Entidades Financieras del Exterior | 7.38% | ¢ 205,329,771 |
| Valores de instrumentos financieros Entidades del Exterior | 5.38% | 116,787,049 |
| Certificados de Depósito de Bancos del Exterior | De 0.12% a 3.75% | <u>3,118,983,575</u> |
| Subtotal | | <u>¢ 3,441,100,395</u> |
| Productos por Cobrar sobre Instrumentos Financieros | | |
| Cuentas y productos por cobrar asociados a inversiones | | <u>¢ 362,248,013</u> |
| Subtotal | | <u>362,248,013</u> |
| Total inversiones | | <u>¢ 31,879,714,566</u> |
| Clasificación | | |
| Negociables | | ¢ 5,431,023,422 |
| Disponibles para la venta | | 25,318,856,659 |
| Mantenidas hasta el vencimiento | | 16,866,472 |
| Instrumentos Financieros Derivados | | 750,720,000 |
| Productos por cobrar | | <u>362,248,013</u> |
| Total | | <u>¢ 31,879,714,566</u> |

El detalle al 30 de setiembre de 2012 es el siguiente:

| Emisores del país | Tasas de Interés | 2012 |
|---|-------------------------|------------------------|
| Denominados en colones: | | |
| Bonos en el Banco Central de Costa Rica | De 8.28% a 9.20% | ¢ 2,268,042,000 |
| Bonos del Gobierno de Costa Rica y Ministerio de Hacienda | De 7.8% a 13.04% | 2,939,650,364 |
| Valores en bancos creados por leyes especiales | De 8.8% a 11.25% | 297,687,534 |
| Bonos de la Compañía Nacional de Fuerza y Luz | 11.71% | 200,000,000 |
| Bonos del Banco Central de Costa Rica Restringidos | De 8.28% a 9.16% | 3,279,135,000 |
| Bonos del Gobierno y Ministerio de Hacienda de Costa Rica | | |
| Restringidos | De 8.51% a 8.74% | 3,756,004,270 |
| Inversiones en el Banco Nacional Restringidos | 10.80% | 5,500,000 |
| Inversiones en Banco Lafise Restringidos | De 9.75% a 10.60% | 128,675,000 |
| Inversiones en Scotiabank Restringidos | 6.75% | 3,700,000 |
| Bonos del Instituto Costarricense de Electricidad | | 41,290,620 |
| Certificados de inversión | De 7.82% a 8.50% | 10,100,000 |
| Instrumentos Financieros de Entidades no financieras | | 1,395,736,417 |
| Instrumentos Financieros de Entidades financieras | 9.85% | <u>17,006,507</u> |
| Subtotal | | <u>¢14,342,527,712</u> |
| Denominados en dólares estadounidenses | | |
| Bonos del Gobierno de Costa Rica disponibles para la venta. | De 5.06% a 6.55% | ¢ 789,843,344 |
| Bonos del Instituto Costarricense de Electricidad | De 5.50% a 7.10% | 549,004,499 |
| Certificados de inversión en bancos privados | De 1.50% a 4.25% | 492,420,000 |
| Fondo de inversión en entidades financieras privadas | | 3,932,059,350 |
| Certificados de inversión en bancos estatales | 1.10% | 81,277,393 |
| Valores en bancos creados por leyes especiales | 4.60% | 98,270,290 |
| Recompras | De 1.38% a 2.43% | 113,802,650 |
| Inversión en fideicomisos de titularización | De 3.25% a 4.65% | 144,622,872 |
| Bonos de Gobierno de Costa Rica Restringidos | De 3.07% a 5.06% | 295,525,863 |
| Inversiones en Instituto Costarricense de Electricidad | | |
| Restringidos | De 5.50% a 6.45% | 285,239,455 |
| Inversiones restringidas en entidades privadas | | 86,173,500 |
| Inversiones restringidas en entidades públicas | | 9,848,400 |
| Inversiones MIL | | <u>2,708,310,000</u> |
| Subtotal | | <u>¢ 9,586,397,616</u> |
| Emisores del exterior | | |
| Denominados en dólares estadounidenses | | |
| Bonos Corporativos de entidades financieras del exterior | 7.38% | ¢ 209,278,500 |
| Valores de Instrumentos financieros del exterior | 5.38% | 119,633,419 |
| Certificados de depósito de Bancos del exterior | De 2.50% a 5.0% | <u>399,845,060</u> |
| Subtotal | | <u>¢ 728,756,979</u> |
| Instrumentos Financieros Derivados | | ¢ 1,502,710,000 |

| | 2012 |
|--|-------------------------|
| Productos por Cobrar sobre Instrumentos Financieros | |
| Cuentas y productos por cobrar asociados a inversiones | ¢ 242,133,602 |
| Subtotal | <u>¢ 242,133,602</u> |
| Total inversiones | <u>¢ 26,402,525,909</u> |
| | |
| Clasificación | |
| Negociables | ¢ 2,462,100,000 |
| Disponibles para la venta | 22,179,801,837 |
| Mantenidas hasta el vencimiento | 15,780,470 |
| Instrumentos Financieros Derivados | 1,502,710,000 |
| Productos por cobrar | <u>242,133,602</u> |
| Total | <u>¢ 26,402,525,909</u> |

3.3. CARTERA DE CRÉDITO

La composición de la cartera de crédito al 30 de setiembre, es la siguiente:

| | 2013 | 2012 |
|---|--------------------------|--------------------------|
| Cartera de crédito generada | ¢ 156,071,061,678 | ¢ 142,767,092,182 |
| Productos por cobrar | <u>1,014,103,321</u> | <u>1,163,807,348</u> |
| | ¢ 157,085,164,999 | ¢ 143,930,899,530 |
| Menos: estimación para créditos dudosos | <u>(3,840,155,889)</u> | <u>(3,410,393,181)</u> |
| Total | <u>¢ 153,245,009,110</u> | <u>¢ 140,520,506,349</u> |

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

| | 2013 | 2012 |
|---|------------------------|------------------------|
| Saldo al inicio del período | ¢ 3,596,055,158 | ¢ 3,146,753,989 |
| Estimación cargada a Resultados | 1,033,101,356 | 651,154,662 |
| Diferencial cambiario | (32,214,995) | (51,971,091) |
| Traslado a estimación contingente | 27,549,002 | |
| Disminución por recuperación de cartera | (34,769,840) | (56,711,619) |
| Estimación de cartera comprada | 152,600,387 | |
| Estimación acredita al ingreso | (29,000,000) | |
| Disminución de la estimación de cartera | (23,383,146) | |
| Cargos por créditos insolutos | <u>(849,782,033)</u> | <u>(278,832,760)</u> |
| Saldo al final del período | <u>¢ 3,840,155,889</u> | <u>¢ 3,410,393,181</u> |

3.3.1 CONCENTRACIÓN DE LA CARTERA POR TIPO DE GARANTÍA

La concentración de la cartera por tipo de garantía al 30 de setiembre es la siguiente:

| | 2013 | 2012 |
|------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Certificados de inversión | ¢ 7,961,300,962 | ¢ 7,747,617,749 |
| Cesión de contratos de fideicomiso | 48,927,362,521 | 42,299,600,459 |
| Fiduciaria | 39,947,054,036 | 35,591,635,094 |
| Hipotecaria | 26,324,278,762 | 24,116,623,694 |
| Prendaria | 3,472,964,606 | 3,340,086,573 |
| Documentos Comerciales | 24,975,632,491 | 25,711,934,319 |
| Préstamo de la Banca Estatal | 4,462,468,300 | 3,959,594,294 |
| Total | <u>¢ 156,071,061,678</u> | <u>¢ 142,767,092,182</u> |

3.3.2 MOROSIDAD DE LA CARTERA

La siguiente es el detalle de la morosidad de la cartera al 30 de setiembre:

| | 2013 | 2012 |
|-------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Al día | ¢ 147,306,343,001 | ¢ 132,430,914,724 |
| De 1 a 30 días | 1,568,438,766 | 2,820,024,694 |
| De 31 a 60 días | 742,801,600 | 1,978,377,431 |
| De 61 a 90 días | 230,886,573 | 175,965,394 |
| De 91 a 120 días | 392,666,051 | 389,642,157 |
| De 121 a 180 días | 1,038,058,977 | 105,423,111 |
| Más de 180 días | 3,977,853,120 | 2,653,667,755 |
| Operaciones en cobro judicial | <u>814,013,590</u> | <u>2,213,076,916</u> |
| Total | <u>¢ 156,071,061,678</u> | <u>¢ 142,767,092,182</u> |

De acuerdo con lo establecido en las regulaciones emitidas por SUGEF, la morosidad se entiende desde el día 1 de atraso en el pago hasta más de 181 días; sin embargo, la condición de vencidos no presupone que los mismos se cataloguen como de dudoso cobro. Al 30 de setiembre de 2013 y 2012, los préstamos vencidos suman un total ¢7,950,705,087 y ¢8,123,100,542 respectivamente.

Adicionalmente al 30 de setiembre de 2013 y 2012 existen 34 y 117 préstamos en cobro judicial por un monto total de ¢814,013,590 y ¢2,213,076,916 que representa un 0.52% y 1.55% de la cartera total de préstamos, respectivamente.

Los intereses de estos préstamos cuando el acumulado es mayor a 180 días se registran temporalmente en cuentas de orden como productos en suspenso y se reconocen en el estado de resultados una vez que los pagos de las cuotas vencidas se normalizan.

Al 30 de setiembre de 2013 existen 2,741 préstamos con un saldo total de ¢4,791,866,710 que no acumulan intereses (2,384 préstamos con un valor de ¢4,866,744,669 al 30 de setiembre de 2012).

3.3.3 CONCENTRACIÓN DE LA CARTERA POR TIPO DE ACTIVIDAD

La concentración de la cartera por tipo de actividad al 30 de setiembre es el siguiente:

| | 2013 | 2012 |
|---|--------------------------|--------------------------|
| Agricultura, ganadería, caza y actividades de servicios conexas | ¢ 3,578,953,895 | ¢ 4,513,138,580 |
| Industria Manufacturera | 9,159,244,075 | 12,374,292,038 |
| Electricidad, telecomunicaciones, gas y agua | 624,016,676 | 711,386,614 |
| Construcción, compra y reparación de inmuebles | 26,543,498,999 | 26,262,019,420 |
| Comercio | 30,660,564,445 | 25,859,684,704 |
| Hotel y restaurante | 4,703,172,631 | 3,343,401,263 |
| Transporte | 8,043,739,877 | 8,632,161,330 |
| Actividad financiera y bursátil | 17,669,886,587 | 15,722,781,294 |
| Actividades inmobiliarias, empresariales y de alquiler | 21,057,416,403 | 17,455,339,510 |
| Enseñanza (El deudor ofrece este servicio) | 507,009,280 | 491,905,618 |
| Servicios (El deudor ofrece este servicio) | 27,960,733,752 | 18,761,987,894 |
| Consumo | 5,102,926,825 | 4,128,333,047 |
| Otras actividades del sector privado no financiero | 459,898,233 | 551,066,577 |
| Administración pública | | 3,959,594,293 |
| Total | <u>¢ 156,071,061,678</u> | <u>¢ 142,767,092,182</u> |

3.3.4 CONCENTRACIÓN DE LA CARTERA EN DEUDORES INDIVIDUALES

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

| Rango de concentración de créditos a deudores individuales en relación al capital y reservas del Banco | No. Deudores | | Monto de Créditos | |
|--|--------------|--------------|--------------------------|--------------------------|
| | 2013 | 2012 | 2013 | 2012 |
| Del 10.01% al 15% | 4 | 3 | 11,755,486,815 | 8,223,818,216 |
| Del 5.01% al 10% | 21 | 19 | 32,514,467,701 | 30,718,062,587 |
| Hasta el 5% | <u>1,432</u> | <u>1,520</u> | <u>102,939,055,855</u> | <u>96,369,580,159</u> |
| Sub total | 1,457 | 1,542 | 147,209,010,371 | 135,311,460,962 |
| Préstamos a entidades estatales | 1 | 1 | 4,462,468,300 | 3,959,594,294 |
| | | | 151,671,478,671 | 139,271,055,256 |
| Más cartera de arrendamientos financieros propiedad de Improsa Servicios Internacionales, S.A. | 184 | 1,007 | 1,019,040,690 | 1,399,624,642 |
| Más cartera de Improactiva S.A. | <u>2,821</u> | <u>2,442</u> | <u>3,380,542,317</u> | <u>2,096,412,284</u> |
| Total | <u>4,463</u> | <u>4,992</u> | <u>¢ 156,071,061,678</u> | <u>¢ 142,767,092,182</u> |

3.3.5 CARTERA DE CRÉDITOS POR UBICACIÓN GEOGRÁFICA

La cartera de crédito por ubicación geográfica al 30 de setiembre es la siguiente:

| | 2013 | 2012 |
|-------------|--------------------------|--------------------------|
| Costa Rica | ¢ 150,649,801,308 | ¢ 132,601,818,825 |
| Panamá | 2,348,739,619 | 3,457,803,892 |
| Nicaragua | 410,096,056 | 948,572,563 |
| El Salvador | 747,377,702 | 1,510,259,196 |
| Honduras | 1,097,429,142 | 1,908,327,428 |
| Guatemala | 817,617,851 | 2,340,310,278 |
| Total | <u>¢ 156,071,061,678</u> | <u>¢ 142,767,092,182</u> |

3.4. CUENTAS Y COMISIONES POR COBRAR

El saldo de las cuentas y productos por cobrar al 30 de setiembre es el siguiente:

| | 2013 | 2012 |
|---|-----------------------|------------------------|
| Comisiones por cobrar por créditos contingentes | ¢ 69,237,974 | ¢ 6,530,324 |
| Comisiones por cobrar por intermediación de valores | 1,613,784 | |
| Comisiones por cobrar por administración de fondos de inversión | 29,048 | 1,194,198 |
| Comisiones por colocación de seguros | 21,970,112 | 52,808,575 |
| Otras comisiones por cobrar | 93,126,613 | 49,651,831 |
| Cuentas por cobrar por la actividad de custodia autorizada de valores de terceros | 51,385,331 | 50,191,403 |
| Cuentas por cobrar por operaciones con partes relacionadas | 66,151,130 | 36,825,906 |
| Impuesto sobre la renta diferido | 449,704,228 | 448,241,025 |
| Impuesto sobre la renta por cobrar | 11,714,272 | 8,433,732 |
| Anticipos a proveedores | 726,631,500 | 904,238,938 |
| Otros gastos por recuperar | | 9,848,400 |
| Otras cuentas por cobrar | 2,320,153,355 | 2,141,224,113 |
| Productos por cobrar | 66,530 | 113,953,935 |
| (Estimación de otras cuentas por cobrar) | <u>(244,354,007)</u> | <u>(337,047,533)</u> |
| Total | <u>¢3,567,429,870</u> | <u>¢ 3,486,094,847</u> |

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

3.5. BIENES REALIZABLES - NETO

Al 30 de setiembre, los saldos son los siguientes:

| | 2013 | 2012 |
|---|------------------------|------------------------|
| Bienes inmuebles adquiridos en recuperación de créditos | ¢ 3,083,448,870 | ¢2,644,263,649 |
| Otros bienes adquiridos en recuperación de créditos | 621,313,491 | 1,288,739,770 |
| Otros bienes adquiridos para la venta | 1,876,419,774 | |
| Otros bienes realizables | 173,332,547 | 235,182,513 |
| (Estimación por deterioro de bienes inmuebles adquiridos en recuperación de créditos) | (1,343,910,564) | (1,924,712,278) |
| (Estimación por deterioro de bienes adquiridos o producidos para la venta) | (39,480,800) | |
| (Estimación por deterioro de otros bienes realizables) | <u>(974,682)</u> | <u>(76,734,949)</u> |
| Total | <u>¢ 4,370,148,636</u> | <u>¢ 2,166,738,705</u> |

3.6. PROPIEDADES DE INVERSIÓN

A continuación se presenta el movimiento de las propiedades de inversión al 30 de setiembre:

| | 2013 | 2012 |
|-------------------------------------|------------------------|------------------------|
| Saldo al 1º de enero de 2013 y 2012 | ¢ 2,700,806,015 | ¢ |
| Diferencial Cambiario | (7,121,737) | |
| Adiciones | | 1,360,409,547 |
| Saldo al 30 de junio de 2013 y 2012 | <u>¢ 2,693,684,278</u> | <u>¢ 1,360,409,547</u> |

En el período 2012, el Grupo adquirió una propiedad que corresponde al tercer nivel del Edificio conocido como Turrubares, ubicado en San Rafael de Escazú, dicha propiedad fue recibida del Fondo de Inversión de Desarrollo Inmobiliario Improsa por un monto de ¢1,015,700,130 como pago de varias cuentas por cobrar que se tenían con dicho Fondo, lo cual fue debidamente autorizado por la asamblea de inversionistas del mismo Fondo, celebrada el pasado 11 de agosto de 2011. Adicionalmente, se incurrieron en costos adicionales por mejoras a la misma por un monto de ¢228,517,673.

Adicionalmente, en el período 2012 el Grupo adquirió propiedades en el complejo Cala Luna, las cuales se encuentran registradas a valor razonable. Dichas propiedades fueron recibidas del Fondo de Inversión de Desarrollo Inmobiliario Improsa Dos, como parte del proceso de cierre del Fondo, el cual fue aprobado por la Superintendencia General de Valores el 7 de agosto de 2012 (Resolución SGV-R-2695), por un monto de ¢1,393,763,149. Adicionalmente, se incurrieron en costos adicionales por mejoras a las propiedades por un monto de ¢140,573,171.

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

3.7. INMUEBLES, MOBILIARIO Y EQUIPO EN USO - NETO

Al 30 de setiembre de 2013:

| | Terrenos y Edificios | Equipo y mobiliario | Vehículos y bienes para arrendamiento | Total |
|---------------------------------------|------------------------|------------------------|---------------------------------------|------------------------|
| Saldo neto al 31 de diciembre de 2012 | ¢ 7,952,183,132 | ¢ 821,727,014 | ¢ 20,281,827 | ¢ 8,794,191,973 |
| Adiciones y Retiros | 8,901,065 | 174,521,520 | 4,889,934 | 188,312,519 |
| Gasto por depreciación | <u>(93,032,548)</u> | <u>(163,678,496)</u> | <u>(6,942,663)</u> | <u>(263,653,707)</u> |
| Saldo neto al 30 de setiembre de 2013 | <u>¢ 7,868,051,649</u> | <u>¢ 832,570,038</u> | <u>¢ 18,229,098</u> | <u>¢ 8,718,850,785</u> |
| Costo | 8,543,002,153 | 3,061,220,371 | 33,971,070 | 11,638,193,594 |
| Depreciación acumulada | <u>(674,950,504)</u> | <u>(2,228,650,333)</u> | <u>(15,741,972)</u> | <u>(2,919,342,809)</u> |
| Saldo neto al 30 de setiembre de 2013 | <u>¢ 7,868,051,649</u> | <u>¢ 832,570,038</u> | <u>¢ 18,229,098</u> | <u>¢ 8,718,850,785</u> |

Al 30 de setiembre de 2012:

| | Terrenos y Edificios | Equipo y mobiliario | Vehículos y bienes para arrendamiento | Total |
|---------------------------------------|------------------------|------------------------|---------------------------------------|------------------------|
| Saldo neto al 31 de diciembre de 2011 | ¢ 7,897,628,778 | ¢ 816,591,790 | ¢ 42,608,658 | ¢ 8,756,829,226 |
| Adiciones y Retiros | 114,243,615 | 124,151,632 | 4,089,074 | 242,484,321 |
| Gasto por depreciación | <u>(91,736,351)</u> | <u>(150,889,615)</u> | <u>(2,180,853)</u> | <u>(244,806,819)</u> |
| Saldo neto al 30 de setiembre de 2012 | <u>¢ 7,920,136,042</u> | <u>¢ 789,853,807</u> | <u>¢ 44,516,879</u> | <u>¢ 8,754,506,728</u> |
| Costo | ¢ 8,471,090,382 | ¢ 2,792,435,328 | ¢ 125,564,010 | ¢ 11,389,089,720 |
| Depreciación acumulada | <u>(550,954,340)</u> | <u>(2,002,581,521)</u> | <u>(81,047,131)</u> | <u>(2,634,582,992)</u> |
| Saldo neto al 30 de setiembre de 2012 | <u>¢ 7,920,136,042</u> | <u>¢ 789,853,807</u> | <u>¢ 44,516,879</u> | <u>¢ 8,754,506,728</u> |

Al 30 de setiembre de 2013 y 2012, depreciación por ¢263,653,707 y ¢244,806,819, respectivamente, fue cargada a los resultados de cada período.

3.8. OTROS ACTIVOS

Al 30 de setiembre, la composición de los saldos de otros activos es la siguiente:

| | 2013 | 2012 |
|--|------------------------|------------------------|
| GASTOS PAGADOS POR ANTICIPADO | | |
| Intereses y comisiones pagadas por anticipado | ¢ 743,087,303 | ¢ 901,085,631 |
| Impuestos pagados por anticipado | 560,371,329 | 404,608,735 |
| Alquileres pagados por anticipado | 136,126 | |
| Póliza de seguros pagada por anticipado | 91,265,453 | 73,449,802 |
| Otros gastos pagados por anticipado | 945,788,949 | 2,712,292,536 |
| CARGOS DIFERIDOS | | |
| Mejoras a propiedades en arrendamiento operativo | 228,290,645 | 2,665,604 |
| Otros Cargos Diferidos | 50,566,485 | 26,564,612 |
| BIENES DIVERSOS | | |
| Papelería, útiles y otros materiales | 19,388,717 | 21,004,865 |
| Bienes entregados en arrendamiento operativo | 70,615,853 | |
| Biblioteca y Obras de Arte | 216,438,874 | 186,775,414 |
| Aplicaciones automatizadas en desarrollo | 140,558,901 | 1,454,692,123 |
| OPERACIONES PENDIENTES DE IMPUTACIÓN | | |
| Operaciones por liquidar | 603,069 | 288,093,276 |
| Otras operaciones pendientes de imputación | 1,063,295,178 | 185,448,211 |
| ACTIVOS INTANGIBLES | | |
| Plusvalía Comprada | 705,953,406 | 654,884,031 |
| Software | 4,313,535,702 | 570,389,032 |
| Otros bienes intangibles | 2,297,113 | 3,308,508 |
| OTROS ACTIVOS RESTRINGIDOS | | |
| Depósitos en garantía | <u>59,144,932</u> | <u>118,724,667</u> |
| TOTAL | <u>¢ 9,211,338,035</u> | <u>¢ 7,603,987,047</u> |

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

| | 2013 | 2012 |
|------------------------|----------------------|----------------------|
| Intangibles: | | |
| Saldo al inicio | ¢ 504,535,589 | ¢ 720,987,351 |
| Adiciones y retiros | 4,030,591,616 | 101,477,811 |
| Gasto por amortización | <u>(219,294,390)</u> | <u>(248,767,622)</u> |
| Saldo al final | 4,315,832,815 | 573,697,540 |

| | 2013 | 2012 |
|------------------------|------------------------|------------------------|
| Plusvalía: | | |
| Saldo al inicio | ¢ 654,722,008 | ¢ 655,366,579 |
| Adiciones y retiros | 52,153,411 | 439,465 |
| Gasto por amortización | <u>(922,013)</u> | <u>(922,013)</u> |
| Saldo al final | <u>705,953,406</u> | <u>654,884,031</u> |
| Total | <u>¢ 5,021,786,221</u> | <u>¢ 1,228,581,571</u> |

Al 30 de setiembre de 2013 y 2012, el gasto por amortización por ¢220,216,403 y ¢249,689,635, respectivamente, fue registrado en los resultados del período.

La Compañía efectuó una evaluación de valor del crédito mercantil derivado de la adquisición de la compañía PLG Capital en el año del 2004 concluyendo que no había deterioro en el valor del citado activo, al 30 de setiembre de 2013. Para tal evaluación se aplicó el método de flujos de efectivo descontados (“Valor en Uso”) de conformidad con lo que establece la *NIC 36 Deterioro del Valor de Activos*, lo anterior ante la ausencia de referencias de mercado.

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

3.8.1 ESTIMACIÓN DE FLUJOS DE EFECTIVO

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

Plazos de Proyección - Considerando lo establecido por la *NIC 36, Deterioro del Valor de Activos* en su párrafo 33, “*Por lo general, no se suele disponer de presupuestos o pronósticos de tipo financiero, que sean detallados, explícitos y fiables, para períodos mayores de cinco años.*”; la Administración de la entidad, consideró adecuado el proyectar flujos de efectivo por un período de cinco años. En este caso los flujos de efectivo derivados de la operación continua del crédito mercantil corresponden al período comprendido entre noviembre del 2011 y octubre del 2016.

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

Su construcción se realiza de la siguiente manera:

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

Tasa de Crecimiento de los Ingresos de Efectivo - Las tasas de crecimiento de los ingresos de efectivo son el resultado de las proyecciones realizadas por la Gerencia de la Compañía para cada uno de los tipos de ingresos que se derivan de su actividad sustantiva. A continuación se presenta el detalle de las tasas de crecimiento de los ingresos de efectivo para el período comprendido entre los años 2012 y 2017.

| | 2012 | 2013 | 2014 | 2015 | 2016 | 2017 |
|----------------------|---------|---------|---------|----------|--------|---------|
| Ingresos financieros | -54,10% | -40,63% | -83,33% | -100,00% | N/A | N/A |
| Ingresos operativos | 28,25% | 29,81% | 18,34% | 22,81% | 28,41% | -19,73% |

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 crecimiento de los egresos de efectivo para el período comprendido entre los años 2012 y 2017.

| | 2012 | 2013 | 2014 | 2015 | 2016 | 2017 |
|--------------------|---------|--------|---------|--------|--------|---------|
| Gastos financieros | 221,24% | 0,00% | -83,33% | N/A | N/A | N/A |
| Gastos operativos | 41,70% | 22,36% | 21,23% | 21,19% | 30,51% | -22,83% |

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 crecimiento de los flujos netos de efectivo para el período comprendido entre los años 2012 y 2017.

| | 2012 | 2013 | 2014 | 2015 | 2016 | 2017 |
|--------------------------|--------|--------|--------|--------|--------|---------|
| Flujos de efectivo netos | -8,76% | 49,52% | 26,37% | 27,65% | 25,04% | -14,53% |

3.8.2 OTROS SUPUESTOS IMPORTANTES

De acuerdo con lo establecido por la NIIF 3 Combinaciones de Negocios, se supone que el crédito mercantil propiedad de la Compañía posee una vida útil indefinida y por ende su valor no es sujeto de amortización. Asimismo al descontar los flujos de efectivo correspondientes al año 2017 se utiliza una perpetuidad financiera, lo anterior a efecto de que las proyecciones financieras reflejen la naturaleza y esencia económica del citado activo.

3.8.3 TASA DE DESCUENTO

Tasa de costo ponderado de capital (WACC) utilizada para el descuento a valor presente de los flujos de efectivo netos asociados con el crédito mercantil propiedad de la Compañía es de 7,79%.

3.9. ACTIVOS CEDIDOS EN GARANTÍA O SUJETOS A RESTRICCIONES

Al 30 de setiembre el detalle es el siguiente:

| Cuenta | Causa de la Restricción | 2013 | 2012 |
|------------------------|--|-------------------------|-------------------------|
| Disponibilidades | Encaje mínimo legal en el Banco Central de Costa Rica | ¢ 24,996,308,166 | ¢ 21,503,734,638 |
| | Fondo de Garantía de la Bolsa Nacional de Valores | 23,162,418 | 10,916,828 |
| Inversiones en valores | Respaldo por operaciones realizadas por medio de la Cámara de Compensación, depósitos judiciales y garantías sobre líneas de crédito con bancos del exterior | 1,739,720,552 | 7,997,670,215 |
| Cartera de créditos | Cumplimiento del artículo 59 de la Ley Orgánica del Sistema Bancario Nacional (L.O.S.B.N.) | 4,462,468,300 | 3,959,594,294 |
| Otros activos | Depósitos en garantía | <u>59,144,932</u> | <u>118,724,667</u> |
| | Total | <u>¢ 31,280,804,368</u> | <u>¢ 33,590,640,642</u> |

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

| Subsidiaria | Activo Restringido | Condición de la restricción | 2013 | 2012 |
|---------------|--|--|-----------------|-----------------|
| Banco Improsa | Títulos de Propiedad (Macro título) Gobierno de Costa Rica | Garantía para Operaciones del Sistema Integrado de Prestamos Sinpe | ¢ 1,094,612,142 | ¢ 3,754,985,000 |
| Banco Improsa | Bonos de Estabilización Monetaria BCCR | Garantía para Operaciones del Sistema Integrado de Prestamos Sinpe | 408,756,000 | 3,279,135,000 |
| Banco Improsa | Títulos de Propiedad (Macro título) Gobierno de Costa Rica | Garantía de Recompras Pasivas | | 295,525,863 |
| Banco Improsa | Título Tasa Básica Gobierno de Costa Rica | Garantía para Pagos de Servicios Públicos | 1,022,960 | 1,019,270 |

| | | | | |
|--|---|--|------------------------|------------------------|
| Banco Improsa | Inversiones en Instrumentos Financieros Bancos Locales | Garantía para Pagos de Servicios Públicos | 129,095,000 | 137,875,000 |
| Banco Improsa | Inversiones en Instrumentos Financieros Banco Lafise | Garantía de Uso de Cajeros ATH | 91,299,350 | 86,173,500 |
| Banco Improsa | Inversiones en Instrumentos Financieros Banco Nacional de Costa Rica | Garantía Interconexión con Pago Servicios BNCR | 4,935,100 | 4,924,200 |
| Banco Improsa | Inversiones en Instrumentos Financieros de Entidades Autónomas del Gobierno de Costa Rica | Garantía para Operaciones del Sistema Integrado de Prestamos Sinpe | | 213,168,618 |
| Banco Improsa | Inversiones en Instrumentos Financieros de Entidades Autónomas del Gobierno de Costa Rica | Garantía de Recompras Pasivas | | 72,070,837 |
| Improsa Valores Puesto de Bolsa | Títulos de Propiedad en \$ Macrotitulo Gobierno de Costa Rica | Garantía de Recompras Pasivas | | 132,312,026 |
| Improactiva | Certificados de Inversión | Respaldo de contrato | | 15,024,200 |
| Improsa Agencia de Seguros | Certificado de inversión | Garantía de Operación con INS | 10,000,000 | 5,456,701 |
| | Total | | <u>¢ 1,739,720,552</u> | <u>¢ 7,997,670,215</u> |

3.10. OBLIGACIONES CON EL PÚBLICO

La composición del rubro de obligaciones con el público Al 30 de setiembre es la siguiente:

| | No. Clientes | | 2013 | 2012 |
|--|--------------|--------------|--------------------------|-------------------------|
| | 2013 | 2012 | | |
| Depósitos del público | 5,441 | 4,308 | ¢ 110,795,892,034 | ¢ 92,682,626,592 |
| Depósitos de otros bancos | | 1 | | 1,293,373 |
| Depósitos restringidos e inactivos | 43 | | 714,515,636 | |
| Otras obligaciones con el público | | | 3,320,301,693 | 1,459,103,025 |
| Obligaciones por pactos de recompra de valores | | 1 | | 382,404,987 |
| Cargos financieros por pagar | | | 1,431,698,553 | 1,313,505,074 |
| Total | <u>5,484</u> | <u>4,310</u> | <u>¢ 116,262,407,916</u> | <u>¢ 95,838,933,051</u> |

Al 30 de setiembre, las tasas de las obligaciones con el público en colones, se detallan como sigue:

| Colones | Tasas 2013 | | Tasas 2012 | |
|----------------------------------|------------|--------|------------|--------|
| | Mínima | Máxima | Mínima | Máxima |
| Certificados de depósito a plazo | 3.75% | 5.80% | 6.25% | 9.25% |
| Cuentas de ahorro | 0.90% | 1.00% | 0.75% | 3.75% |

Al 30 de setiembre, las tasas de las obligaciones con el público en US dólares, se detallan como sigue:

| Dólares | Tasas 2013 | | Tasas 2012 | |
|----------------------------------|------------|--------|------------|--------|
| | Mínima | Máxima | Mínima | Máxima |
| Certificados de depósito a plazo | 1.10% | 3.60% | 1.00% | 4.00% |
| Cuentas de ahorro | 0.20% | 0.25% | 0.05% | 0.75% |

3.11. OBLIGACIONES CON ENTIDADES

Los saldos de las obligaciones con entidades al 30 de setiembre son los siguientes:

| | 2013 | 2012 |
|--|-------------------------|-------------------------|
| Cuentas corrientes de entidades financieras del país | ¢ 58,270,412 | ¢ 353,997,723 |
| Depósitos de ahorro de entidades financieras del país | 321,070,583 | 21,181,088 |
| Captaciones a plazo de entidades financieras del país | 25,009,640,598 | 7,343,513,499 |
| Préstamos de entidades financieras del país | 3,831,266,048 | 2,205,322,067 |
| Préstamos de entidades financieras del exterior | 21,971,499,953 | 18,714,249,975 |
| Obligaciones por operaciones diferidas de liquidez | | 7,182,100,000 |
| Financiamientos de organismos internacionales | 8,176,166,305 | 16,815,022,483 |
| Financiamientos de instituciones externas de Cooperación | 18,284,711,895 | 21,691,254,074 |
| Obligaciones por cartas de crédito confirmadas | 700,577,029 | |
| Obligaciones por cartas de crédito emitidas | | 985,937,087 |
| Cargos por pagar por obligaciones con entidades financieras y no financieras | 742,000,585 | 634,834,565 |
| Total | <u>¢ 79,095,203,408</u> | <u>¢ 75,947,412,561</u> |

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

| Entidades Bancarias | 2013 | | 2012 | |
|--|------------------------|-------------------------------|------------------------|-------------------------------|
| | Dólares | Dólares Expresados en colones | Dólares | Dólares Expresados en colones |
| Cuentas corrientes de entidades financieras del país | US\$47,162 | ¢23,274,904 | US\$309,099 | 152,206,687 |
| Depósitos de ahorro de entidades financieras del país | 286,514 | 141,397,480 | 24,651 | 12,138,576 |
| Captaciones a plazo de entidades financieras del país | 20,758,027 | 10,244,293,811 | 4,010,130 | 1,974,668,032 |
| Financiamientos de organismos internacionales | 16,116,593 | 7,953,699,629 | 32,501,264 | ¢16,004,272,483 |
| Financiamientos de instituciones externas de Cooperación | 37,050,337 | 18,284,711,895 | 44,050,311 | 21,691,254,080 |
| Préstamos de entidades financieras del exterior | 44,520,881 | 21,971,499,953 | 38,004,650 | 18,714,249,972 |
| Obligaciones por operaciones diferidas de liquidez | | | 5,000,000 | 2,462,100,000 |
| Préstamos de entidades financieras del país | 7,763,300 | 3,831,266,048 | 4,478,539 | 2,205,322,064 |
| Obligaciones por cartas de crédito confirmadas | 1,419,580 | 700,577,029 | | |
| Obligaciones por cartas de crédito emitidas | | | 2,002,228 | 985,937,087 |
| Total | <u>US\$127,962,394</u> | <u>¢63,150,720,749</u> | <u>US\$130,380,872</u> | <u>¢64,202,148,981</u> |

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

| Entidades Bancarias | 2013 | | 2012 | |
|---|------|-------------------------|------|-------------------------|
| Cuentas corrientes de entidades financieras del país | ¢ | 34,995,508 | ¢ | 201,791,036 |
| Depósitos de ahorro de entidades financieras del país | | 179,673,103 | ¢ | 9,042,512 |
| Captaciones a plazo de entidades financieras del país | | 14,765,346,787 | ¢ | 5,368,845,467 |
| Financiamientos de organismos internacionales | | 222,466,676 | ¢ | 810,750,000 |
| Obligaciones por operaciones diferidas de liquidez | | | | 4,720,000,000 |
| Total | | <u>¢ 15,202,482,074</u> | | <u>¢ 11,110,429,015</u> |

Los préstamos en U.S. dólares y en colones tienen plazos variables de vencimiento. Las tasas de dichos préstamos, al 30 de setiembre, son los siguientes:

| Colones | Tasas 2013 | | Tasas 2012 | |
|--|------------|--------|------------|--------|
| | Mínima | Máxima | Mínima | Máxima |
| Préstamos de entidades financieras del país | 12.50% | 12.50% | 12.50% | 12.50% |
| Financiamiento de organismos internacionales | 10.45% | 11.65% | 13.56% | 14.30% |

| U.S. Dólares | Tasas 2013 | | Tasas 2012 | |
|---|------------|--------|------------|--------|
| | Mínima | Máxima | Mínima | Máxima |
| Préstamos de entidades financieras del exterior | 0.76% | 3.24% | 0.98% | 4.28% |
| Préstamos de entidades financieras del país | 4.81% | 8.50% | 4.81% | 8.50% |
| Financiamiento de organismos internacionales | 2.63% | 5.80% | 2.08% | 5.80% |
| Financiamiento de instituciones externas de cooperación | 2.56% | 7.31% | 1.44% | 7.30% |

Las tasas de interés son las vigentes al 30 de setiembre de 2013 y 2012, respectivamente.

3.12. CUENTAS POR PAGAR Y PROVISIONES

Al 30 de setiembre el detalle es el siguiente:

| | 2013 | 2012 |
|---|------------------------|------------------------|
| Honorarios por pagar | ¢ 64,407,634 | ¢ 382,542,696 |
| Acreedores por adquisición de bienes y servicios | 13,107,221 | 5,712,205 |
| Impuestos por pagar por cuenta de la entidad | 61,166,671 | 25,359,908 |
| Aportaciones patronales por pagar | 105,568,505 | 103,571,802 |
| Impuestos retenidos por pagar | 70,097,692 | 51,830,806 |
| Aportaciones laborales retenidas por pagar | 39,767,282 | 38,947,446 |
| Otras retenciones a terceros por pagar | 106,601 | |
| Remuneraciones por pagar | | 164,226 |
| Dividendos por pagar | 347,006,632 | 354,496,118 |
| Participaciones sobre la utilidad o excedentes por pagar | 25,218,814 | |
| Obligaciones por pagar sobre préstamos con partes relacionadas | 14,661,048 | 58,475,144 |
| Vacaciones acumuladas por pagar | 43,788,738 | 37,298,988 |
| Aguinaldo acumulado por pagar | 99,374,725 | 92,082,916 |
| Aportes al presupuesto de las Superintendencias por pagar | 773,241 | |
| Comisiones por pagar por colocación de seguros | 1,192,902 | 9,202,381 |
| Otras cuentas y comisiones por pagar | 1,155,233,964 | 1,180,863,589 |
| Provisiones para obligaciones patronales | 281,056,413 | 278,444,783 |
| Provisiones por litigios pendientes | | 45,405,556 |
| Otras provisiones | 27,213,743 | 17,140,202 |
| Cuentas por pagar por actividad de custodia autorizada de valores | 459,991,451 | 146,178,825 |
| Impuesto sobre la renta diferido | 639,144,640 | 640,243,983 |
| Cargos por pagar por cuentas por pagar diversas | 66,529 | 4,223,514 |
| Total | <u>¢ 3,448,944,446</u> | <u>¢ 3,472,185,088</u> |

De los dividendos declarados por la Asamblea de Accionistas del 25 de marzo de 2013 y 29 de marzo de 2012 (Nota 3.15.9), quedan pendientes de pago al 30 de setiembre de cada año ¢347,006,632 y ¢354,496,118, respectivamente.

3.13. OTROS PASIVOS

El siguiente es el detalle al 30 de setiembre:

| | 2013 | 2012 |
|---|----------------------|------------------------|
| Ingresos financieros diferidos | ¢ 324,121,550 | ¢ 231,907,133 |
| Otros ingresos diferidos | 55,358,546 | 288,701,010 |
| Estimación por deterioro de créditos contingentes | 38,374,969 | 65,834,219 |
| Sobrantes de caja | | 120,003 |
| Operaciones por liquidar | 475,573,925 | 90,998,351 |
| Otras operaciones pendientes de imputación | <u>49,580,563</u> | <u>616,838,430</u> |
| Total | <u>¢ 943,009,553</u> | <u>¢ 1,294,399,146</u> |

3.14. OBLIGACIONES SUBORDINADAS

Corresponde a dos préstamos subordinados por un total US\$15 millones contraídos durante el período 2008, con entidades financieras del exterior, con vencimiento en el año 2018.

Las tasas de interés oscilan para el 2013 es de 5.88% (6.18%, 2012). El detalle de la deuda es como sigue:

| | 2013 | 2012 |
|--|------------------------|------------------------|
| Deutsche Investitions-und Entwicklungsgesellschaft mbH (DEG) | ¢ 4,935,100,000 | ¢ 4,924,200,000 |
| Préstamo con Netherlands Development Finance Company (FMO) | 2,467,550,000 | 2,462,100,000 |
| Intereses por pagar | <u>16,942,509</u> | <u>16,482,159</u> |
| Total | <u>¢ 7,419,592,509</u> | <u>¢ 7,402,782,159</u> |

Al 30 de setiembre, los vencimientos de la deuda subordinada son los siguientes:

| Años | Amortización |
|--------------------|-----------------------|
| 2012 | |
| 2013 | |
| 2014 | |
| 2015 | |
| 2016 y posteriores | <u>US\$15,000,000</u> |

En octubre del 2008, la Compañía suscribió un préstamo subordinado con la Sociedad Alemana para el Desarrollo (DEG) con aval subsidiario de Grupo Financiero Improsa, S.A., el mismo es por un monto total de US\$10,000,000 y una tasa de interés consistente en la tasa libor a nueve meses más un margen de cuatro punto setenta y cinco puntos porcentuales, dicha facilidad crediticia tiene una fecha de vencimiento del 15 de setiembre de 2018.

En noviembre del 2008, la Compañía suscribió un préstamo subordinado con la Corporación Financiera Holandesa (FMO) con aval subsidiario de Grupo Financiero Improsa, S.A., el mismo es por un monto total de US\$5,000,000 y una tasa de interés consistente en la tasa libor a nueve meses más un margen de cinco punto cincuenta puntos porcentuales, dicha facilidad crediticia tiene una fecha de vencimiento del 15 de setiembre de 2018.

3.15. PATRIMONIO

3.15.1 CAPITAL SOCIAL

La composición del capital social al 30 de setiembre se resume a continuación:

| | 2013 | 2012 |
|-------------------------------|-------------------------|-------------------------|
| Capital Social Común | ¢ 17,133,020,478 | ¢ 17,133,020,478 |
| Acciones comunes en tesorería | | (2,957,366,575) |
| Capital pagado preferente | <u>10,244,255,282</u> | <u>10,244,255,282</u> |
| Total | <u>¢ 27,377,275,760</u> | <u>¢ 24,419,909,185</u> |

Durante el período 2012 el Grupo solicitó la autorización para disminuir el capital accionario originado por la salida de un socio y la incorporación de otro por la misma cantidad de acciones comunes (2,957,366,575), generándose un descuento por ¢11.569.082. En el mes de noviembre del 2012, el Grupo recibió la autorización por parte del Consejo Nacional de Supervisión del Sistema Financiero (CONASSIF) mediante el oficio CNS 1012/09/08.

3.15.2 CAPITAL COMÚN

El capital social común al 30 de setiembre de 2013 y 2012, está representado por 17,133,020,478 acciones comunes y nominativas, con un valor nominal de ¢1 cada una.

3.15.3 CAPITAL PREFERENTE

El capital preferente al 30 de setiembre de 2013 y 2012 está representado como se detalla a continuación:

| No. de Acciones | Valor Nominal | Valor en Dólares | Tipo de Cambio | Equivalente en Colones |
|-----------------|---------------|-----------------------|----------------|------------------------|
| 200,000 | 100 | US\$20,000,000 | 512.21 | ¢10,244,255,282 |
| <u>200,000</u> | | <u>US\$20,000,000</u> | | <u>¢10,244,255,282</u> |

El capital preferente al 30 de setiembre de 2013 y 2012 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.

Cada acción tendrá derecho a recibir un dividendo anual, siempre y cuando existan utilidades en la empresa suficientes para hacerle frente, con preferencia sobre los demás accionistas.

Estas acciones preferentes tienen derecho a recibir un dividendo fijo anual, no acumulativo 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. Estas acciones tienen la opción de redención anticipada discrecional por parte del emisor desde el mes de julio del 2009.

Los dividendos sobre acciones preferentes se ponen a disposición de los respectivos accionistas una vez que los estados financieros consolidados anuales de Grupo Financiero Improsa, S.A. son aprobados por la Asamblea General de Accionistas.

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 RESERVAS PATRIMONIALES

De conformidad con lo establecido en el Artículo No.54 de la Ley Orgánica del Sistema Bancario Nacional, Ley No.1644, los bancos privados deben destinar un 10% de las utilidades netas semestrales después de deducir el impuesto sobre la renta, para la formación o creación de la reserva legal. Las otras sociedades están sujetas a la creación de la reserva legal de conformidad con lo establecido en el Artículo No.143 del Código de Comercio de Costa Rica, que dispone destinar un 5% de las utilidades netas de cada ejercicio para la formación de la misma, hasta alcanzar un 20% del capital social.

3.15.5 UTILIDAD NETA POR ACCIÓN PARA CAPITAL COMÚN

Al 30 de setiembre de 2013 y 2012, la utilidad neta por acción, fue de ¢0.04 y ¢0.05, respectivamente. Los montos antes indicados se obtuvieron al tomar la utilidad neta del período y dividirla entre el número de acciones promedio en circulación, según se muestra a continuación:

| | 2013 | 2012 |
|--|-----------------------|-----------------------|
| Utilidad neta del período | ¢ 1,821,556,501 | ¢ 1,873,176,459 |
| (Menos) Dividendo aprox. accionistas preferentes | <u>540,750,000</u> | <u>540,750,000</u> |
| Utilidad neta disponible para el capital común | ¢ 1,280,806,501 | ¢ 1,332,426,459 |
| Número de acciones comunes en circulación | <u>17,133,020,478</u> | <u>17,133,020,478</u> |
| Utilidad neta por acción común en circulación | <u>¢ 0.07</u> | <u>¢ 0.08</u> |

La utilidad por acción diluida se presenta a continuación:

Al 30 de setiembre de 2013 la Suficiencia Patrimonial para el Grupo Financiero se detalla a continuación:

ANEXO 3
SUFICIENCIA PATRIMONIAL PARA GRUPOS FINANCIEROS O CONGLOMERADOS
Grupo Financiero Improsa S.A.
Al 30 de Setiembre de 2013
(cifras en miles de colones)

| Empresas del grupo financiero o conglomerado financiero ^{1/} | A Capital Base | B Requerimiento individual mínimo de capital | C Superávit o déficit individual (A - B) | D Rubros no transferibles | E Superávit transferible y déficit individual (C - D) |
|---|-------------------|---|---|------------------------------|--|
| I. Grupo Financiero Improsa S.A. | 146,363 | 64,646 | 81,717 | | 81,717 |
| II. Entidades Reguladas^{2/} | 30,725,698 | 19,026,215 | 11,699,484 | 7,419,593 | 4,279,891 |
| Banco Improsa S.A. | 29,533,724 | 18,559,165 | 10,974,559 | 7,419,593 | 3,554,966 |
| Improsa SAFI S.A. | 570,003 | 250,373 | 319,630 | | 319,630 |
| Improsa Valores S.A. | 499,003 | 189,609 | 309,393 | | 309,393 |
| Improseguros S.A. | 122,969 | 27,068 | 95,901 | | 95,901 |
| III. Entidades no Reguladas | 6,676,949 | 3,728,912 | 2,948,037 | 7,269 | 2,940,768 |
| Improsa Servicios Internacionales S.A. | 2,877,095 | 2,112,136 | 764,960 | | 764,960 |
| Improsa Capital S.A. | 317,048 | 108,148 | 208,900 | | 208,900 |
| Improactiva S.A. | 1,061,219 | 560,652 | 500,567 | | 500,567 |
| Inmobiliaria Improsa S.A. | 2,384,391 | 925,319 | 1,459,072 | | 1,459,072 |
| Banprocesos S.A. | 37,195 | 22,657 | 14,538 | 7,269 | 7,269 |

SUPERAVIT O DÉFICIT GLOBAL DEL GRUPO FINANCIERO (I+II+III)

7,302,377

SUMATORIA DE SUPERAVIT / VALOR ABSOLUTO SUMATORIA DE DÉFICIT

n/a

____ VECES

Al 30 de setiembre de 2012 la Suficiencia Patrimonial para el Grupo Financiero se detalla a continuación:

ANEXO 3
SUFICIENCIA PATRIMONIAL PARA GRUPOS FINANCIEROS O CONGLOMERADOS
Grupo Financiero Improsa S.A.
Al 30 de Setiembre de 2012
(cifras en miles de colones)

| | A | B | C | D | E |
|---|-------------------|--|--|-------------------------|---|
| Empresas del grupo financiero o conglomerado financiero 1/ | Capital Base | Requerimiento individual mínimo de capital | Superávit o déficit individual (A - B) | Rubros no transferibles | Superávit transferible y déficit individual (C - D) |
| I. Grupo Financiero Improsa S.A. | 187,677 | 73,101 | 114,576 | | 114,576 |
| II. Entidades Reguladas 2/ | 31,709,914 | 18,762,011 | 12,947,904 | 7,402,782 | 5,545,122 |
| Banco Improsa S.A. | 30,599,669 | 18,303,535 | 12,296,134 | 7,402,782 | 4,893,351 |
| Improsa SAFI S.A. | 442,790 | 232,028 | 210,762 | | 210,762 |
| Improsa Valores S.A. | 527,156 | 193,029 | 334,127 | | 334,127 |
| Improseguros S.A. | 140,299 | 33,418 | 106,881 | | 106,881 |
| III. Entidades no Reguladas | 6,390,855 | 2,459,300 | 3,931,555 | 5,148 | 3,926,407 |
| Improsa Servicios Internacionales S.A. | 2,752,717 | 1,210,228 | 1,542,489 | | 1,542,489 |
| Improsa Capital S.A. | 225,236 | 64,845 | 160,391 | | 160,391 |
| Improactiva S.A. | 951,175 | 399,654 | 551,521 | | 551,521 |
| Inmobiliaria Improsa S.A. | 2,435,392 | 768,536 | 1,666,857 | | 1,666,857 |
| Improsa SAFI S.A. | | | | | |
| Banprocesos S.A. | 26,334 | 16,037 | 10,297 | 5,148 | 5,148 |
| SUPERAVIT O DÉFICIT GLOBAL DEL GRUPO FINANCIERO (I+II+III) | | | | | 9,586,104 |
| SUMATORIA DE SUPERAVIT / VALOR ABSOLUTO SUMATORIA DE DÉFICIT | | | | N/A | _____ VECES |

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

3.15.9 DIVIDENDOS

En Asamblea de Accionistas del 29 de marzo de 2012, se acordó distribuir de los resultados del año 2011, un dividendo en efectivo por la suma de ¢913.451.085. (¢707,490,000) para accionistas preferentes y ¢205,961,085 para los comunes).

En Asamblea de Accionistas del 25 de marzo de 2013, se acordó distribuir de los resultados del año 2012, un dividendo en efectivo por la suma de ¢1,174,248,413. (¢702,898,000 para accionistas preferentes y ¢471,350,413 para los comunes).

3.15.10 AJUSTE A PERÍODOS ANTERIORES

Al 30 de setiembre de 2013 la subsidiaria del Grupo, Improsa Servicios Internacionales, S.A. realizó un ajuste a resultados del período anterior, por una suma total de ¢46,442,264, correspondientes al reconocimiento de gastos por impuestos que se tenían registrados como créditos fiscales en el periodo 2012.

El otro ajuste realizado, por la suma de ¢18,953,688, corresponde al reconocimiento de un pasivo por parte de la subsidiaria del Grupo, Inmobiliaria Improsa, el cual correspondía a gastos del período 2012.

3.16. INGRESOS FINANCIEROS POR CARTERA DE CRÉDITOS

Al 30 de setiembre el detalle es el siguiente:

| | 2013 | 2012 |
|---|-----------------------|-----------------------|
| Productos por sobregiros en cuenta corriente | ¢ 14,441,339 | ¢ 8,154,470 |
| Productos por préstamos con otros recursos | 9,031,311,166 | 8,146,436,075 |
| Productos por tarjetas de crédito | 116,602,857 | 120,120,797 |
| Productos por factoraje | 358,278,412 | 321,890,393 |
| Productos por cartas de crédito emitidas | | 23,668,614 |
| Productos por ventas de bienes a plazo | 123,397,347 | 107,862,272 |
| Productos por préstamos a la Banca Estatal | 26,453,623 | 28,034,543 |
| Productos por préstamos a partes relacionadas | 6,192,061 | |
| Productos por otros créditos | | 33,290,344 |
| Productos por cuentas recíprocas internas | | 46,348 |
| Total | <u>¢9,676,676,805</u> | <u>¢8,789,503,856</u> |

3.17. GANANCIA EN INSTRUMENTOS FINANCIEROS DERIVADOS

El Grupo al 30 de setiembre de 2013 mantiene operaciones con derivados en divisas por US\$37.2 millones de dólares con vencimientos entre enero y agosto del 2013, conocidos como Non Delivery Forwards con el objeto de cubrir la exposición de riesgo cambiario generado por la posición propia en moneda extranjera.

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

La valoración del instrumento financiero derivado se realiza en forma mensual, mediante el cálculo del valor presente de los flujos futuros del derivado, usando las tasas de descuento de mercado para el plazo remanente de cada operación. Al 30 de setiembre de 2013 se han registrado en resultados una ganancia neta por ¢994,800,000 (¢1,613,740,000 en el 2012).

3.18. GASTOS POR OBLIGACIONES CON EL PÚBLICO

Al 30 de setiembre el detalle es el siguiente:

| | 2013 | 2012 |
|--|------------------------|------------------------|
| Gastos por captaciones a la vista | ¢ 217,080,709 | ¢ 142,421,857 |
| Gastos por captaciones a plazo | 4,840,574,603 | 3,697,362,587 |
| Gastos por obligaciones por reporto, reporto tripartito y préstamos de valores | 3,105,040 | 3,723,204 |
| Gastos por otras obligaciones a plazo con el público | <u>64,577,715</u> | <u>154,093,256</u> |
| Total | <u>¢ 5,125,338,067</u> | <u>¢ 3,997,600,904</u> |

3.19. GASTOS FINANCIEROS POR OTRAS OBLIGACIONES CON ENTIDADES

Los siguientes son los saldos al 30 de setiembre:

| | 2013 | 2012 |
|---|------------------------|------------------------|
| Gastos por obligaciones a plazo con entidades financieras | ¢ 648,687,610 | ¢ 478,361,399 |
| Gastos por Obligaciones con entidades no financieras | <u>1,146,001,240</u> | <u>1,520,074,128</u> |
| Total | <u>¢ 1,794,688,850</u> | <u>¢ 1,998,435,527</u> |

3.20. INGRESOS POR COMISIONES POR SERVICIOS

Los siguientes son los saldos al 30 de setiembre:

| | 2013 | 2012 |
|--|------------------------|------------------------|
| Comisiones por giros y transferencias | ¢ 87,577,411 | ¢ 85,705,241 |
| Comisiones por certificación de cheques | 20,007 | 121,157 |
| Comisiones por administración de fideicomisos | 1,472,450,375 | 741,836,798 |
| Comisiones por cobranzas | 3,691,372 | 3,084,377 |
| Comisiones por tarjetas de crédito | 140,836,720 | 142,223,090 |
| Comisiones por administración de fondos de inversión | 792,125,745 | 781,313,270 |
| Comisiones por colocación de seguros | 297,998,048 | 318,869,167 |
| Comisiones por operaciones bursátiles (Terceros en Mercado Local) | 220,335,474 | 203,842,785 |
| Comisiones por operaciones bursátiles (Terceros en Otros Mercados) | 4,921,031 | 20,145,592 |
| Otras comisiones | <u>1,132,041,357</u> | <u>1,168,318,289</u> |
| Total | <u>¢ 4,151,997,540</u> | <u>¢ 3,465,459,766</u> |

3.21. GANANCIA Y PÉRDIDA POR DIFERENCIAL CAMBIARIO Y UD

Los siguientes son los saldos al 30 de setiembre:

| | 2013 | 2012 |
|---|------------------------|-------------------------|
| INGRESOS POR DIFERENCIAS DE CAMBIO | | |
| Por obligaciones con el público. | ¢ 2,203,997,120 | ¢ 3,134,265,349 |
| Por otras obligaciones financieras. | 1,700,559,475 | 2,147,272,245 |
| Por otras cuentas por pagar y provisiones. | 101,975,633 | 91,836,704 |
| Por obligaciones subordinadas. | 202,846,257 | 265,497,926 |
| Por disponibilidades. | 257,741,170 | 3,231,378,902 |
| Por depósitos a plazo e inversión en valores. | 214,966,463 | 107,508,172 |
| Por créditos vigentes. | 1,287,205,931 | 1,144,789,464 |
| Por créditos vencidos y en cobro judicial. | 108,555,262 | 135,332,755 |
| Por otras cuentas por cobrar | <u>40,074,134</u> | <u>37,437,514</u> |
| TOTAL INGRESOS | <u>¢ 6,117,921,445</u> | <u>¢ 10,295,319,031</u> |
| GASTOS POR DIFERENCIAS DE CAMBIO | | |
| Por obligaciones con el público | ¢ 878,976,831 | ¢ 1,292,540,327 |
| Por otras obligaciones financieras | 575,808,707 | 547,791,595 |
| Por otras cuentas por pagar y provisiones. | 48,396,639 | 3,121,822,388 |
| Por obligaciones subordinadas | 73,660,147 | 69,540,979 |
| Por disponibilidades. | 583,943,774 | 683,726,717 |
| Por depósitos a plazo e inversión en valores. | 396,595,987 | 487,711,886 |
| Por créditos vigentes. | 3,358,159,617 | 4,047,313,510 |
| Por créditos vencidos y en cobro judicial. | 283,578,337 | 413,177,896 |
| Por otras cuentas por cobrar | <u>91,726,868</u> | <u>98,428,527</u> |
| TOTAL GASTOS | <u>¢ 6,290,846,907</u> | <u>¢ 10,762,053,825</u> |
| RESULTADO DIFERENCIAS DE CAMBIO NETO | <u>¢ (172,925,462)</u> | <u>¢ (466,734,794)</u> |

3.22. GASTOS ADMINISTRATIVOS

Los siguientes son los saldos al 30 de setiembre:

| | 2013 | 2012 |
|---|------------------------|------------------------|
| GASTOS DE PERSONAL | <u>¢ 5,428,176,380</u> | <u>¢ 4,854,305,929</u> |
| Sueldos y bonificaciones de personal permanente | 3,647,404,371 | 3,211,007,733 |
| Remuneraciones a directores y fiscales | 192,938,172 | 192,733,675 |
| Viáticos | 11,523,742 | 12,508,051 |
| Décimotercer sueldo | 335,537,572 | 287,615,146 |
| Vacaciones | 46,048,472 | 45,906,511 |
| Incentivos | 2,540,964 | 6,947,434 |
| Gastos de representación fijos | | 1,056,566 |
| Cargas sociales patronales | 973,335,615 | 867,029,320 |
| Refrigerios | 2,761,002 | 2,200,977 |
| Vestimenta | 8,399,043 | 9,291,255 |
| Capacitación | 24,830,528 | 45,555,520 |
| Seguros para el personal | 38,771,484 | 39,405,909 |
| Otros gastos de personal | 144,085,415 | 133,047,832 |
| GASTOS POR SERVICIOS EXTERNOS | <u>¢ 651,648,288</u> | <u>¢ 764,928,633</u> |
| Servicios de computación | 123,067,075 | 132,007,242 |
| Servicios de seguridad | 17,670,988 | 10,882,175 |
| Servicios de información | 14,076,902 | 13,835,395 |
| Servicios de limpieza | 964,717 | 1,187,458 |
| Asesoría jurídica | 20,115,627 | 40,254,364 |
| Auditoría externa | 76,025,324 | 56,238,481 |
| Consultoría externa | 12,135,986 | 18,250,064 |
| Servicios Médicos | 339,472 | 3,928,946 |
| Servicios de mensajería | 46,980,386 | 997,414 |
| Calificación de Riesgo | 6,476,072 | 4,431,761 |
| Otros servicios contratados | 333,795,739 | 482,915,333 |
| GASTOS DE MOVILIDAD Y COMUNICACIONES | <u>¢ 289,402,149</u> | <u>¢ 285,854,579</u> |
| Pasajes y fletes | 45,381,359 | 43,562,630 |
| Seguros sobre vehículos | 116,554 | 542,014 |
| Mantenimiento, reparación y materiales para vehículos | 5,094,721 | 7,157,885 |
| Alquiler de vehículos | 101,670,231 | 92,772,431 |
| Depreciación de vehículos | 4,363,006 | 4,315,518 |
| Pérdida por deterioro de vehículos | 1,935,387 | 1,717,331 |
| Teléfonos, telex, fax | 108,754,954 | 106,051,746 |
| Otros gastos de movilidad y comunicaciones | 22,085,937 | 29,735,024 |

| | 2013 | 2012 |
|--|------------------------|------------------------|
| GASTOS DE INFRAESTRUCTURA | <u>¢ 887,566,108</u> | <u>¢ 779,231,105</u> |
| Seguros sobre bienes de uso excepto vehículos | 8,746,919 | 14,422,613 |
| Mantenimiento y reparación de inmuebles mobiliario y equipo, excepto vehículos | 191,144,438 | 170,121,145 |
| Agua y energía eléctrica | 173,204,432 | 118,780,104 |
| Alquiler de inmuebles | 198,888,478 | 185,495,697 |
| Alquiler de muebles y equipos | 13,504,677 | 5,872,544 |
| Depreciación de inmuebles mobiliario y equipo excepto vehículos | 271,541,513 | 282,816,248 |
| Amortización de mejoras a propiedades tomadas en alquiler | 28,953,813 | 1,548,755 |
| Otros gastos de infraestructura | 1,581,838 | 173,999 |
| GASTOS GENERALES | <u>¢ 715,457,354</u> | <u>¢ 1,097,765,743</u> |
| Otros seguros | 46,990,877 | 388,142,950 |
| Amortización de otros cargos diferidos | 6,138,211 | 3,932,102 |
| Papelería, útiles y otros materiales | 49,786,158 | 48,232,852 |
| Gastos legales | 128,595,490 | 175,375,522 |
| Suscripciones y afiliaciones | 28,048,779 | 24,072,175 |
| Promoción y publicidad | 96,625,734 | 56,445,392 |
| Gastos de representación | 39,019,973 | 37,510,346 |
| Aportes a otras instituciones | 2,471 | 4,977 |
| Amortización de software | 219,294,390 | 248,767,622 |
| Amortización de otros bienes intangibles | 922,013 | 1,241,787 |
| Gastos por otros servicios públicos | 9,828,543 | 16,840,411 |
| Gastos por materiales y suministros | 286,656 | 1,173,088 |
| Gastos de afiliación a organizaciones nacionales y extranjeras | 1,114,145 | 1,511,943 |
| Aportes al presupuesto de las Superintendencias | 30,796,005 | 21,062,163 |
| Multas por procedimientos administrativos | 146,252 | |
| Gastos generales diversos | <u>57,861,657</u> | <u>73,452,413</u> |
| TOTAL | <u>¢ 7,972,250,279</u> | <u>¢ 7,782,085,989</u> |

3.23. 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 la Compañía. La contribución resultante se considera como una partida deducible para la determinación del impuesto sobre la renta.

3.24. IMPUESTO SOBRE LA RENTA

El impuesto sobre la renta por el período de nueve meses que al 30 de setiembre de 2013 y 2012, fue determinado por cada entidad legal que conforma el Grupo Improsa, S.A., de acuerdo con las regulaciones y disposiciones de tipo tributario vigentes en cada uno de los territorios fiscales donde la Compañía, sus subsidiarias y sucursales tienen operaciones.

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

3.25. TRANSACCIONES CON PARTES RELACIONADAS

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

Cartera de Crédito

| Al 30 de setiembre de 2013 | | |
|----------------------------|---------------|-------------------|
| Descripción | Saldo Directo | Saldo Contingente |

Vinculación por Artículo 6

| | | |
|--|-----------------|---------------|
| GRUPO A: Persona física que controle el 10% o más del capital social | ¢ 382,393 | |
| GRUPO B: Personas jurídicas que forman parte de la estructura de propiedad de la entidad a través de las cuales se determino la persona física del grupo A | 90,670,350 | |
| GRUPO C: Persona jurídica con una participación mayor o igual al 10% del capital social | 296,793,312 | |
| GRUPO E: Personas jurídicas integrantes del grupo o conglomerado financiero | 3,994,029 | ¢ 50,748,452 |
| GRUPO F: Personas jurídicas en las que miembros del grupo c y a controlen un 15% | 1,027,389,095 | 60,328,000 |
| GRUPO I: Personas físicas que tienen relación de parentesco con las personas del grupo A | 27,772,754 | |
| Subtotal | ¢ 1,447,001,933 | ¢ 111,076,452 |

Vinculación por Artículo 9

| | | |
|--|---------------|--|
| GRUPO A: Directores, ejecutivos y apoderados generalísimos de la entidad | ¢ 947,799,234 | |
| GRUPO B: Personas físicas con relación de parentesco con personas del grupo A | 37,406,672 | |
| GRUPO C: Personas jurídicas en las que alguna persona física del grupo a es gerente o presidente | 315,573,475 | |
| GRUPO E: Gestión, personas que han recibido garantías de | 1,424,201 | |

| | | |
|---|------------------------|----------------------|
| miembros del grupo A | | |
| GRUPO G: Gestión, Personas jurídicas, en que las personas del grupo a controlen un 15% ó más | | ¢ 3,948,080 |
| GRUPO H: Persona jurídica en la que dos o más personas del grupo a controlan en conjunto el 25% o más de esta | | 7,402,650 |
| Subtotal | <u>¢ 1,302,203,582</u> | <u>¢ 11,350,730</u> |
| Total | <u>¢ 2,749,205,515</u> | <u>¢ 122,427,182</u> |

| Al 30 de setiembre de 2012 | | |
|----------------------------|---------------|-------------------|
| Descripción | Saldo Directo | Saldo Contingente |

Vinculación por Artículo 6

| | | |
|--|----------------------|----------------------|
| GRUPO A: Persona física que controle el 10% o más del capital social | ¢ 1,310,209 | |
| GRUPO B: Personas jurídicas que forman parte de la estructura de propiedad de la entidad a través de las cuales se determino la persona física del grupo A | 17,084,886 | |
| GRUPO C: Persona jurídica con una participación mayor o igual al 10% del capital social | 769,007,369 | 3,000,000 |
| GRUPO E: Personas jurídicas integrantes del grupo o conglomerado financiero | 2,537,308 | 25,897,152 |
| GRUPO F: Personas jurídicas en las que miembros del grupo c y a controlen un 15% | | 72,330,100 |
| GRUPO I: Personas físicas que tienen relación de parentesco con las personas del grupo A | 13,997,337 | |
| Subtotal | <u>¢ 803,937,109</u> | <u>¢ 101,227,252</u> |

Vinculación por Artículo 9

| | | |
|---|----------------------|---------------------|
| GRUPO A: Directores, ejecutivos y apoderados generalísimos de la entidad | ¢ 329,777,504 | |
| GRUPO B: Personas físicas con relación de parentesco con personas del grupo A | 39,093,306 | |
| GRUPO C: Personas jurídicas en las que alguna persona física del grupo a es gerente o presidente | 112,450,187 | |
| GRUPO H: Persona jurídica en la que dos o más personas del grupo a controlan en conjunto el 25% o más de esta | | 3,939,360 |
| Subtotal | | <u>7,386,300</u> |
| Total | <u>¢ 481,320,997</u> | <u>¢ 11,325,660</u> |

Obligaciones con el Público

| Al 30 de setiembre de 2013 | | | | |
|-----------------------------------|---|---------------------------|---------------------------|----------------------|
| Grupo | Detalle | Cuentas Corrientes | Cuentas a la vista | Captación |
| Grupo_6A | Personas físicas que controle el 10% o más del capital social | ¢ 25,246,430 | ¢ 122,315,510 | ¢ 23,000,000 |
| Grupo_6B | Personas jurídicas que forman parte de la estructura de propiedad de la entidad a través de la que se determinó | 17,061,780 | 241,272,177 | 418,722,022 |
| Grupo_6C | Persona jurídica con una participación mayor o igual al 10% | 2,590,775 | 33,395,300 | 83,896,700 |
| Grupo_6E | Personas jurídicas integrantes del grupo o conglomerado financiero | 335,696,807 | 85,679,189 | 34,675,500 |
| Grupo_6F | Personas jurídicas en las que miembros del Grupo C y A controlen un 15% o mas | 184,020,951 | 8,323,877 | |
| Grupo_6I | Persona física que tienen relación de parentesco con las personas del Grupo A | 56,134,727 | 90,728,369 | 71,113,598 |
| Grupo_9A | GRUPO A: Directores, ejecutivos y apoderados generalísimos de la entidad | 20,157,865 | 20,595,424 | 9,030,893 |
| Grupo_9B | GRUPO B: Gestión, relación de parentesco con el Grupo A | 19,433,626 | 152,913,392 | 266,041,506 |
| Grupo_9C | GRUPO C: Gestión, Personas jurídicas en las que alguna persona física del Grupo A es gerente o presidente | 240,189,231 | 1,512,067,548 | |
| Grupo_9E | GRUPO E: Gestión, personas que han recibido garantías de miembros del Grupo A | | | |
| Grupo_9G | GRUPO G: Gestión, personas jurídicas, en que las personas del grupo a controlen más del 15% | 2,043,906 | 32,630,087 | 4,737,879 |
| Grupo_9H | Grupo H: Gestión. Personas jurídicas, en que las personas del grupo a controlen más del 25% | | | |
| Total | | <u>¢ 907,919,417</u> | <u>¢ 2,299,920,873</u> | <u>¢ 911,218,098</u> |

Al 30 de setiembre de 2012

| Grupo | Detalle | Cuentas Corrientes | Cuentas a la vista | Captación |
|----------------------|---|------------------------|----------------------|----------------------|
| Grupo_6 ^a | Personas físicas que controle el 10% o más del capital social | ¢ 27,526,412 | ¢ 112,698,540 | ¢ 83,000,000 |
| Grupo_6B | Personas jurídicas que forman parte de la estructura de propiedad de la entidad a través de la que se determinó | 32,083,576 | 25,657,840 | 289,658,620 |
| Grupo_6C | Persona jurídica con una participación mayor o igual al 10% | 4,153,914 | 886 | |
| Grupo_6E | Personas jurídicas integrantes del grupo o conglomerado financiero | 627,369,620 | 45,772,256 | 35,014,214 |
| Grupo_6F | Personas jurídicas en las que miembros del Grupo C y A controlen un 15% o mas | 275,467,770 | 53,657 | |
| Grupo_6I | Persona física que tienen relación de parentesco con las personas del Grupo A | 30,174,143 | 15,642,434 | 38,003,204 |
| Grupo_9A | GRUPO A: Directores, ejecutivos y apoderados generalísimos de la entidad | 35,122,732 | 70,087,976 | 74,279,081 |
| Grupo_9B | GRUPO B: Gestión, relación de parentesco con el Grupo A | 31,905,290 | 39,978,855 | 144,436,954 |
| Grupo_9C | GRUPO C: Gestión, Personas jurídicas en las que alguna persona física del Grupo A es gerente o presidente | 2,533,827,759 | 11,218,941 | |
| Grupo_9E | GRUPO E: Gestión, personas que han recibido garantías de miembros del Grupo A | 748 | 3,957 | |
| Grupo_9G | GRUPO G: Gestión, personas jurídicas, en que las personas del grupo a controlen mas del 15% | 31,404,157 | 1,350,250 | |
| Grupo_9H | Grupo H: Gestión. Personas jurídicas, en que las personas del grupo a controlen mas del 25% | 117,138 | | |
| Total | | <u>¢ 3,629,153,259</u> | <u>¢ 322,465,592</u> | <u>¢ 664,392,073</u> |

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

| | 2013 | 2012 |
|---|------------------------|------------------------|
| Activos | | |
| Cuentas y productos por cobrar | <u>¢ 66,151,130</u> | <u>¢ 36,825,906</u> |
| Total activos | <u>¢ 66,151,130</u> | <u>¢ 36,825,906</u> |
| Pasivos | | |
| Otras obligaciones financieras | 2,414,938,366 | 4,476,031,929 |
| Otras cuentas por pagar y provisiones | <u>¢ 14,661,048</u> | <u>¢ 58,475,144</u> |
| Total pasivos | <u>¢ 2,429,599,414</u> | <u>¢ 4,534,507,073</u> |
| Ingresos | | |
| Ingresos operativos | <u>¢ 83,245,634</u> | <u>¢ 10,789,502</u> |
| Total ingresos | <u>¢ 83,245,634</u> | <u>¢ 10,789,502</u> |
| Gastos | | |
| Gastos financieros | 165,931,082 | 350,282,930 |
| Gastos por valuación de participaciones | | 18,477,716 |
| Gastos operativos | <u>¢ 31,900,515</u> | <u>¢ 23,255,354</u> |
| Total gastos | <u>¢ 197,831,597</u> | <u>¢ 392,016,000</u> |

Términos y Condiciones de las Transacciones con Partes Relacionadas - Las transacciones entre partes relacionadas son efectuadas a precios de mercado normales. Las cuentas por cobrar y por pagar no tienen garantías y son recuperables o pagaderas en efectivo. Los plazos de vencimiento de las cuentas por cobrar y por pagar se extienden hasta 30 días contados a partir de la fecha de emisión de los respectivos documentos o facturas, no están sujetas a ningún descuento por pronto pago, y son recuperables o pagaderas en la moneda funcional de los estados financieros. Durante los años que terminaron el 30 de setiembre de 2013 y 2012, la Compañía no ha registrado ninguna pérdida relacionada con la recuperación de las cuentas por cobrar a partes relacionadas.

3.26. OTRAS CONCENTRACIONES DE ACTIVOS Y PASIVOS

3.26.1 TOTAL DE PASIVOS POR ÁREA GEOGRÁFICA

| | 2013 | 2012 |
|-------------------|--------------------------|--------------------------|
| Costa Rica | ¢ 154,457,484,894 | ¢ 118,708,819,983 |
| Panamá | 5,021,958 | 25,074,026 |
| Nicaragua | 5,196,167 | 8,683,335 |
| El Salvador | 3,671,222 | 7,289,294 |
| Honduras | 8,237,729,038 | 16,955,942,745 |
| Guatemala | 40,857,199 | 66,526,436 |
| Grand Cayman | 831,630,357 | 914,352,052 |
| Estados Unidos | 22,985,756,446 | 27,063,644,146 |
| Venezuela | 3,651,475,599 | 2,350,186,978 |
| Resto Sur América | 2,489,849,807 | 2,023,646,277 |
| Europa | <u>14,460,485,145</u> | <u>15,831,546,733</u> |
| Total | <u>¢ 207,169,157,832</u> | <u>¢ 183,955,712,005</u> |

3.27. 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:

| | 2013 | 2012 |
|---------------------------------------|-------------------------|-------------------------|
| Activos en dólares | | |
| Disponibilidades | US\$ 42,216,320 | US\$ 37,918,331 |
| Inversiones en valores y depósitos | 40,962,814 | 21,013,801 |
| Cartera de créditos | 286,546,621 | 264,877,783 |
| Cuentas y productos por cobrar | 5,136,992 | 5,081,095 |
| Otros activos | <u>4,114,136</u> | <u>3,950,184</u> |
| Total activos dólares | <u>US\$ 378,976,883</u> | <u>US\$ 332,841,195</u> |
| Pasivos en dólares | | |
| Obligaciones con el público | 186,429,998 | 134,887,022 |
| Otras obligaciones financieras | 128,899,386 | 131,437,284 |
| Otras cuentas por pagar y provisiones | 3,084,218 | 4,313,928 |
| Otros pasivos | 1,379,543 | 2,146,744 |
| Obligaciones subordinadas | <u>15,034,331</u> | <u>15,033,471</u> |
| Total pasivos dólares | <u>US\$ 334,827,476</u> | <u>US\$ 287,818,449</u> |
| Posición Neta | <u>US\$ 44,149,407</u> | <u>US\$ 45,022,745</u> |

3.28. VENCIMIENTOS DE ACTIVOS Y PASIVOS

De conformidad con el Capítulo VII del Manual de Información del Sistema Financiero, el calce de plazos consiste en información sobre plazos de recuperación y vencimiento de saldos para las siguientes partidas: disponibilidades, inversiones en valores, cartera de créditos, cargos por pagar y obligaciones con el público, con el Banco Central de Costa Rica y con otras entidades financieras. Además, se incluyen los intereses por cobrar sobre inversiones en valores y cartera de crédito.

El siguiente es el detalle del vencimiento de activos y pasivos al 30 de setiembre de 2013:

| (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 |
| ¢ 27,037,657 | | | | | | | | ¢ 27,037,657 |
| ACTIVOS: | | | | | | | | |
| Disponibilidades | | | | | | | | |
| 6,700,455 | ¢ 6,788,617 | ¢ 1,437,124 | ¢ 899,896 | ¢ 4,774,540 | ¢ 6,368,260 | ¢ 4,910,824 | | 31,879,716 |
| Inversiones y productos por cobrar | | | | | | | | |
| 5,304,137 | 11,402,038 | 7,055,959 | 6,478,398 | 17,950,717 | 19,952,141 | 83,877,865 | 5,063,910 | 157,085,165 |
| ¢ 39,042,249 | ¢ 18,190,655 | ¢ 8,493,083 | ¢ 7,378,294 | ¢ 22,725,257 | ¢ 26,320,401 | ¢ 88,788,689 | ¢ 5,063,910 | ¢ 216,002,538 |
| PASIVOS: | | | | | | | | |
| Obligaciones con: | | | | | | | | |
| Con el público | | | | | | | | |
| ¢ 31,906,783 | ¢ 7,350,096 | ¢ 15,872,229 | ¢ 15,064,681 | ¢ 18,398,948 | ¢ 18,444,365 | ¢ 7,793,607 | | ¢ 114,830,709 |
| 379,341 | 11,115,108 | 7,378,324 | 6,719,131 | 11,719,728 | 17,433,086 | 23,608,485 | | 78,353,203 |
| 32,423 | 319,044 | 607,301 | 344,499 | 313,766 | 241,234 | 315,432 | | 2,173,699 |
| ¢ 32,318,547 | ¢ 18,784,248 | ¢ 23,857,854 | ¢ 22,128,311 | ¢ 30,432,442 | ¢ 36,118,685 | ¢ 31,717,524 | | ¢ 195,357,611 |
| ¢ 6,723,702 | ¢ (593,594) | ¢ (15,364,770) | ¢ (14,750,017) | ¢ (7,707,185) | ¢ (9,798,285) | ¢ 57,071,165 | ¢ 5,063,910 | ¢ 20,644,925 |
| ¢ 6,723,702 | ¢ 6,130,108 | ¢ (9,234,662) | ¢ (23,984,679) | ¢ (31,691,865) | ¢ (41,490,150) | ¢ 15,581,015 | ¢ 20,644,925 | |

El siguiente es el detalle del vencimiento de activos y pasivos para el 30 de setiembre de 2012:

| | (información en miles de colones) | | | | | | Total | | |
|------------------------------------|-----------------------------------|----------------------|----------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|---------------------|---------------------|--------------------|
| | A la vista | De 1 a 30 días | De 31 a 60 días | De 61 a 90 días | De 91 a 180 días | De 181 a 360 días | | Más de 361 días | vencidas + 30 días |
| ACTIVOS: | | | | | | | | | |
| Disponibilidades | ¢ 26,249,992 | | | | | | | | ¢ 26,249,992 |
| Inversiones y productos por cobrar | 6,422,251 | ¢ 496,853 | ¢ 17,745 | ¢ 110,127 | ¢ 1,501,243 | ¢ 2,013,582 | ¢ 15,840,723 | | 26,402,524 |
| Créditos y productos por cobrar | <u>6,143,278</u> | <u>7,637,150</u> | <u>10,483,972</u> | <u>8,209,302</u> | <u>17,482,725</u> | <u>15,519,525</u> | <u>73,816,916</u> | <u>4,638,033</u> | <u>143,930,901</u> |
| Total | ¢ 38,815,521 | ¢ 8,134,003 | ¢ 10,501,717 | ¢ 8,319,429 | ¢ 18,983,968 | ¢ 17,533,107 | ¢ 89,657,639 | ¢ 4,638,033 | ¢ 196,583,417 |
| PASIVOS: | | | | | | | | | |
| Obligaciones con: | | | | | | | | | |
| Con el público | ¢ 26,779,744 | ¢ 7,395,494 | ¢ 7,312,263 | ¢ 9,813,197 | ¢ 26,075,387 | ¢ 16,846,030 | ¢ 303,313 | | ¢ 94,525,428 |
| Con entidades financieras | 375,179 | 13,792,691 | 7,292,809 | 5,728,817 | 13,727,455 | 8,939,885 | 25,455,743 | | 75,312,579 |
| Cargos por pagar | <u>90,366</u> | <u>351,124</u> | <u>367,432</u> | <u>319,233</u> | <u>685,098</u> | <u>135,087</u> | | | <u>1,948,340</u> |
| Total | ¢ 27,245,289 | ¢ 21,539,309 | ¢ 14,972,504 | ¢ 15,861,247 | ¢ 40,487,940 | ¢ 25,921,002 | ¢ 25,759,056 | | ¢ 171,786,347 |
| Neto | ¢ 11,570,232 | ¢ (13,405,306) | ¢ (4,470,787) | ¢ (7,541,818) | ¢ (21,503,972) | ¢ (8,387,894) | ¢ 63,898,584 | ¢ 4,638,033 | ¢ 24,797,070 |
| Acumulado | <u>¢ 11,570,232</u> | <u>¢ (1,835,074)</u> | <u>¢ (6,305,861)</u> | <u>¢ (13,847,679)</u> | <u>¢ (35,351,651)</u> | <u>¢ (43,739,545)</u> | <u>¢ 20,159,039</u> | <u>¢ 24,797,072</u> | |

3.29. RIESGO DE LIQUIDEZ Y DE MERCADO

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

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

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

Los niveles de liquidez que se mantienen son los que se requieren en determinado momento, evitando excesos o deficiencias en recursos líquidos que puedan afectar negativamente las utilidades 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 Improsa con la finalidad de mejorar la liquidez total, dado que permiten reaccionar con rapidez a demandas de efectivo, o para atender situaciones inesperadas. A su vez, las disponibilidades están conformadas por el dinero en caja y bóveda, depósitos a la vista en el Banco Central de Costa Rica y en otras entidades financieras del país y del exterior, los cuales son de acceso inmediato.

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

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

Para esto, se calcula el “VAR de Fuentes de 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.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

| | 2013 (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 | |
| Saldos en moneda nacional | | | | | | |
| Inversiones | ¢ 2,732 | ¢ 551 | ¢ 3,160 | ¢ 4,737 | ¢ 39 | ¢ 491 |
| Cartera de créditos | <u>6,602</u> | <u>8,112</u> | <u>505</u> | <u>107</u> | <u>177</u> | <u>163</u> |
| Total recuperación de activos (sensibles a tasas) | ¢ 9,334 | ¢ 8,663 | ¢ 3,665 | ¢ 4,844 | ¢ 216 | ¢ 654 |
| | | | | | | ¢ 27,376 |
| Obligaciones con el público | | | | | | |
| Obligaciones con entidades financieras | ¢ 780 | ¢ 6,996 | ¢ 4,692 | ¢ 4,122 | ¢ 329 | ¢ - |
| Total vencimiento de pasivos (sensibles a tasas) | <u>2,948</u> | <u>4,013</u> | <u>4,041</u> | <u>4,573</u> | <u>-</u> | <u>-</u> |
| Diferencia recuperación de activos menos vencimiento de pasivos | ¢ 3,728 | ¢ 11,009 | ¢ 8,733 | ¢ 8,695 | ¢ 329 | ¢ - |
| Saldos en moneda extranjera | ¢ 5,606 | ¢ (2,346) | ¢ (5,068) | ¢ (3,851) | ¢ (113) | ¢ 654 |
| | | | | | | ¢ (5,118) |
| Inversiones | | | | | | |
| Cartera de créditos | ¢ - | ¢ 1,891 | ¢ 1,877 | ¢ 1,142 | ¢ 426 | ¢ 4,174 |
| Total recuperación de activos (sensibles a tasas) | <u>38,246</u> | <u>83,335</u> | <u>6,306</u> | <u>3,704</u> | <u>2,236</u> | <u>8,867</u> |
| | ¢ 38,246 | ¢ 85,226 | ¢ 8,183 | ¢ 4,846 | ¢ 2,662 | ¢ 13,041 |
| Obligaciones con el público | | | | | | |
| Obligaciones con entidades financieras | ¢ 6,664 | ¢ 24,267 | ¢ 13,917 | ¢ 14,450 | ¢ 7,800 | ¢ - |
| Total vencimiento de pasivos (sensibles a tasas) | <u>14,236</u> | <u>25,607</u> | <u>13,628</u> | <u>7,205</u> | <u>722</u> | <u>1,977</u> |
| Diferencia recuperación de activos menos vencimiento de pasivos | ¢ 20,900 | ¢ 49,874 | ¢ 27,545 | ¢ 21,655 | ¢ 8,522 | ¢ 1,977 |
| Saldos totales moneda nacional y moneda extranjera | ¢ 17,346 | ¢ 35,352 | ¢ (19,362) | ¢ (16,808) | ¢ (5,860) | ¢ 11,064 |
| | | | | | | ¢ 21,732 |
| Total recuperación de activos (sensibles a tasas) | 47,579 | 93,889 | 11,848 | 9,690 | 2,879 | 13,695 |
| Total vencimiento de pasivos (sensibles a tasas) | <u>24,628</u> | <u>60,883</u> | <u>36,278</u> | <u>30,350</u> | <u>8,851</u> | <u>1,977</u> |
| Diferencia recuperación de activos menos vencim. pasivos | <u>¢ 22,952</u> | <u>¢ 33,006</u> | <u>¢ (24,430)</u> | <u>¢ (20,659)</u> | <u>¢ (5,972)</u> | <u>¢ 11,718</u> |
| | | | | | | ¢ 16,614 |

| 2012 (en millones de colones) | | | | | | |
|----------------------------------|-----------------|------------------|-------------------|-----------------|---------------|-------|
| Hasta 30 días | De 31 a 90 días | De 91 a 180 días | De 181 a 360 días | De 361 a 2 años | Más de 2 años | Total |

Saldos en moneda nacional

Inversiones

Cartera de créditos

Total recuperación de activos (sensibles a tasas)

| | | | | | | |
|--------------|--------------|------------|------------|------------|------------|---------------|
| ¢ 2,673 | ¢ 162 | ¢ 1,752 | ¢ 474 | ¢ 1,353 | ¢ 11,027 | ¢ 17,441 |
| <u>5,221</u> | <u>6,913</u> | <u>538</u> | <u>293</u> | <u>331</u> | <u>145</u> | <u>13,441</u> |
| ¢ 7,894 | ¢ 7,075 | ¢ 2,290 | ¢ 767 | ¢ 1,684 | ¢ 11,172 | ¢ 30,882 |

Obligaciones con el público

Obligaciones con entidades financieras

Total vencimiento de pasivos (sensibles a tasas)

Diferencia recuperación de activos menos

vencimiento de pasivos

Saldos en moneda extranjera

Inversiones

Cartera de créditos

Total recuperación de activos (sensibles a tasas)

| | | | | | | |
|-----------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|
| ¢ 3,315 | ¢ 7,976 | ¢ 13,308 | ¢ 7,550 | ¢ 163 | ¢ - | ¢ 32,312 |
| <u>66</u> | <u>230</u> | <u>141</u> | <u>270</u> | <u>100</u> | <u>110</u> | <u>917</u> |
| ¢ 3,381 | ¢ 8,206 | ¢ 13,449 | ¢ 7,820 | ¢ 263 | ¢ 110 | ¢ 33,229 |
| ¢ 4,513 | ¢ (1,131) | ¢ (11,159) | ¢ (7,053) | ¢ 1,421 | ¢ 11,062 | ¢ (2,347) |

Obligaciones con el público

Obligaciones con entidades financieras

Total vencimiento de pasivos (sensibles a tasas)

Diferencia recuperación de activos menos

vencimiento de pasivos

Saldos totales moneda nacional y moneda

extranjera

Total recuperación de activos (sensibles a tasas)

Total vencimiento de pasivos (sensibles a tasas)

Diferencia recuperación de activos menos

vencim. pasivos

| | | | | | | |
|--------------|---------------|---------------|--------------|--------------|---------------|---------------|
| ¢ 4,944 | ¢ 12,814 | ¢ 16,731 | ¢ 10,624 | ¢ 615 | ¢ - | ¢ 45,728 |
| <u>6,372</u> | <u>15,532</u> | <u>15,231</u> | <u>6,814</u> | <u>8,277</u> | <u>10,148</u> | <u>62,374</u> |
| ¢ 11,316 | ¢ 28,346 | ¢ 31,962 | ¢ 17,438 | ¢ 8,892 | ¢ 10,148 | ¢ 108,102 |
| ¢ 18,085 | ¢ 50,652 | ¢ (27,637) | ¢ (12,125) | ¢ (2,700) | ¢ 279 | ¢ 26,554 |

| | | | | | | |
|---------------|---------------|---------------|---------------|--------------|---------------|----------------|
| ¢ 37,295 | ¢ 86,073 | ¢ 6,615 | ¢ 6,080 | ¢ 7,875 | ¢ 21,599 | ¢ 165,538 |
| <u>14,697</u> | <u>36,552</u> | <u>45,411</u> | <u>25,258</u> | <u>9,155</u> | <u>10,258</u> | <u>141,331</u> |
| ¢ 22,598 | ¢ 49,521 | ¢ (38,796) | ¢ (19,178) | ¢ (1,279) | ¢ 11,341 | ¢ 24,207 |

- 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 subcarteras en que se divide el portafolio de inversiones, de manera que en caso de una variación significativa en los precios en el mercado, ello no impacte en gran medida el valor del capital base, que es la base para la cobertura de pérdidas no esperadas. Para ello se mide y controla con los siguientes indicadores: VAR total monetario / patrimonio, VAR (valor en riesgo) del precio de la cartera de inversiones y RAR (rendimiento ajustado por valor en riesgo) del precio de la cartera de inversiones.
- c. **Riesgo Operativo** - El riesgo operativo es el riesgo de pérdidas potenciales, directas o indirectas, relacionadas con los procesos del Grupo, con el personal, la tecnología y la infraestructura, además de factores externos que no están relacionados con los riesgos de crédito, de mercado y de liquidez. Este riesgo es inherente al sector en que el Grupo opera y a todas sus actividades principales. Se manifiesta de varias formas, especialmente como fallos, errores, interrupciones de negocios o comportamiento inapropiado de los empleados y podría causar pérdidas financieras, sanciones por parte de entidades reguladoras o daños a la reputación del Grupo.

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

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

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

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

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

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

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

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

La Unidad de Administración Integral de Riesgos mediante su política para controlar la exposición del Riesgo de Crédito en el Banco se enfoca en una serie de indicadores que deben estar controlados y dentro de los límites establecidos. En algunos en específico, se tienen establecidos límites como meta a los cuales llegar en el mediano plazo.

Dentro de estos indicadores están la cobertura de pérdida esperada, la cobertura de pérdida no esperada, índices de concentración de los sectores de actividad económica de la cartera de crédito, Controles de morosidad mayor a 30 días y 90 días, Estimaciones y castigos y, Bienes realizables. Igualmente, se pueden considerar en el corto plazo otros que sean debidamente evaluados y aprobados por las instancias de gobierno corporativo definidas para tal fin.

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

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

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

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

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

A continuación se presenta un calce de plazos en dólares:

| Al 30 de setiembre de 2013 (Montos en miles de dólares) | | | | | | | | | |
|--|---------------------|---------------------|----------------------|----------------------|-----------------------|---------------------|---------------------|------------------------------------|---------------------|
| | A la vista | Hasta 30 días | De 31 días a 60 días | De 61 días a 90 días | De 91 días a 180 días | De 181 días a 1 año | Más de 1 año | Partidas vencidas a más de 30 días | Total |
| Activos | | | | | | | | | |
| Disponibilidades | US\$ 3,132 | | | | | | US\$ 48 | | US\$ 3,180 |
| Cuenta de encaje con el B.C.C.R | 6,681 | US\$ 3,932 | US\$ 4,970 | US\$ 4,126 | US\$ 5,669 | US\$ 7,065 | 6,382 | | 38,825 |
| Inversiones en valores y depósitos | 13,435 | 8,817 | 3,250 | 870 | 3,757 | 2,098 | 8,736 | | 40,963 |
| Cartera de créditos | 7,024 | 21,556 | 12,461 | 10,984 | 33,765 | 35,388 | 156,837 | US\$ 8,436 | 286,451 |
| Total activos | <u>US\$ 30,272</u> | <u>US\$ 34,305</u> | <u>US\$ 20,681</u> | <u>US\$ 15,980</u> | <u>US\$ 43,191</u> | <u>US\$ 44,551</u> | <u>US\$ 172,003</u> | <u>US\$ 8,436</u> | <u>US\$ 369,419</u> |
| Pasivos | | | | | | | | | |
| Obligaciones: | | | | | | | | | |
| Con el público | 49,717 | 14,069 | 27,952 | 20,102 | 27,859 | 29,081 | 15,169 | | 183,949 |
| Con entidades financieras | 334 | 17,739 | 9,689 | 11,172 | 15,269 | 26,159 | 47,572 | | 127,934 |
| Cargos por pagar | | 549 | 1,123 | 501 | 396 | 240 | 636 | | 3,445 |
| Total pasivos | <u>50,051</u> | <u>32,357</u> | <u>38,764</u> | <u>31,775</u> | <u>43,524</u> | <u>55,480</u> | <u>63,377</u> | | <u>315,328</u> |
| Neto | <u>US\$(19,779)</u> | <u>US\$ 1,948</u> | <u>US\$(18,083)</u> | <u>US\$(15,795)</u> | <u>US\$ (333)</u> | <u>US\$(10,929)</u> | <u>US\$ 108,626</u> | <u>US\$ 8,436</u> | <u>US\$ 54,091</u> |
| Acumulado | <u>US\$(19,779)</u> | <u>US\$(17,831)</u> | <u>US\$(35,914)</u> | <u>US\$(51,709)</u> | <u>US\$(52,043)</u> | <u>US\$(62,972)</u> | <u>US\$ 45,654</u> | <u>US\$ 54,090</u> | |

| Al 30 de setiembre de 2012 (Montos en miles de dólares) | | | | | | | | |
|--|---------------|----------------------|----------------------|-----------------------|---------------------|--------------|------------------------------------|-------|
| A la vista | Hasta 30 días | De 31 días a 60 días | De 61 días a 90 días | De 91 días a 180 días | De 181 días a 1 año | Más de 1 año | Partidas vencidas a más de 30 días | Total |

| | | | | | | | | |
|------------------------------------|---------------------|----------------------|----------------------|----------------------|----------------------|---------------------|--------------------|---------------------|
| Activos | | | | | | | | |
| Disponibilidades | US\$ 7,460 | | | | | | | US\$ 7,460 |
| Cuenta de encaje con el B.C.C.R | 10,531 | US\$ 2,196 | US\$ 3,319 | US\$ 7,243 | US\$ 4,701 | US\$ 110 | | 30,238 |
| Inversiones en valores y depósitos | 13,010 | 418 | 27 | 13 | 2,079 | 5,319 | | 21,014 |
| Cartera de créditos | 6,625 | 13,327 | 15,045 | 32,656 | 27,141 | 143,253 | 6,611 | 264,109 |
| Total activos | <u>US\$ 37,626</u> | <u>US\$ 21,795</u> | <u>US\$ 18,391</u> | <u>US\$ 39,912</u> | <u>US\$ 33,921</u> | <u>US\$ 148,682</u> | <u>US\$ 6,611</u> | <u>US\$ 322,820</u> |
| Pasivos | | | | | | | | |
| Obligaciones: | | | | | | | | |
| Con el público | 46,769 | 10,569 | 14,143 | 32,234 | 19,719 | 504 | | 133,974 |
| Con entidades financieras | 334 | 15,946 | 10,772 | 23,230 | 17,454 | 48,885 | | 128,378 |
| Cargos por pagar | 129 | 491 | 465 | 252 | 186 | | | 1,969 |
| Total pasivos | <u>47,232</u> | <u>27,006</u> | <u>25,380</u> | <u>55,716</u> | <u>37,359</u> | <u>49,389</u> | | <u>264,322</u> |
| Neto | <u>US\$ (9,607)</u> | <u>US\$ (11,123)</u> | <u>US\$ (6,989)</u> | <u>US\$ (15,804)</u> | <u>US\$ (3,438)</u> | <u>US\$ 99,293</u> | <u>US\$ 6,611</u> | <u>US\$ 58,499</u> |
| Acumulado | <u>US\$ (9,607)</u> | <u>US\$ (20,730)</u> | <u>US\$ (28,163)</u> | <u>US\$ (43,967)</u> | <u>US\$ (47,405)</u> | <u>US\$ 51,888</u> | <u>US\$ 58,499</u> | |

3.30. INSTRUMENTOS FINANCIEROS

El Grupo adoptó la Norma Internacional de Información Financiera No.7 (NIIF 7), “Instrumentos Financieros: Revelaciones”, la cual es efectiva para los períodos financieros que iniciaron el 1° de enero de 2007. Esta norma establece ciertas revelaciones que le permitirán al usuario de los estados financieros, evaluar la importancia de los instrumentos financieros para el Grupo, la naturaleza y alcance de sus riesgos y cómo esta maneja tales riesgos. El Reglamento Relativo a la Información Financiera de Entidades, Grupos y Conglomerados Financieros, establecido por el Consejo Nacional de Supervisión del Sistema Financiero establece las revelaciones mínimas a incluir en los estados financieros y las notas, por lo cual en las Nota 3.29 se incluyen algunas de las revelaciones requeridas por la NIIF 7. A continuación 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 30 de setiembre de 2013 y 2012, los instrumentos financieros del Grupo se componían de:

| | 2013 | 2012 |
|---|--------------------------|--------------------------|
| Activos financieros (valuados al costo amortizado): | | |
| Disponibilidades | ¢ 27,037,656,838 | ¢ 26,249,991,856 |
| Inversiones y productos por cobrar | 31,879,714,566 | 26,402,525,909 |
| Créditos y productos por cobrar | <u>157,085,164,999</u> | <u>143,930,899,530</u> |
| Total | <u>¢ 216,002,536,403</u> | <u>¢ 196,583,417,295</u> |
| Pasivos financieros (valuados al costo amortizado): | | |
| Obligaciones con el público | ¢ 114,830,709,363 | ¢ 94,525,427,977 |
| Otras obligaciones financieras | 78,353,202,822 | 75,312,577,996 |
| Cargos financieros por pagar | <u>2,173,699,139</u> | <u>1,948,339,639</u> |
| Total | <u>¢ 195,357,611,324</u> | <u>¢ 171,786,345,612</u> |

- b. **Administración de Riesgos e Instrumentos Financieros** - La división financiera y administrativa del Grupo monitorea y administra los riesgos financieros relacionados con la operación a través de la aplicación de políticas y procedimientos de administración de riesgo. Estos incluyen el riesgo crediticio, de tasa de interés, de liquidez y riesgo cambiario, los cuales se detallan en la Nota 3.29.

- **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. Además, cuenta con 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.

c. En relación con los ingresos y gastos generados por activos financieros y las obligaciones financieras, el Grupo prepara calces de plazos y monitoria las tasas de interés efectivas al 30 de setiembre de 2013 y 2012, los cuales se detallan en la Nota 3.29.

- **Riesgo Cambiario** - El Grupo realiza transacciones denominadas en moneda extranjera y, por tanto, se expone al riesgo de fluctuaciones en el tipo de cambio. Este riesgo se detalla en la Nota 3.29.

- *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 -

| | | |
|--|------|----------------------|
| Posición neta | US\$ | 44,149,407 |
| Tipo de cambio de cierre | ¢ | 493.51 |
| Aumento en el tipo de cambio de un 10% | ¢ | <u>49.35</u> |
| Ganancia | ¢ | <u>2,178,817,385</u> |

Sensibilidad a una Disminución en el Tipo Cambio -

| | | |
|--|------|------------------------|
| Posición neta | US\$ | 44,149,407 |
| Tipo de cambio de cierre | ¢ | 493.51 |
| Disminución en el tipo de cambio de un 10% | ¢ | <u>(49.35)</u> |
| Pérdida | ¢ | <u>(2,178,817,385)</u> |

- *Análisis de Sensibilidad de Tasas de Interés* - Al 30 de setiembre de 2013, 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 -

| | | |
|---|---|----------------|
| Inversiones en Instrumentos financieros | ¢ | 31,517,466,553 |
| Aumento en las tasas de un 1% | | 315,174,666 |
| Aumento en las tasas de un 2% | | 630,349,331 |

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

| | | |
|---|---|----------------|
| Inversiones en Instrumentos financieros | ¢ | 31,517,466,553 |
| Disminución en las tasas de un 1% | | (315,174,666) |
| Disminución en las tasas de un 2% | | (630,349,331) |

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

| | |
|-------------------------------|-------------------|
| Obligaciones con el público | ¢ 114,830,709,363 |
| Aumento en las tasas de un 1% | 1,148,307,094 |
| Aumento en las tasas de un 2% | 2,296,614,187 |

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

| | |
|-----------------------------------|-------------------|
| Obligaciones con el público | ¢ 114,830,709,363 |
| Disminución en las tasas de un 1% | (1,148,307,094) |
| Disminución en las tasas de un 2% | (2,296,614,187) |

Sensibilidad a un Aumento en la Tasa de Interés de la Deuda -

| | |
|-------------------------------|------------------|
| Obligaciones financieras | ¢ 85,755,852,822 |
| Aumento en las tasas de un 1% | 857,558,528 |
| Aumento en las tasas de un 2% | 1,715,117,056 |

Sensibilidad a una Disminución en la Tasa de Interés de la Deuda -

| | |
|-----------------------------------|------------------|
| Obligaciones financieras | ¢ 85,755,852,822 |
| Disminución en las tasas de un 1% | (857,558,528) |
| Disminución en las tasas de un 2% | (1,715,117,056) |

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

4.1. CUENTAS CONTINGENTES DEUDORAS

Los saldos al 30 de setiembre son los siguientes:

| | 2013 | 2012 |
|--|-------------------------|-------------------------|
| Garantías de cumplimiento | ¢ 19,377,148,748 | ¢ 13,478,209,521 |
| Garantías de participación | 1,502,266,042 | 1,825,061,886 |
| Cartas de crédito a la vista valor depósito previo | | 24,621,000 |
| Cartas de crédito a la vista saldo sin depósito previo | 2,518,014,778 | 4,288,708,625 |
| Cartas de crédito diferidas saldo sin depósito previo | 1,131,048,579 | 1,343,694,497 |
| Líneas de crédito para sobregiros en cuenta corriente | 133,613,221 | 249,962,798 |
| Líneas de crédito para tarjetas de crédito | <u>2,773,182,011</u> | <u>1,981,812,914</u> |
| TOTAL | <u>¢ 27,435,273,379</u> | <u>¢ 23,192,071,241</u> |

4.2. OTRAS CUENTAS DE ORDEN DEUDORAS

Al 30 de setiembre los saldos son los siguientes:

| | 2013 | 2012 |
|---|---------------------|---------------------|
| OTRAS CUENTAS DE ORDEN POR CUENTA PROPIA DEUDORAS | | |
| Garantías prendarias | ¢ 3,108,440,689,409 | ¢ 1,308,017,207,897 |
| Otras garantías recibidas en poder de la entidad | | 544,768,377 |
| Líneas de crédito otorgadas pendientes de Utilización | 42,160,396,554 | 32,878,225,978 |
| Créditos pendientes de desembolsar | 51,948,108,630 | 8,959,370,972 |
| Créditos castigados | 3,395,493,999 | 3,727,860,301 |
| Otras cuentas por cobrar castigadas | 15,839,465 | 15,839,465 |
| Productos en suspenso de cartera de crédito | 116,382,823 | 307,075,762 |
| Documentos por cobrar en poder de abogados | 35,927,352 | 16,072,952 |
| Otras cuentas de registro | 69,161,024,662 | 79,253,046,196 |
| CUENTA DE ORDEN POR CUENTA DE TERCEROS DEUDORAS | | |
| Administración de comisiones de confianza | 311,220,547,557 | 310,194,404,521 |
| Fondos de inversión | 59,188,220,405 | 58,395,070,918 |
| CUENTAS DE ORDEN DEUDORAS POR CUENTA PROPIA POR ACTIVIDAD DE CUSTODIA | | |
| Custodia a valor facial - disponibles | 2,047,603,294 | 2,647,163,819 |
| Custodia monto de cupones físicos - disponibles | 4,935,710 | 4,911,890 |
| Custodia valor de compra de acciones - disponibles | 1,226,037 | 3,199,305 |
| Custodia valor de compra de participaciones - disponibles | 83,107,084 | 50,105,242 |
| Recibidos en garantía valor de compra de participaciones | 10,273,480 | |
| Dados en garantía a valor facial | | 123,105,000 |
| Compras a futuro | | 112,356,826 |
| Ventas a futuro | 10,273,480 | 91,228,383 |
| CUENTAS DE ORDEN DEUDORAS POR CUENTA DE TERCEROS POR ACTIVIDAD DE CUSTODIA | | |
| Efectivo por actividad de custodia | ¢ 2,301,586,865 | ¢ 2,769,002,732 |
| Cuentas por cobrar a clientes | 51,385,332 | 49,514,713 |
| Custodia a valor facial - disponibles | 133,164,085,305 | 4,671,531,829 |
| Custodia monto de cupones físicos - disponibles | 339,083,311 | 480,591,959 |
| Custodia valor de compra de acciones - disponibles | 25,206,640,067 | 23,502,412,053 |
| Custodia valor de compra de participaciones - disponibles | 35,245,814,440 | 32,552,522,999 |
| Custodia valor de compra de acciones - pignorados | 108,399,049 | 108,399,049 |
| Custodia valor de compra de participaciones - pignorados | 2,345,682,759 | 2,291,156,599 |
| Pendientes de entregar valor de compra de participaciones | 76,987,560 | |
| Recibidos en garantía a valor facial | 2,315,546,849 | |
| Recibidos en garantía valor de compra de acciones | 121,419,233 | |
| Recibidos en garantía valor de compra de participaciones | 411,989,299 | |
| Dados en garantía a valor facial | 2,662,000,002 | 1,835,780,860 |
| Dados en garantía monto de cupones físicos | 86,878,258 | 91,601,039 |

| | | |
|--|----------------------------|----------------------------|
| Dados en garantía valor de compra de acciones | 691,700,000 | 856,500,600 |
| Dados en garantía valor de compra de participaciones | 1,713,565,422 | 2,834,642,350 |
| Derechos y obligaciones sobre valores negociables a valor facial | 650,000,002 | |
| Derechos y obligaciones sobre valor de compra de participaciones | 53,293,651 | |
| Pendientes de recibir valor de compra de acciones | 93,738,035 | |
| Pendientes de recibir valor de compra de participaciones | 109,461,922 | |
| Compras de contado | 203,200,102 | 19,204,380 |
| Ventas de contado | 796,683,510 | 282,689,979 |
| Compras a futuro | 4,899,946,785 | 3,827,032,624 |
| Ventas a futuro | 2,519,256,184 | 1,701,375,854 |
| TOTAL | <u>¢ 3,864,008,393,883</u> | <u>¢ 1,883,214,973,423</u> |

4.3. FIDEICOMISOS Y COMISIONES DE CONFIANZA

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

| | 2013 | 2012 |
|--|----------------------------|----------------------------|
| ACTIVOS | | |
| Disponibilidades | ¢ 459,781,042 | ¢ 644,327,123 |
| Inversiones en instrumentos financieros | 3,383,267,182 | 1,470,587,107 |
| Cartera de Crédito | 1,928,827,189 | 2,553,168,446 |
| Cuentas y comisiones por cobrar | 51,360,850,021 | 47,880,978,811 |
| Bienes Realizables | | 19,611,744 |
| Subtotal | <u>¢ 57,132,725,434</u> | <u>¢ 52,568,673,231</u> |
| Terrenos | ¢ 976,191,535,338 | ¢ 797,750,246,230 |
| Edificios e instalaciones | 735,813,010,495 | 536,453,282,754 |
| Equipo y mobiliario | 73,946,385,751 | 72,489,218,191 |
| Otros activos | 734,096,440,900 | 514,615,228,205 |
| Total activos de los fideicomisos | <u>¢ 2,577,180,097,918</u> | <u>¢ 1,973,876,648,611</u> |
| PASIVOS | | |
| Obligaciones con el público | ¢ 1,858,833,623 | ¢ 2,521,361,368 |
| Obligaciones con el Banco Central | 21,292 | 20,455 |
| Otras Cuentas por Pagar y Provisiones | 104,929,520 | 105,810,635 |
| Otros Pasivos | 224,308 | 320,649 |
| Total de pasivos de los fideicomisos | <u>¢ 1,964,008,743</u> | <u>¢ 2,627,513,107</u> |
| PATRIMONIO | | |
| Aportes en efectivo | ¢ 2,776,277,853 | ¢ 1,948,825,518 |
| Aportes en especie | 2,620,883,980,310 | 2,017,766,882,978 |
| Ajustes al patrimonio | (61,899) | (61,899) |
| Resultados acumulados | (39,599,441,256) | (6,281,414,543) |
| Resultado del periodo | (8,844,665,833) | (42,185,096,550) |
| Total patrimonio | <u>¢ 2,575,216,089,175</u> | <u>¢ 1,971,249,135,504</u> |
| Total pasivos y patrimonio de los fideicomisos | <u>¢ 2,577,180,097,918</u> | <u>¢ 1,973,876,648,611</u> |

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

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

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

| 2013 | Comprador a plazo | | Vendedor a plazo | |
|-------------------------|-------------------|-----------------|------------------|-----------------|
| | Colones | Dólares | Colones | Dólares |
| Por cuenta propia: | | | | |
| De 1 a 30 días | | | | |
| De 31 a 60 días | | | ¢ 10,273,482 | ¢ 10,273,482 |
| De 61 a 90 días | | | | |
| Sub-total | ¢ - | ¢ - | ¢ 10,273,482 | ¢ 10,273,482 |
| Por cuenta de terceros: | | | | |
| De 1 a 30 días | ¢ 2,972,001,259 | ¢ 1,038,886,095 | ¢ 1,039,071,714 | ¢ 1,332,440,682 |
| De 31 a 60 días | 357,244,862 | 485,908,919 | 95,452,018 | 200,440,286 |
| De 61 a 90 días | | 45,905,649 | | 26,760,851 |
| Más de 90 días | | | | |
| Sub-total | ¢ 3,329,246,121 | ¢ 1,570,700,663 | ¢ 1,134,523,732 | ¢ 1,559,641,819 |
| Total | ¢ 3,329,246,121 | ¢ 1,570,700,663 | ¢ 1,144,797,214 | ¢ 1,569,915,301 |

| 2012 | Comprador a plazo | | Vendedor a plazo | |
|-------------------------|-------------------|-----------------|------------------|-----------------|
| | Colones | Dólares | Colones | Dólares |
| Por cuenta propia: | | | | |
| De 1 a 30 días | | ¢ 112,356,826 | | ¢ 91,228,383 |
| De 31 a 60 días | | | | |
| De 61 a 90 días | | | | |
| Sub-total | ¢ - | ¢ 112,356,826 | ¢ - | ¢ 91,228,383 |
| Por cuenta de terceros: | | | | |
| De 1 a 30 días | 797,972,245 | 1,814,786,527 | 687,490,301 | 643,137,673 |
| De 31 a 60 días | 511,795,822 | 687,932,081 | 12,622,850 | 343,579,082 |
| De 61 a 90 días | | 14,545,949 | | 14,545,949 |
| Más de 90 días | | | | |
| Sub-total | ¢ 1,309,768,067 | ¢ 2,517,264,557 | ¢ 700,113,151 | ¢ 1,001,262,704 |
| Total | ¢ 1,309,768,067 | ¢ 2,629,621,383 | ¢ 700,113,151 | ¢ 1,092,491,087 |

Al 30 de setiembre de 2013 y 2012, la Compañía no mantiene llamadas a margen.

4.5. CONTRATO DE ADMINISTRACIÓN DE FONDOS DE INVERSIÓN

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

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

Fondo de Inversión Inmobiliaria Gibraltar - Es un fondo cerrado no financiero, de carácter inmobiliario y en menor medida en valores inscritos. Es un fondo denominado en dólares estadounidenses, cuyo patrimonio está autorizado a 13.200 participaciones de un valor nominal de US\$5,000 cada una, para un total de US\$66 millones de las cuales 100% se encuentran en circulación al 30 de setiembre de 2013. El Fondo tendrá un plazo de duración de 30 años a partir de su fecha de aprobación (21 de setiembre de 2000), y podrá renovarse o acortarse si los inversionistas así lo acordaren. Al 30 de setiembre de 2013 y 2012, el fondo cuenta con activos netos por un monto total de US\$80.896.543 y US\$78.903.415 y mantenía colocado un total de 13.200 y 12.720 participaciones al cierre de cada período. La Sociedad Administradora devenga por sus servicios la comisión establecida en el prospecto que es de un 2% anual como máximo sobre el valor del activo neto del Fondo, la cual se calcula diariamente y se paga en forma mensual. Mensualmente, los activos del Fondo menos los pasivos valuados al tipo de cambio de compra, son registrados dentro del balance de la Compañía en cuentas de orden.

Fondo de Inversión de Desarrollo Inmobiliario Improsa - Es un fondo cerrado no financiero, de carácter de desarrollo inmobiliario y en menor medida en valores inscritos. Es un fondo denominado en dólares estadounidenses, cuyo patrimonio está autorizado a 500 participaciones de un valor nominal de US\$50,000 cada una, para un total de US\$25 millones. El Fondo tendrá un plazo de duración de 30 años a partir de su fecha de aprobación (8 de marzo de 2007), y podrá renovarse o acortarse si los inversionistas así lo acordaren. Este Fondo inició operaciones el 30 de mayo de 2007 y, al 30 de setiembre de 2013 y 2012 cuenta con activos netos por un monto total de US\$11.655.825 y US\$11.751.484, respectivamente, y mantenía colocado un total de 332 y 303 participaciones al cierre de cada período. La Sociedad Administradora podrá fijar como comisión de administración hasta un máximo del 5% anual sobre el valor del activo neto del Fondo, la cual se calcula diariamente y se paga en forma mensual. El porcentaje de comisión inicial ascenderá a un 5% anual y las sucesivas modificaciones deben hacerse públicas mediante un Comunicado de Hecho Relevante antes de su entrada en vigencia. Mensualmente, los activos del Fondo menos los pasivos valuados al tipo de cambio de compra, son registrados dentro del balance de la Compañía en cuentas de orden.

Fondo de Inversión Inmobiliario Los Crestones - Es un fondo cerrado no financiero, de carácter inmobiliario y en menor medida en valores inscritos. Es un fondo denominado en

dólares estadounidenses, cuyo patrimonio está autorizado a 10.000 títulos de participación de un valor nominal de US\$5,000 cada uno, para un total de US\$50 millones, de las cuales 5.474 participaciones se encuentran en circulación al 30 de setiembre del 2012. El Fondo tendrá un plazo de duración de 30 años a partir de su fecha de aprobación (24 de julio de 2007), y podrá renovarse o acortarse si los inversionistas así lo acordaren. Este Fondo inició operaciones el 29 de noviembre de 2007, y al 30 de setiembre de 2013 y 2012 cuenta con activos netos por un monto total de US\$27.380.805 y US\$27.933.037, respectivamente, y mantenía colocado un total de 5,474 participaciones al cierre de cada período. La Sociedad Administradora devenga por sus servicios la comisión establecida en el prospecto que es de un 2% anual como máximo sobre el valor del activo neto del Fondo, la cual se calcula diariamente y se paga en forma mensual. Mensualmente los activos del Fondo menos los pasivos valuados al tipo de cambio de compra, son registrados dentro del balance de la Compañía en cuentas de orden.

Las principales características generales de estos fondos son las siguientes:

- Las participaciones se obtienen por medio de títulos a la orden denominados “Títulos de participación”. Estos se llevan en forma de macro títulos por medio de la Central de Valores (CEVAL) y son regulados por la Superintendencia General de Valores. Los inversionistas que participan en el Fondo son copropietarios de los valores del mismo en forma proporcional a la cantidad de participaciones que posea y no se garantiza un rendimiento determinado, el cual puede aumentar o disminuir de acuerdo con las condiciones del mercado. Los títulos de participación no son redimibles por el Fondo en condiciones normales, sino a través de su venta en el mercado secundario de las bolsas de valores y únicamente podrá redimir los títulos directamente en caso de que:
 - Ocurran cambios en el control de la Sociedad Administradora o se sustituya ésta.
 - Se dé una liquidación anticipada del Fondo para redimir a los inversionistas a quienes les aplique el derecho de receso.
 - Se dé una fusión de sociedades administradoras.
 - Exista una conversión del fondo cerrado a uno abierto.
 - Se dé un evento de iliquidez del mercado que sea autorizado por el Superintendente General de Valores.
- El patrimonio del Fondo será invertido por cuenta y riesgo del inversionista principalmente en la adquisición de bienes inmuebles construidos y libres de derecho de usufructo, uso y 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, S.A. 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 30 de setiembre de 2013

| | |
|---|--|
| ROA | $\frac{\text{Utilidad Neta}}{\text{Activo Total promedio}} = \frac{1,821,556,501}{230,789,148,175} = 1.05\%$ |
| ROE | $\frac{\text{Utilidad Neta}}{\text{Patrimonio promedio}} = \frac{1,821,556,501}{33,019,007,912} = 7.36\%$ |
| Relación Endeudamiento recursos propios | $\frac{\text{Pasivo Total}}{\text{Patrimonio}} = \frac{207,169,157,832}{33,646,684,628} = 6.16$ |
| Margen financiero | $\frac{\text{Ing. Financieros - Gtos. Financieros}}{\text{Activo. productivo interm promedio}} = \frac{5,249,904,096}{179,085,606,484} = 3.91\%$ |
| Activos Promedio generadores de interés en relación con el total de activos promedio | $\frac{\text{Activo. productivo interm promedio}}{\text{Activo Total promedio}} = \frac{179,085,606,484}{230,789,148,175} = 0.78$ |

Al 30 de setiembre de 2012:

| | |
|---|--|
| ROA | $\frac{\text{Utilidad Neta}}{\text{Activo Total promedio}} = \frac{1,873,176,459}{216,240,267,158} = 1.15\%$ |
| ROE | $\frac{\text{Utilidad Neta}}{\text{Patrimonio promedio}} = \frac{1,873,176,459}{32,126,952,676} = 7.77\%$ |
| Relación Endeudamiento recursos propios | $\frac{\text{Pasivo Total}}{\text{Patrimonio}} = \frac{183,955,712,005}{32,681,059,069} = 5.63$ |

| | |
|--|--|
| Margen financiero | $\frac{\text{Ing. Financieros - Gtos. Financieros}}{\text{Activo. productivo interm promedio}} = \frac{5,379,946,603}{166,956,492,641} = 4.30\%$ |
| Activos Promedio generadores de interés en relación con el total de activos promedio | $\frac{\text{Activo. productivo interm promedio}}{\text{Activo Total promedio}} = \frac{166,956,492,641}{216,240,267,158} = 0.77$ |

4.7.1 INDICADORES DE LIQUIDEZ PARA EL MANEJO DE ACTIVOS Y PASIVOS

Al 30 de setiembre de 2013:

| Obligaciones con el público a la vista | Total cuentas | Total en colones |
|--|---------------|------------------|
| De 0.00 a ¢2.47 millones | 10,015 | ¢ 1,497,052,786 |
| Más de ¢2.47 a ¢24.65 millones | 846 | 6,626,972,670 |
| Más de ¢24.65 a ¢49.30 millones | 95 | 3,459,798,332 |
| Más de ¢49.30 millones | 112 | 20,322,958,819 |
| Total | 11,068 | ¢ 31,906,782,607 |

| Obligaciones con el público a plazo | Total cuentas | Total en colones |
|-------------------------------------|---------------|------------------|
| De 0.00 a ¢2.47 millones | 217 | ¢ 292,887,434 |
| Más de ¢2.47 a ¢24.65 millones | 475 | 4,634,552,183 |
| Más de ¢24.65 a ¢49.30 millones | 206 | 6,383,434,355 |
| Más de ¢49.30 millones | 362 | 71,296,155,132 |
| Total | 1,260 | ¢ 82,607,029,104 |

Al 30 de setiembre de 2012:

| Obligaciones con el público a la vista | Total cuentas | Total en colones |
|--|---------------|------------------|
| De 0,00 a ¢2,51 millones | 6303 | ¢ 2,528,774,091 |
| Más de ¢2,51 a ¢25,13 millones | 599 | 5,806,550,903 |
| Más de ¢25,13 a ¢50,26 millones | 87 | 3,281,319,707 |
| Más de ¢50,26 millones | 84 | 15,163,099,565 |
| Total | 7,073 | ¢ 26,779,744,266 |

| Obligaciones con el público a plazo | Total cuentas | Total en colones |
|-------------------------------------|---------------|-------------------------|
| De 0,00 a ¢2,51 millones | 227 | ¢ 238,068,183 |
| Más de ¢2,51 a ¢25,13 millones | 561 | 6,127,327,114 |
| Más de ¢25,13 a ¢50,26 millones | 159 | 7,625,111,022 |
| Más de ¢50,26 millones | 314 | <u>53,372,772,405</u> |
| Total | 1,261 | <u>¢ 67,363,278,724</u> |

4.8. ARRENDAMIENTOS OPERATIVOS

La Compañía arrienda, bajo contratos de arrendamiento operativos, algunas instalaciones administrativas. Los contratos están denominados en dólares estadounidenses y sus plazos se extienden por períodos que no superan cinco años.

Los pagos mínimos bajo estos contratos son los siguientes:

| | |
|----------|----------------------|
| Año 2013 | ¢ 238,797,645 |
| Año 2014 | 238,797,645 |
| Año 2015 | 238,797,645 |
| Año 2016 | <u>238,797,645</u> |
| Total | <u>¢ 955,190,579</u> |

4.9. PASIVOS CONTINGENTES

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

Traslados de Cargos - La Administración Tributaria de grandes contribuyentes comunicó en Noviembre del 2007, un traslado de cargos de impuesto sobre la renta más intereses y sanciones a la subsidiaria Banco Improsa S.A. La resolución SUGEF 5132-200710021 del 17 de diciembre de 2007, indica que es criterio que para el cierre del período 2007 las entidades no están obligadas a reflejar contablemente los montos en cuestión, ni como pasivo ni contingencia, dado que no se cumplen los criterios para el reconocimiento de provisiones establecido en el Plan de Cuentas. Durante el período terminado el 31 de diciembre de 2008, Banco Improsa, S.A. realizó procesos ante la Administración Tributaria, en los cuales obtuvo resoluciones a su favor de la condonación de intereses y de la no procedencia de las sanciones. En junio del 2008, el Banco presentó apelación ante el Tribunal Fiscal Administrativo con la fundamentación jurídica para discutir los temas de fondo, lo cual fue resuelto por la Sala Primera del Tribunal mediante resolución 583-2011 de las 10 horas del doce de octubre de dos mil once. El Tribunal Fiscal Administrativo reconoció algunos extremos relativos a gastos financieros rechazados y a diferencial cambiario, sin embargo el Banco recibió la cuantificación final y debido a que se no ajustaba a conceptos reconocidos anteriormente incluso por la misma Administración,

presentó el 12 de junio del presente año una impugnación a dicha cuantificación con apelación en subsidio ante el Tribunal Fiscal Administrativo y está a la espera de la resolución, la cual como señalamos está sujeta a la apelación en subsidio.

El 02 de setiembre del 2013, la Administración Tributaria de Grandes Contribuyentes comunicó al Banco Improsa el resultado final de la actualización fiscalizadora del periodo 2010, a través de la Resolución Sancionatoria No. 1-10-12-027-514-03 y del Acto de Liquidación de Oficio No. 1-10-12-012-041-03. El 14 de octubre del 2013, el Banco Improsa interpone un recurso de revocatoria en contra de la Resolución Sancionatoria y otro recurso de revocatoria en contra del Acto de Liquidación de Oficio.

Por otra parte, la subsidiaria Improsa SAFI, S.A. fue objeto de una actuación fiscalizadora por parte de la Administración Tributaria de San José, fueron auditados tres periodos fiscales (2008-2009-2010), la comunicó en marzo del 2012 un traslado de cargos de impuesto sobre la renta. Improsa SAFI presentó en tiempo los respectivos documentos con la fundamentación jurídica para su impugnación ante la Administración Tributaria, y a la fecha de este informe se está a la espera de su resolución. Al 30 de setiembre del 2013, según lo establecido en la NIC 37, Pasivos Contingentes, la Administración ha revisado que no se cumplen los criterios para el reconocimiento de provisiones. Este traslado de cargos no tiene efecto legal ni económico alguno sobre los fondos de inversión administrados por Improsa SAFI.

Laboral - Al 30 de setiembre de 2013 y 2012, la exposición por este concepto está cubierta en un 35% por los fondos trasladados a la Asociación Solidarista de Empleados. (Nota 2.2ee).

Juicio Contencioso Administrativo - En setiembre del 2010, la subsidiaria de Improsa Servicios Internacionales, ubicada en Guatemala, inicio un proceso Contencioso Administrativo en contra de la resolución 426-2010, con fecha 6 de agosto de 2010, emitida por la Superintendencia de Administración Tributaria (SAT), referente a la negativa de aceptación, por parte de dicha Entidad Gubernamental, de la revocatoria solicitada por la Empresa, de la resolución GCEM-DR-R-2008-22-01-000598 del 27 de junio del 2008, proveniente de la Auditoría Fiscal realizada por la SAT, del período fiscal 2005. Este proceso se encuentra aún en trámite, y es incierta, en este momento, la fecha en que podría finalizar.

Recurso de Revocatoria - La subsidiaria Improsa Servicios Internacionales, ubicada en Guatemala, interpuso un recurso de revocatoria en contra de la Resolución GCEG-DR-R-2010-21-01-001032, de la Superintendencia de Administración Tributaria (SAT), emitida el 27 de setiembre de 2010 y notificada el 6 de octubre de 2010, por ajustes formulados en el régimen del impuesto sobre la renta, específicamente sobre la deducción del gasto por diferencial cambiario, correspondiente al período 2007. De acuerdo al abogado que lleva el caso, se estima que la resolución será favorable a la Empresa.

Impuesto de Patente Municipal - Las declaraciones de éste impuesto están a disposición de la Municipalidad de San José, Goicoechea, Alajuela, Curridabat, Escazú y Heredia 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.

4.10. UTILIDAD POR UBICACIÓN GEOGRÁFICA

A continuación se presenta un detalle del resultado neto al 30 de setiembre según su ubicación geográfica:

| | 2013 | 2012 |
|-------------|------------------------|------------------------|
| Costa Rica | ¢ 1,653,204,410 | ¢ 1,537,689,068 |
| Panamá | (36,096,839) | 40,948,093 |
| Nicaragua | 14,553,789 | 15,589,271 |
| El Salvador | (42,987,750) | (23,779,591) |
| Honduras | (11,393,250) | 31,333,333 |
| Guatemala | <u>244,276,141</u> | <u>271,396,285</u> |
| Total | <u>¢ 1,821,556,501</u> | <u>¢ 1,873,176,459</u> |

4.11. SITUACIÓN FONDO DE INVERSIÓN DE DESARROLLO INMOBILIARIO IMPROSA DOS

El 7 de agosto de 2012, Improsa SAFI, recibió la carta de cumplimiento de requisitos finales para la desinscripción del Fondo de Inversión de Desarrollo Inmobiliario Improsa Dos, conocido como Fondo Cala Luna, del Registro Nacional de Valores e Intermediarios, según los lineamientos establecidos en la Resolución SGV-R-2695 del 1 de agosto de 2012.

5. HECHOS RELEVANTES

Resolución del CONASSIF - En los estados financieros auditados a diciembre del 2010 se encontraba pendiente una resolución por parte del Consejo Nacional de Supervisión del Sistema Financiero en relación con la restructuración de los saldos iniciales de los estados financieros al 31 de diciembre de 2009, derivado de un proceso penal. Esto por cuanto existía una diferencia de criterio entre la SUGEF y Banco Improsa, sobre la forma en que el mismo debía realizarse. La Administración de Banco Improsa, S.A. cumplió con lo establecido en la Normativa Aplicable a las Entidades Supervisadas por la Superintendencia General de Entidades Financieras, Superintendencia General de Valores, Superintendencia de Pensiones y a los Emisores No Financieros, que establece en el Artículo No.7. Respecto a la NIC 8. Políticas contables, cambios en estimaciones contables y errores, en cuanto a que presentó una nota en donde explica la corrección realizada, el monto y los motivos que la justifican. Esta nota incluye de acuerdo con los requerimientos normativos el criterio técnico emitido por los auditores externos en el cual se justifica dicho ajuste, identificando claramente las referencias a los artículos o párrafos específicos definidos por esta Normativa y en las Normas Internacionales de Información Financiera.

Mediante Nota C.N.S. 931/18/19 del 20 de setiembre de 2011, el Consejo Nacional de Supervisión del Sistema Financiero declaró con lugar el recurso de apelación interpuesto por Banco Improsa, S.A., revocando el oficio de SUGEF.

El Banco y el Grupo procedieron en el período 2012, a reestructurar los Estados Financieros del período 2008 al 2011, según solicitud de la Superintendencia General de Entidades Financieras a través del oficio SUGEF 2978-2012 de fecha 9 de octubre de 2012.