

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

(Compañía Consolidada)

Estados financieros intermedios (no dictaminados)
Al 30 de Setiembre de 2018 y 2017, y al 30 de Junio de 2018

GRUPO FINANCIERO IMPROSA, S.A. Y SUBSIDIARIAS

(Compañía Costarricense)

BALANCES GENERALES CONSOLIDADOS

AL 30 DE SETIEMBRE DE 2018, 2017 Y AL 30 DE JUNIO DE 2018

(Expresados en Colones Costarricenses sin Céntimos)

	Notas	30/09/18	30/09/17	30/06/18
ACTIVOS				
Disponibilidades	2.2.d, 3.1	<u>¢55,060,314,947</u>	<u>¢56,788,380,801</u>	<u>¢50,356,431,998</u>
Efectivo		877,535,009	1,158,998,718	806,918,096
Banco Central		50,611,519,265	49,877,753,627	46,597,165,056
Entidades financieras del país		1,286,995,307	714,228,963	433,712,847
Entidades financieras del exterior		1,200,293,397	2,499,662,238	1,389,817,074
Otras disponibilidades		<u>1,083,971,969</u>	<u>2,537,737,255</u>	<u>1,128,818,925</u>
Inversiones en instrumentos financieros	3.2	<u>61,712,446,429</u>	<u>71,799,283,979</u>	<u>68,047,181,448</u>
Mantenidas para negociar	2.2f	1,866,962,261	21,931,246,195	14,528,827,385
Disponibles para la venta	2.2g	58,746,081,305	49,305,306,704	52,376,474,799
Mantenidas al vencimiento	2.2h	71,902,726	32,470,555	71,450,803
Instrumentos financieros derivados	2.2nn	375,175,000	20,050,000	660,975,000
Productos por cobrar		<u>652,325,137</u>	<u>510,210,525</u>	<u>409,453,461</u>
Cartera de créditos	2.2k, 3.3	<u>282,011,429,643</u>	<u>288,508,392,665</u>	<u>273,318,534,205</u>
Créditos vigentes		254,977,714,094	274,375,924,305	252,283,419,046
Créditos vencidos		27,646,677,556	14,613,985,763	21,015,933,868
Créditos en cobro judicial		4,390,018,555	4,465,374,909	4,757,438,969
Productos por cobrar		2,320,663,838	1,970,830,265	2,085,736,877
(Estimación por deterioro)	2.2l	<u>(7,323,644,400)</u>	<u>(6,917,722,577)</u>	<u>(6,823,994,555)</u>
Cuentas y comisiones por cobrar	2.2k, 3.4	<u>4,408,937,549</u>	<u>4,078,117,440</u>	<u>3,508,877,563</u>
Comisiones por cobrar		388,684,085	101,842,126	268,143,799
Cuentas por cobrar por operaciones con partes relacionadas	3.26	3,396,871	2,686,473	4,414,310
Impuesto sobre la renta diferido e impuesto sobre la renta por cobrar	3.25	1,133,940,673	1,095,086,952	981,790,277
Otras cuentas por cobrar		3,206,226,368	3,107,124,991	2,529,712,450
Productos por cobrar		3,486,865	4,605,264	2,279,175
(Estimación por deterioro)	2.2l	<u>(326,797,313)</u>	<u>(233,228,366)</u>	<u>(277,462,448)</u>
Bienes realizables	2.2n, 3.5	<u>2,558,563,756</u>	<u>1,600,479,030</u>	<u>2,256,438,727</u>
Bienes y valores adquiridos en recuperación de créditos		3,986,466,211	2,397,795,291	3,236,523,457
(Estimación por deterioro y por disposición legal)		<u>(1,427,902,455)</u>	<u>(797,316,261)</u>	<u>(980,084,730)</u>

(Continúa)

GRUPO FINANCIERO IMPROSA, S.A. Y SUBSIDIARIAS

(Compañía Costarricense)

BALANCES GENERALES CONSOLIDADOS

AL 30 DE SETIEMBRE DE 2018, 2017 Y AL 30 DE JUNIO DE 2018

(Expresados en Colones Costarricenses sin Céntimos)

	Notas	30/09/18	30/09/17	30/06/18
Participaciones en el capital de otras empresas (neto)	2.2t	<u>₡ 174,980,658</u>	<u>₡ 158,679,533</u>	<u>₡ 174,980,617</u>
Inmuebles, mobiliario y equipo (neto)	2.2n, 3.7	<u>6,895,468,655</u>	<u>7,065,128,696</u>	<u>6,921,500,426</u>
Inversiones en propiedades	3.6	<u>6,346,422,157</u>	<u>5,834,194,666</u>	<u>6,304,478,475</u>
Otros activos	3.8	<u>15,986,400,082</u>	<u>16,395,120,294</u>	<u>15,871,831,992</u>
Cargos diferidos		1,529,780,739	1,535,856,622	1,506,457,595
Activos intangibles	2.2t	8,505,921,629	8,842,979,802	8,421,424,069
Otros activos	2.2s	5,950,697,714	6,016,283,870	5,943,950,328
TOTAL DE ACTIVOS		<u>₡435,154,963,876</u>	<u>₡452,227,777,104</u>	<u>₡426,760,255,451</u>
PASIVOS Y PATRIMONIO				
PASIVOS				
Obligaciones con el público	3.10	<u>₡235,722,409,714</u>	<u>₡263,671,553,840</u>	<u>₡239,473,696,503</u>
A la vista	4.7.1	61,980,027,533	57,323,881,829	62,895,322,532
A Plazo	4.7.1	171,711,383,059	203,767,554,050	174,435,312,911
Cargos financieros por pagar		<u>2,030,999,122</u>	<u>2,580,117,961</u>	<u>2,143,061,060</u>
Obligaciones con el Banco Central de Costa Rica				<u>825,000,000</u>
A la vista				825,000,000
Obligaciones con entidades	3.11	<u>127,985,740,331</u>	<u>120,318,227,484</u>	<u>119,480,907,396</u>
A la vista		699,502,471	3,961,715,004	247,013,582
A plazo		29,251,773,156	25,652,833,227	23,521,358,948
Otras obligaciones con entidades		96,282,994,829	89,424,823,146	94,647,738,816
Cargos financieros por pagar		<u>1,751,469,875</u>	<u>1,278,856,107</u>	<u>1,064,796,050</u>
Cuentas por pagar y provisiones	3.12	<u>6,318,673,288</u>	<u>5,804,967,598</u>	<u>4,354,541,414</u>
Cuentas por pagar por servicios bursátiles		127,010,697	45,048,972	86,631,484
Impuesto sobre la renta diferido	3.25	708,087,564	724,102,308	712,845,467
Provisiones		366,428,346	392,699,630	281,480,753
Otras cuentas por pagar diversas		5,115,873,873	4,639,244,553	3,272,717,860
Cargos financieros por pagar		<u>1,272,808</u>	<u>3,872,135</u>	<u>865,850</u>

(Continúa)

GRUPO FINANCIERO IMPROSA, S.A. Y SUBSIDIARIAS

(Compañía Costarricense)

BALANCES GENERALES CONSOLIDADOS

AL 30 DE SETIEMBRE DE 2018, 2017 Y AL 30 DE JUNIO DE 2018

(Expresados en Colones Costarricenses sin Céntimos)

	Notas	30/09/18	30/09/17	30/06/18
Otros pasivos	3.13	<u>3,064,768,822</u>	<u>2,877,429,054</u>	<u>1,981,680,755</u>
Ingresos diferidos		1,059,503,094	1,021,787,283	1,029,313,926
Estimación por deterioro de créditos contingentes		31,466,232	32,310,959	32,000,457
Otros pasivos		<u>1,973,799,496</u>	<u>1,823,330,812</u>	<u>920,366,372</u>
Obligaciones subordinadas	3.14	<u>11,278,711,927</u>	<u>11,639,159,509</u>	<u>11,409,330,793</u>
Obligaciones subordinadas		11,255,197,200	11,613,823,545	11,232,176,400
Cargos financieros por pagar		<u>23,514,727</u>	<u>25,335,964</u>	<u>177,154,393</u>
TOTAL DE PASIVOS		<u>384,370,304,082</u>	<u>404,311,337,485</u>	<u>377,525,156,861</u>
PATRIMONIO				
Capital social		<u>¢ 27,315,766,849</u>	<u>¢ 30,877,275,760</u>	<u>¢ 27,315,766,849</u>
Capital pagado	3.15.1	30,877,275,760	30,877,275,760	30,877,275,760
(Acciones en tesorería)	3.15.1	<u>(3,561,508,911)</u>		<u>(3,561,508,911)</u>
Aportes patrimoniales no capitalizados	3.15.5	<u>6,920,315,104</u>	<u>2,852,470,740</u>	<u>6,920,315,104</u>
Ajustes al patrimonio		<u>1,546,856,067</u>	<u>2,036,629,043</u>	<u>1,900,029,532</u>
Superávit por revaluación inmuebles, mobiliario y equipo		2,098,510,089	2,098,510,089	2,098,510,089
Ajuste por valuación de inversiones disponibles para la venta		(793,536,710)	(410,472,740)	(418,555,314)
Ajuste por conversión de estados financieros	2.2c	<u>241,882,688</u>	<u>348,591,694</u>	<u>220,074,757</u>
Reservas patrimoniales		<u>4,004,017,378</u>	<u>3,531,377,598</u>	<u>4,004,017,378</u>
Resultados acumulados de ejercicios anteriores		<u>5,220,484,951</u>	<u>4,099,963,283</u>	<u>5,311,394,429</u>
Resultado del período		<u>5,727,541,780</u>	<u>4,477,286,644</u>	<u>3,733,760,240</u>
Intereses minoritarios		<u>49,677,665</u>	<u>41,436,551</u>	<u>49,815,058</u>
TOTAL PATRIMONIO		<u>50,784,659,794</u>	<u>47,916,439,619</u>	<u>49,235,098,590</u>
TOTAL PASIVOS Y PATRIMONIO		<u>¢435,154,963,876</u>	<u>¢452,227,777,104</u>	<u>¢426,760,255,451</u>
CUENTAS CONTINGENTES DEUDORAS	4.1	<u>¢ 28,299,192,300</u>	<u>¢ 29,474,052,687</u>	<u>¢ 28,128,293,638</u>

(Continúa)

GRUPO FINANCIERO IMPROSA, S.A. Y SUBSIDIARIAS

(Compañía Costarricense)

BALANCES GENERALES CONSOLIDADOS

AL 30 DE SETIEMBRE DE 2018, 2017 Y AL 30 DE JUNIO DE 2018

(Expresados en Colones Costarricenses sin Céntimos)

	Notas	30/09/18	30/09/17	30/06/18
ACTIVOS DE LOS FIDEICOMISOS	2.2ii, 4.3	¢ 4,640,484,306,428	¢ 3,888,819,701,408	¢ 4,381,106,025,452
PASIVOS DE LOS FIDEICOMISOS	4.3	<u>¢ 18,144,160</u>	<u>¢ 1,155,746,107</u>	<u>¢ 17,652,896</u>
PATRIMONIO DE LOS FIDEICOMISOS	4.3	<u>¢ 4,640,466,162,268</u>	<u>¢ 3,887,663,955,301</u>	<u>¢ 4,381,088,372,556</u>
OTRAS CUENTAS DE ORDEN DEUDORAS	4.2	<u>¢ 2,522,326,592,301</u>	<u>¢ 2,309,485,311,808</u>	<u>¢ 2,418,821,752,774</u>
Cuenta de orden por cuenta propia deudoras		1,523,978,845,151	1,175,159,720,320	1,426,189,044,470
Cuenta de orden por cuenta terceros deudoras		730,411,124,674	907,275,031,006	709,112,739,257
Cuenta de orden por cuenta propia por actividad de custodia		1,212,386,612	1,354,895,373	1,239,401,891
Cuentas de orden por cuenta de terceros por actividad custodia		266,724,235,864	225,695,665,109	282,280,567,156

(Concluye)

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

Félix Alpízar Lobo
Representante Legal

Jimmy Vega Madriz
Contador General

Sarita Trigueros Muñoz
Auditora Interna

GRUPO FINANCIERO IMPROSA, S.A. Y SUBSIDIARIAS

(Compañía Costarricense)

ESTADOS CONSOLIDADOS DE RESULTADOS POR LOS NUEVE MESES TERMINADOS EL 30 DE SETIEMBRE DE 2018 Y 2017 (Expresados en Colones Costarricenses sin Céntimos)

	Notas	30/09/18	30/09/17
INGRESOS FINANCIEROS	2.2cc		
Por disponibilidades		¢ 28,073,685	¢ 36,018,544
Por inversiones en instrumentos financieros		1,863,801,978	1,588,124,493
Por cartera de créditos	3.16	20,300,235,965	19,216,384,602
Por arrendamientos financieros		61,796,562	48,089,419
Por ganancia por diferencias de cambios y UD, netas	3.21	1,060,282,968	678,344,783
Por ganancia instrumentos financieros disponibles para la venta		494,406,038	431,899,327
Por otros ingresos financieros		<u>330,471,480</u>	<u>490,263,578</u>
Total de ingresos financieros		<u>24,139,068,676</u>	<u>22,489,124,746</u>
GASTOS FINANCIEROS	2.2cc		
Por obligaciones con el público	3.18	8,556,763,325	8,528,790,567
Por obligaciones con entidades financieras	3.19	5,417,896,716	4,388,980,887
Por otras cuentas por pagar diversas		447,063	
Por obligaciones subordinadas, convertibles y preferentes		721,380,201	712,872,356
Por pérdida por valoración inversión en propiedades	3.6		72,235,558
Por pérdida en instrumentos derivados	3.17	62,395,602	672,881,052
Por pérdidas por instrumentos financieros disponibles para la venta		6,852,339	42,186,216
Por otros gastos financieros		<u>180,294,322</u>	<u>147,711,975</u>
Total de gastos financieros		<u>14,946,029,568</u>	<u>14,565,658,611</u>
Por estimación de deterioro de activos		1,562,579,998	1,928,427,082
Por recuperación de activos y disminución de estimaciones		<u>225,362,833</u>	<u>611,918,708</u>
RESULTADO FINANCIERO		<u>7,855,821,943</u>	<u>6,606,957,761</u>
OTROS INGRESOS DE OPERACIÓN			
Por comisiones por servicios	3.20	9,193,534,037	7,934,711,834
Por bienes realizables		689,677,525	32,098,178
Ingresos por participaciones en el capital de otras empresas	2.2.a	18,516,036	6,050,143

(Continúa)

GRUPO FINANCIERO IMPROSA, S.A. Y SUBSIDIARIAS

(Compañía Costarricense)

ESTADOS CONSOLIDADOS DE RESULTADOS POR LOS NUEVE MESES TERMINADOS EL 30 DE SETIEMBRE DE 2018 Y 2017 (Expresados en Colones Costarricenses sin Céntimos)

	Notas	30/09/18	30/09/17
Por cambio y arbitraje de divisas		¢1,465,217,417	¢2,313,999,678
Por otros ingresos con partes relacionadas	3.26	97,377,894	4,375,652
Por otros ingresos operativos	3.22	<u>4,389,500,866</u>	<u>4,775,576,665</u>
Total otros ingresos de operación		<u>15,853,823,775</u>	<u>15,066,812,150</u>
OTROS GASTOS DE OPERACIÓN	2.2cc		
Por comisiones por servicios		628,248,431	706,331,578
Por bienes realizables		1,347,944,515	666,711,036
Por bienes diversos			162,686,700
Por provisiones		49,715,363	71,618,919
Por cambio y arbitraje de divisas		736,596,110	1,475,070,827
Por otros gastos con partes relacionadas		5,333,789	2,900,031
Por otros gastos operativos		2,402,727,066	2,579,948,740
Por amortización costos directos diferidos asociados a créditos		<u>691,824,750</u>	<u>639,565,091</u>
Total otros gastos de operación		<u>5,862,390,024</u>	<u>6,304,832,922</u>
RESULTADO OPERACIONAL BRUTO		<u>17,847,255,694</u>	<u>15,368,936,989</u>
GASTOS ADMINISTRATIVOS	2.2cc		
Por gastos de personal		7,004,568,605	6,617,419,625
Por otros gastos de administración		<u>3,715,442,221</u>	<u>3,292,466,710</u>
Total gastos administrativos	3.23	<u>10,720,010,826</u>	<u>9,909,886,335</u>
RESULTADO OPERACIONAL ANTES DE IMPUESTOS Y PARTICIPACIONES SOBRE LA UTILIDAD		<u>7,127,244,868</u>	<u>5,459,050,654</u>
Impuesto sobre la renta	2.2y, 3.25	1,225,877,248	881,648,339
Impuesto sobre la renta diferido		2,949,767	
Disminución del impuesto sobre la renta		12,369,577	68,055,558
Participaciones sobre la utilidad	3.24	<u>173,508,472</u>	<u>160,298,502</u>
RESULTADO DEL PERIODO		<u>5,737,278,958</u>	<u>4,485,159,371</u>
Atribuidos a los intereses minoritarios		9,737,178	7,872,727
Atribuidos a la controladora		5,727,541,780	4,477,286,644

(Continúa)

GRUPO FINANCIERO IMPROSA, S.A. Y SUBSIDIARIAS

(Compañía Costarricense)

ESTADOS CONSOLIDADOS DE RESULTADOS POR LOS NUEVE MESES TERMINADOS EL 30 DE SETIEMBRE DE 2018 Y 2017 (Expresados en Colones Costarricenses sin Céntimos)

	Notas	30/09/18	30/09/17
OTROS RESULTADOS INTEGRALES, NETO DE IMPUESTO			
Ajuste por valuación inversiones disponibles para la venta, neto impuesto sobre renta		¢ (412,817,488)	¢ (177,017,416)
Otro		<u>(54,136,646)</u>	<u>81,269,808</u>
OTROS RESULTADOS INTEGRALES DEL PERIODO, NETO DE IMPUESTO		<u>¢ (466,954,134)</u>	<u>¢ (95,747,608)</u>
RESULTADOS INTEGRALES TOTALES DEL PERIODO		<u>¢5,270,324,824</u>	<u>¢4,389,411,763</u>
Atribuidos a los intereses minoritarios		10,414,755	8,752,346
Atribuidos a la controladora		5,259,910,069	4,380,659,417
			(Concluye)

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

Félix Alpízar Lobo
Representante Legal

Jimmy Vega Madriz
Contador General

Sarita Trigueros Muñoz
Auditora Interna

GRUPO FINANCIERO IMPROSA, S.A. Y SUBSIDIARIAS

(Compañía Costarricense)

ESTADOS CONSOLIDADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO POR LOS NUEVE MESES TERMINADOS EL 30 DE SETIEMBRE DE 2018 Y 2017

(Expresados en Colones Costarricenses sin Céntimos)

	Notas	Capital Social	Aportes patrimoniales no capitalizados	Ajustes al Patrimonio	Reservas Patrimoniales	Resultados Acumulados al Principio del Período	Total
Saldo al 1ro. de enero de 2017		¢27,377,275,760	¢(10,110,383)	¢2,162,692,956	¢3,531,377,598	¢8,373,138,556	¢41,434,374,487
Resultados del período 2017						4,477,286,644	4,477,286,644
Capitalización de utilidades	3.15.5	3,500,000,000				(3,500,000,000)	
Emisión de acciones			2,862,581,123				2,862,581,123
Dividendos por período 2016	3.15.6					(773,175,273)	(773,175,273)
Saldo al 30 de setiembre de 2017		¢30,877,275,760	¢2,852,470,740	¢2,162,692,956	¢3,531,377,598	¢8,577,249,927	¢48,001,066,981
Otros resultados integrales al 30 de setiembre de 2017							
Ajustes por conversión de estados financieros	2.2c			222,216,616			222,216,616
Ajuste por valuación inversiones disponibles para la venta, neto impuesto sobre renta				(348,280,529)			(348,280,529)
Resultados integrales totales al 30 de setiembre de 2017		¢30,877,275,760	¢2,852,470,740	¢2,036,629,043	¢3,531,377,598	¢8,577,249,927	¢47,875,003,068
Atribuidos a los intereses minoritarios		¢ 39,956,495		¢ 879,619	¢ 2,505,706	¢ (1,905,269)	¢ 41,436,551
Atribuidos a la controladora		¢30,877,275,760	¢2,852,470,740	¢2,036,629,043	¢3,531,377,598	¢8,577,249,927	¢47,875,003,068

(Continúa)

GRUPO FINANCIERO IMPROSA, S.A. Y SUBSIDIARIAS

(Compañía Costarricense)

ESTADOS CONSOLIDADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO POR LOS NUEVE MESES TERMINADOS EL 30 DE SETIEMBRE DE 2018 Y 2017

(Expresados en Colones Costarricenses sin Céntimos)

	Notas	Capital Social	Aportes patrimoniales no capitalizados	Ajustes al Patrimonio	Reservas Patrimoniales	Resultados Acumulados al Principio del Período	Total
Saldo al 1ro de enero de 2018		¢ 27,315,766,849	¢ 6,945,159,343	¢ 2,013,810,201	¢ 4,004,017,378	¢ 6,888,249,739	¢ 47,167,003,510
Costos asociados a la emisión de acciones			(24,844,239)				(24,844,239)
Resultados del período 2018						5,727,541,780	5,727,541,780
Dividendos por período 2017	3.15.6					(1,667,764,788)	(1,667,764,788)
Saldo al 30 de setiembre de 2018		27,315,766,849	6,920,315,104	2,013,810,201	4,004,017,378	10,948,026,731	51,201,936,263
Otros resultados integrales al 30 de setiembre de 2018							
Ajustes por conversión de estados financieros	2.2c			(54,136,646)			(54,136,646)
Ajuste por valuación inversiones disponibles para la venta, neto impuesto sobre renta				(412,817,488)			(412,817,488)
Resultados integrales totales al 30 de setiembre de 2018		¢ 27,315,766,849	¢ 6,920,315,104	¢ 1,546,856,067	¢ 4,004,017,378	¢ 10,948,026,731	¢ 50,734,982,129
Atribuidos a los intereses minoritarios		¢ 40,037,498	¢ 0	¢ 677,577	¢ 2,915,376	¢ 6,047,214	¢ 49,677,665
Atribuidos a la controladora		¢ 27,315,766,849	¢ 6,920,315,104	¢ 1,546,856,067	¢ 4,004,017,378	¢ 10,948,026,731	¢ 50,734,982,129

(Concluye)

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

Félix Alpízar Lobo
Representante Legal

Jimmy Vega Madriz
Contador General

Sarita Trigueros Muñoz
Auditora Interna

GRUPO FINANCIERO IMPROSA, S.A. Y SUBSIDIARIAS

(Compañía Costarricense)

ESTADOS CONSOLIDADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO POR LOS NUEVE MESES TERMINADOS EL 30 DE SETIEMBRE DE 2018 Y 2017 (Expresados en Colones Costarricenses sin Céntimos)

	Notas	30/09/18	30/09/17
FLUJO DE EFECTIVO DE ACTIVIDADES DE OPERACIÓN:			
Resultado del período		¢ 5,737,278,958	¢ 4,485,159,371
Partidas aplicadas a resultados que no requieren el uso de fondos:		<u>97,147,185</u>	<u>(1,444,612,631)</u>
Pérdida por estimación para créditos incobrables		1,562,579,998	1,928,427,082
Efecto valuación propiedades de inversión	3.6	397,066	
Diferencial cambiario no realizado		(3,001,799,728)	(4,545,498,123)
Participación minoritaria		(9,737,178)	(7,872,727)
Variación neta en la estimación para bienes realizables y cuentas y productos por cobrar		518,335,269	619,680,208
Depreciaciones y amortizaciones	3.7, 3.8	1,027,371,758	560,650,929
Variación en los activos (aumento), o disminución		<u>16,885,712,129</u>	<u>(23,638,323,044)</u>
Valores negociables		12,043,157,895	(21,931,246,195)
Participaciones en el capital de otras empresas		(16,301,035)	
Créditos y avances de efectivo		8,777,308,544	37,427,865
Bienes realizables		(1,778,004,705)	(1,501,429,481)
Cuentas por cobrar		(726,718,818)	(588,932,256)
Productos por cobrar		(588,818,895)	(338,903,189)
Otros activos		(824,910,857)	684,760,212
Variación en los pasivos aumento, o (disminución)		<u>(26,755,968,658)</u>	<u>6,551,816,791</u>
Obligaciones a la vista y a plazo		(28,523,148,200)	6,451,835,103
Otras cuentas por pagar y provisiones		308,617,547	(982,499,868)
Cargos por pagar		(46,550,040)	897,041,230
Otros pasivos		1,505,112,035	185,440,326
Efectivo neto provisto por (usado en) las actividades de operación		<u>(4,035,830,386)</u>	<u>(14,045,959,514)</u>

(Continúa)

GRUPO FINANCIERO IMPROSA, S.A. Y SUBSIDIARIAS

(Compañía Costarricense)

ESTADOS CONSOLIDADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO POR LOS NUEVE MESES TERMINADOS EL 30 DE SETIEMBRE DE 2018 Y 2017 (Expresados en Colones Costarricenses sin Céntimos)

	Notas	30/09/18	30/09/17
FLUJOS DE EFECTIVO EN LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN:			
Disminución en inversiones (excepto valores negociables)		¢ (376,076,162)	¢ (75,874,283)
Propiedades de inversión	3.6	(157,793,540)	236,893,307
Retiro (adquisición) de inmuebles, mobiliario, equipo e intangibles	3.7	<u>(77,540,248)</u>	<u>(38,555,539)</u>
Flujos netos de efectivo provisto por (usados en) actividades de inversión		<u>(611,409,950)</u>	<u>122,463,486</u>
FLUJOS DE EFECTIVO EN LAS ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO:			
Variación en otras obligaciones financieras		4,508,121,425	4,154,540,242
Variación en obligaciones subordinadas		(319,595,500)	(136,414,755)
Pago de dividendos	3.15.6	(1,667,764,788)	(773,175,273)
Emisión de acciones		<u>(24,844,239)</u>	<u>2,862,581,123</u>
Flujos netos de efectivo usados en actividades de financiamiento		<u>2,495,916,898</u>	<u>6,107,531,337</u>
AJUSTE POR VARIACIÓN EN TIPOS DE CAMBIO PARA CONVERTIR LOS ACTIVOS Y PASIVOS DE LAS SUCURSALES			
Aumento (disminución) neto en efectivo y equivalente de efectivo		<u>(54,136,646)</u>	<u>222,216,616</u>
		(2,205,460,084)	(7,593,748,076)
EFFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFFECTIVO AL INICIO DEL AÑO		<u>116,011,856,336</u>	<u>113,687,435,581</u>
EFFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFFECTIVO AL FINAL DEL AÑO	3.1	<u>¢ 113,806,396,252</u>	<u>¢ 106,093,687,505</u>

(Concluye)

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

Félix Alpízar Lobo
Representante Legal

Jimmy Vega Madriz
Contador General

Sarita Trigueros Muñoz
Auditora Interna

GRUPO FINANCIERO IMPROSA, S.A. Y SUBSIDIARIAS

(Compañía Costarricense)

NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS

AL 30 DE SETIEMBRE DE 2018 Y 2017

(Expresados en Colones Costarricenses sin Céntimos)

1. INFORMACIÓN GENERAL CORPORATIVA

Grupo Financiero Improsa, S.A., en adelante “la Compañía o el Grupo Improsa”, fue constituido el 27 de julio de 1998, de acuerdo con las leyes de la República de Costa Rica por un plazo de 99 años. El 25 de mayo de 2000, el Consejo Nacional de Supervisión del Sistema Financiero autorizó a la Compañía para actuar como grupo financiero. El domicilio legal de la Compañía es la ciudad de San José, Barrio Escalante, Avenida Quinta, calles 29 y 31, edificio número dos mil novecientos ochenta y cinco. La actividad principal del Grupo Improsa y sus subsidiarias es la intermediación financiera, administración de fondos de inversión inmobiliaria, administración de inmuebles, “property management”, arrendamientos, comercialización de seguros, correduría bursátil y asesoría financiera. Al 30 de Setiembre de 2018, la Compañía cuenta con una fuerza laboral de 489 funcionarios. Su dirección electrónica es www.grupoimprosa.com.

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

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

Los estados financieros consolidados del Grupo Improsa y sus notas fueron conocidos por la Junta Directiva el 29 de octubre de 2018.

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

2.1. BASES DE PRESENTACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

2.2. PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES UTILIZADAS

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

La entidad se rige por el tipo de cambio compra de referencia del Banco Central de Costa Rica, a continuación se detallan las monedas y tipos de cambio de cada moneda con respecto al dólar estadounidense Al 30 de Setiembre de 2018, 2017 y al 30 de Junio de 2018 por país:

PAÍS	Moneda de Medición	30/09/18	30/09/17	30/06/18
Costa Rica	Colón costarricense	579.12	568.33	563.44
Guatemala	Quetzal	7.70	7.34	7.49
El Salvador	Dólar estadounidense	1.00	1.00	1.00
Panamá	Dólar estadounidense	1.00	1.00	1.00
Nicaragua	Córdoba	31.94	30.04	31.55
Honduras	Lempira	24.06	23.44	23.71

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

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

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

activo y pasivo respectivas, según lo dispuesto en el plan de cuentas para entidades financieras emitido por la SUGEF.

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

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

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

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

- mm. **Inversiones en Propiedades** – Las inversiones en propiedades son activos que se tienen para obtener rentas, plusvalías o ambas. Las propiedades de inversión se registran inicialmente al costo, menos la depreciación acumulada o deterioro de los

mismos y las mismas son valuadas de forma periódica por medio de un peritaje realizado por un profesional.

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

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

- oo. ***Valor Razonable*** - Las mediciones del valor razonable se categorizan en Nivel 1, 2 o 3 con base en el grado hasta el cual las entradas a las mediciones del valor razonable son observables y la importancia de las entradas para las mediciones del valor razonable en su totalidad, que se describen a continuación:
- **Nivel 1** - Son precios cotizados (sin ajustar) en mercados activos para activos o pasivos idénticos a los que la Compañía puede acceder en la fecha de la medición;
 - **Nivel 2** - Son entradas, distintos de los precios cotizados incluidos en el Nivel 1 que son observables para los activos o pasivos, directa o indirectamente; y
 - **Nivel 3** - Son entradas no observables para el activo o pasivo.
- pp. ***Plan de Cuentas para Entidades, Grupos y Conglomerados Financieros*** - Constituye norma vinculante y de aplicación obligatoria para todas las entidades supervisadas por la Superintendencia General de Valores. Para el registro de las transacciones económicas debe observarse el “Marco Conceptual para la Preparación y Presentación de los Estados Financieros”, definido en las NIIF.

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

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

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

3.1. DISPONIBILIDADES

Al 30 de Setiembre de 2018, 2017 y al 30 de Junio de 2018, las disponibilidades se detallan como sigue:

	Nota	30/09/18	30/09/17	30/06/18
Dinero en cajas y bóvedas		¢877,535,009	¢914,033,318	¢806,918,096
Efectivo en tránsito			244,965,400	
Cuenta corriente en el BCCR		170,808,536	78,850,538	67,012,582
Cuenta encaje legal en el BCCR	3.9	50,440,710,729	49,798,903,089	46,530,152,473
Cuentas corrientes y depósitos a la vista en bancos comerciales del estado y bancos		1,118,385,330	664,448,122	324,941,527
Cuentas corrientes y otras cuentas a la vista en entidades financieras privadas		168,609,976	49,780,841	108,771,319
Cuentas corrientes en entidades financieras del exterior		1,200,293,398	2,499,662,238	1,389,817,076
Documentos para sistema integrado de pago electrónico		481,815,003	1,552,079,972	599,170,855
Garantías / llamadas a margen de instrumentos financieros derivados	3.9	463,296,000	835,445,100	338,064,000
Fondo de garantía de la Bolsa Nacional de Valores	3.9	<u>138,860,966</u>	<u>150,212,183</u>	<u>191,584,070</u>
Total		<u>¢55,060,314,947</u>	<u>¢56,788,380,801</u>	<u>¢50,356,431,998</u>

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

3.1.1 EQUIVALENTES DE EFECTIVO

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

	Nota	30/09/18	30/09/17	30/06/18
Disponibilidades		¢ 55,060,314,947	¢ 56,788,380,801	¢ 50,356,431,998
Inversiones disponibles para la venta	3.2	<u>58,746,081,305</u>	<u>49,305,306,704</u>	<u>52,376,474,799</u>
Total		<u>¢ 113,806,396,252</u>	<u>¢ 106,093,687,505</u>	<u>¢ 102,732,906,797</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:

	30/09/18	30/09/17	30/06/18
Costa Rica	¢ 111,460,262,377	¢ 122,536,878,130	¢ 114,647,902,775
Panamá	454,601,671	535,161,534	465,874,567
Nicaragua	4,261,165	4,972,887	5,168,435
El Salvador	94,976	425,111	536,395
Honduras	4,866,283	4,835,858	4,748,610
Guatemala	579,307,056	2,770,553,055	419,468,684
Estados Unidos	1,745,161,933	2,210,240,633	1,591,948,957
Europa	1,871,880,778	14,387,047	858,511,562
Total	<u>¢ 116,120,436,239</u>	<u>¢ 128,077,454,255</u>	<u>¢ 117,994,159,985</u>

3.2. INVERSIONES EN INSTRUMENTOS FINANCIEROS

La composición de inversiones en valores y depósitos al 30 de Setiembre de 2018, 2017 y al 30 de Junio de 2018 es como sigue:

	Tasa de interés	30/09/18
Emisores del país		
Denominados en colones:		
Bonos en el Banco Central de Costa Rica	De 7.90% a 10.30%	¢ 3,491,148,816
Bonos del Gobierno de Costa Rica y Ministerio de Hacienda	De 7.86% a 12.50%	13,366,937,560
Certificados de inversión en bancos privados	De 3% a 7.50%	357,569,345
Valores en Bancos creados por Leyes Especiales	7.52%	7,440,000
Inversión en recompras	De 6.89% a 7.02%	356,623,956
Bonos del Gobierno y Ministerio de Hacienda de Costa Rica -restringidos	De 10% a 12.50%	148,789,720
Inversiones en BPDC -restringidas	De 7.00% a 7.52%	8,150,000
Inversiones MIL		1,250,000,000
Instrumentos financieros derivados		375,175,000
Subtotal emisores del país denominados en colones		<u>¢ 19,361,834,397</u>

(Continúa)

	Tasa de interés	30/09/18
Denominados en dólares estadounidenses		
Bonos del Gobierno de Costa Rica disponibles para la venta	De 4.37% a 10.86%	¢ 1,815,460,402
Bonos del Instituto Costarricense de Electricidad	5.50%	15,647,126,002
Certificados de inversión en bancos privados	2.94%	161,625,423
Certificados de inversión en Mutuales		16,794,480,000
Participaciones en el Fondo de Inversión Inmobiliario Multipark		138,988,800
Participaciones en el Fondo de Inversión Inmobiliario Los Crestones		1,292,876,836
Participaciones en el Fondo de Inversión Inmobiliario Gibraltar		206,914,302
Participaciones fiduciarias		362,613,422
Fideicomiso de garantía y administración Cala Luna		61,977,307
Fideicomiso de garantía y administración Costa Verde		41,189,632
Inversión en Recompras	De 3.56% a 4.75%	104,318,044
Inversión en fideicomisos de titularización		304,217,949
Inversiones en RECOPE -restringidas		5,791,200
Inversiones en bancos privados restringidos	4.89%	1,301,165,316
Subtotal emisores del país denominados en dólares		<u>¢ 38,238,744,635</u>
Emisores del exterior		
Denominados en dólares estadounidenses		
Fondos de inversión en entidades corporativas del exterior		1,866,962,260
Certificados de depósito de bancos del exterior	De 1.25 a 1.50%	1,592,580,000
Subtotal emisores del exterior denominados en dólares		<u>¢ 3,459,542,260</u>
Productos por cobrar sobre instrumentos financieros		
Cuentas y productos por cobrar asociados a inversiones		¢ 652,325,137
Subtotal productos por cobrar		<u>¢ 652,325,137</u>
Total Inversiones		<u>¢ 61,712,446,429</u>
Clasificación		
Mantenidas para negociar		1,866,962,261
Disponibles para la venta		58,746,081,305
Mantenidas al vencimiento		71,902,726
Instrumentos financieros derivados		375,175,000
Productos por cobrar		652,325,137
Total		<u>¢ 61,712,446,429</u>

	Tasa de interés	30/09/17
Emisores del país		
Denominados en colones:		
Bonos en el Banco Central de Costa Rica	De 8% a 10.3%	¢ 3,505,204,048
Bonos del Gobierno de Costa Rica y Ministerio de Hacienda	De 7.86% a 12.50%	13,097,994,410
Inversión en Recompras	De 5.75% a 5.91%	179,081,051
Bonos del Gobierno y Ministerio de Hacienda de Costa Rica -restringidos	7.86%	132,411,180
Valores en bancos creados por leyes especiales	7.52%	3,160,000
Inversiones en bancos privados restringidas	6.25%	77,581,928
Inversiones MIL		194,000,000
Inversiones en bancos privados -restringidas	6.03%	5,050,000
Instrumentos financieros derivados		20,050,000
Subtotal emisores del país denominados en colones		<u>¢ 17,214,532,617</u>
Denominados en dólares estadounidenses		
Bonos del Gobierno de Costa Rica disponibles para la venta.	De 4.25% a 10.86%	9,405,084,062
Bonos del Instituto Costarricense de Electricidad	5.50%	18,416,438
Certificados de inversión en bancos privados		259,964,208
Participaciones Fondo de Inversión Inmobiliario Los Crestones		1,863,720,854
Participaciones Fondo de Inversión Inmobiliario Multipark	0.00%	138,665,100
Participaciones Fondo de Inversión Inmobiliario Gibraltar		51,703,926
Fondo de inversión en entidades financieras privadas		23,086,254,873
Fideicomiso de garantía y administración Cala Luna		60,822,563
Fideicomiso de garantía y administración Costa Verde		40,422,198
Participaciones Fiduciarias		347,332,362
Valores en bancos creados por leyes especiales	4.50%	397,841,003
Inversiones en Refinadora Costarricense de Petróleo (RECOPE)	5.50%	564,829,087
Inversión en Recompras y reporto	De 2.18% a 2.60%	12,495,802,054
Inversión en fideicomisos de titularización	5.24%	14,507,913
Bonos de Banco Central	5.00%	839,156,039
Inversiones en bancos privados restringidos	5.16%	205,451,295
Certificados de inversión en bancos estatales		401,692,685
Inversiones en Banco Nacional restringido	3.55%	573,886,420

(Continúa)

	Tasa de interés	30/09/17
Inversiones en RECOPE restringidos	5.85%	¢ 268,422,260
Subtotal emisores del país denominados en dólares		<u>¢ 51,033,975,341</u>
Emisores del exterior		
Denominados en dólares estadounidenses		
Certificados de depósito de bancos del exterior	De 1.25 a 3.00%	¢ 3,040,565,496
Subtotal emisores del exterior denominados en dólares		<u>¢ 3,040,565,496</u>
Productos por Cobrar sobre instrumentos financieros		
Cuentas y productos por cobrar asociados a inversiones		¢ 510,210,525
Subtotal productos por cobrar		<u>¢ 510,210,525</u>
Total Inversiones		<u>¢ 71,799,283,979</u>
Clasificación		
Mantenidas para negociar		21,931,246,195
Disponibles para la venta		49,305,306,704
Mantenidas al vencimiento		32,470,555
Instrumentos financieros derivados		20,050,000
Productos por cobrar		510,210,525
Total		<u>¢ 71,799,283,979</u>

	Tasa de interés	30/06/18
Emisores del país		
Denominados en colones:		
Bonos en el Banco Central de Costa Rica	De 8.00% a 10.30%	¢ 3,480,987,592
Bonos del Gobierno de Costa Rica y Ministerio de Hacienda	De 7.86% a 12.50%	10,379,988,349
Certificados de inversión en bancos privados	De 4.07% a 5.48%	89,750,000
Inversión en Recompras	De 6.69% a 6.86%	636,072,648
Bonos del Gobierno y Ministerio de Hacienda de Costa Rica -restringidos	De 8.25% a 10%	2,909,655,440
Valores en bancos creados por leyes especiales	7.52%	7,440,000
Inversiones en Bancos creados por leyes especiales - restringidas	7.52%	7,135,000

(Continúa)

	Tasa de interés	30/06/18
Instrumentos financieros derivados		¢ 660,975,000
Subtotal emisores del país denominados en colones		<u>¢ 18,172,004,029</u>
Denominados en dólares estadounidenses		
Bonos del Gobierno de Costa Rica disponibles para la venta	De 4.37% a 10.86%	17,026,290,613
Bonos del Instituto Costarricense de Electricidad	5.50%	17,779,642
Certificados de inversión en bancos privados	De 4.50% a 4.89%	402,840,335
Participaciones en el Fondo de Inversión Inmobiliario Los Crestones		1,259,251,776
Participaciones en el Fondo de Inversión Inmobiliario Gibraltar		3,444,150,954
Fondo de inversión en entidades financieras privadas		14,648,921,770
Fideicomiso de garantía y administración Costa Verde		40,074,401
Participaciones Fiduciarias		352,795,460
Fideicomiso de garantía y administración Cala Luna		60,299,236
Participaciones Fondo de Inversión Inmobiliario Multipark	0.00%	135,225,600
Inversiones en Refinadora Costarricense de Petróleo (RECOPE)	De 5.50 A 5.85%	785,562,134
Inversión en recompras y reporto	De 2.40% a 4.09%	9,518,197,363
Bonos del Gobierno de Costa Rica -restringidos	5.00%	283,424,406
Inversiones en bancos privados restringidos	4.89%	190,149,354
Inversiones en Banco Nacional de Costa Rica	3.30%	5,634,400
Subtotal emisores del país denominados en dólares		<u>¢ 48,170,597,444</u>
Emisores del exterior		
Denominados en dólares estadounidenses		
Fondos de inversión en entidades corporativas del exterior		844,374,514
Certificados de depósito de bancos del exterior	1.25%	¢ 450,752,000
Subtotal emisores del exterior denominados en dólares		<u>¢ 1,295,126,514</u>
Productos por cobrar sobre instrumentos financieros		
Cuentas y productos por cobrar asociados a inversiones		¢ 409,453,461
Subtotal productos por cobrar		<u>¢ 409,453,461</u>
Total Inversiones		<u>¢ 68,047,181,448</u>
Clasificación		
Mantenidas para negociar		14,528,827,385
Disponibles para la venta		52,376,474,799
Mantenidas al vencimiento		71,450,803
Instrumentos financieros derivados		660,975,000
Productos por cobrar		409,453,461
Total		<u>¢ 68,047,181,448</u>

Al 30 de Setiembre de 2018, se presentan pérdidas por valuación de las inversiones disponibles para la venta, netas del impuesto diferido, debitadas en el patrimonio, por la suma de ¢ (412,817,488). Al 30 de Setiembre de 2017, se presentan pérdidas por el mismo concepto debitadas al patrimonio por la suma de ¢ (348,280,529) y al 30 de Junio de 2018 se presentan pérdidas por valuación de las inversiones disponibles para la venta, netas del impuesto diferido, debitadas en el patrimonio, por la suma de ¢ (37,836,092).

Al 30 de Setiembre de 2018, 2017 y al 30 de Junio de 2018, las inversiones restringidas sumaron ¢1,545,146,236, ¢1553,506,001 y ¢4,362,641,918; respectivamente (Nota 3.9)

3.3. CARTERA DE CRÉDITO

La composición de la cartera de crédito al 30 de Setiembre de 2018, 2017 y al 30 de Junio de 2018, es la siguiente:

	30/09/18	30/09/17	30/06/18
Cartera de crédito generada	¢287,014,410,205	¢293,455,284,977	¢278,056,791,883
Productos por cobrar	<u>2,320,663,838</u>	<u>1,970,830,265</u>	<u>2,085,736,877</u>
	¢289,335,074,043	¢295,426,115,242	¢280,142,528,760
Menos: estimación para créditos dudosos	<u>(7,323,644,400)</u>	<u>(6,917,722,577)</u>	<u>(6,823,994,555)</u>
Total	<u>¢282,011,429,643</u>	<u>¢288,508,392,665</u>	<u>¢273,318,534,205</u>

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

	30/09/18	30/09/17	30/06/18
Saldo al inicio del período	¢7,284,293,895	¢5,841,920,085	¢7,284,293,895
Estimación cargada a Resultados	1,387,408,237	1,732,588,900	914,192,768
Diferencial cambiario	100,247,723	161,840,679	(18,082,567)
Estimación acreditada al ingreso	(129,469,143)	(482,930,856)	(43,102,686)
Cargos por créditos insolutos	<u>(1,318,836,312)</u>	<u>(335,696,231)</u>	<u>(1,313,306,855)</u>
Saldo al final del período	<u>¢ 7,323,644,400</u>	<u>¢6,917,722,577</u>	<u>¢ 6,823,994,555</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 de 2018, 2017 y al 30 de Junio de 2018 es la siguiente:

	Nota	30/09/18	30/09/17	30/06/18
Hipotecaria	¢	15,299,360,519	¢ 17,425,298,666	¢ 14,907,335,165
Fideicomisos de Garantía		158,372,485,530	148,748,699,959	147,309,934,911

(Continúa)

	Nota	30/09/18	30/09/17	30/06/18
Fiduciaria		¢ 22,787,857,840	¢ 30,377,905,977	¢ 22,406,387,146
Cesión de pagarés		4,458,945,685	7,251,725,945	5,032,203,566
Avales		1,990,448,621	1,953,363,145	1,936,556,104
Documentos Comerciales		35,537,782,187	28,804,840,776	32,739,392,107
Prendaria		13,008,103,749	12,226,179,548	15,025,623,744
Hipotecas Vivienda		17,038,273,033	17,639,245,252	16,711,798,891
Préstamo de la Banca Estatal	3.9	568,897,952	5,524,958,912	2,357,391,439
Títulos Valores		15,647,925,281	21,367,871,004	17,617,919,539
Carta de Crédito Stand By		<u>2,304,329,807</u>	<u>2,135,195,793</u>	<u>2,012,249,270</u>
Total		<u>¢287,014,410,205</u>	<u>¢293,455,284,977</u>	<u>¢278,056,791,883</u>

3.3.2 MOROSIDAD DE LA CARTERA

La siguiente es el detalle de la morosidad de la cartera al 30 de Setiembre de 2018, 2017 y al 30 de Junio de 2018:

	30/09/18	30/09/17	30/06/18
Al día	¢254,977,714,094	¢274,375,924,305	¢252,283,419,046
De 1 a 30 días	15,053,576,829	9,845,319,682	13,978,976,253
De 31 a 60 días	7,131,700,382	2,043,537,400	4,232,503,896
De 61 a 90 días	2,460,841,402	335,831,812	321,521,608
De 91 a 120 días	568,233,139	552,218,919	103,214,066
De 121 a 180 días	200,260,343	14,784,519	407,585,406
Más de 180 días	2,232,065,461	1,822,293,431	1,972,132,639
Operaciones en cobro judicial	<u>4,390,018,555</u>	<u>4,465,374,909</u>	<u>4,757,438,969</u>
Total	<u>¢287,014,410,205</u>	<u>¢293,455,284,977</u>	<u>¢278,056,791,883</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 2018, 2017 y al 30 de Junio de 2018 los préstamos vencidos que no son cobro judicial suman un total de ¢27,646,677,556, ¢14,613,985,763 y ¢21,015,933,868, respectivamente.

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

Adicionalmente al 30 de Setiembre de 2018, 2017 y al 30 de Junio de 2018 existen 122, 114 y 118 préstamos en cobro judicial por un monto total de ¢4,390,018,555, ¢4,465,374,909 y ¢4,757,438,969 respectivamente; los mismos representan un 1,53%, 1,52% y 1,71% de la cartera total de préstamos a esas fechas.

Al 30 de Setiembre de 2018, 2017 y al 30 de Junio de 2018, existen 2,041, 2,027 y 2,027 préstamos con un saldo total de ¢6,622,084,016, ¢6,287,668,340 y ¢6,729,571,608 que no acumulan intereses.

3.3.3 CONCENTRACIÓN DE LA CARTERA POR TIPO DE ACTIVIDAD

La concentración de la cartera por tipo de actividad al 30 de Setiembre de 2018, 2017 y al 30 de Junio de 2018 es el siguiente:

	30/09/18	30/09/17	30/06/18
Agricultura, ganadería, caza y actividades de servicios conexas	¢ 9,827,792,846	¢ 9,371,357,646	¢ 9,648,532,522
Explotación de minas y canteras	222,130,302	305,286,018	232,126,361
Industria manufacturera	14,720,575,670	13,334,556,028	13,898,343,644
Electricidad, telecomunicaciones, gas y agua	3,266,580,483	2,993,772,231	3,258,437,865
Construcción, compra y reparación de inmuebles	47,575,077,824	50,237,158,365	45,227,639,191
Comercio	47,920,042,772	47,750,554,678	46,344,013,175
Hotel y restaurante	6,899,024,864	6,563,166,411	6,744,742,385
Transporte	22,743,787,651	19,692,955,091	21,868,931,910
Actividad financiera y bursátil	8,404,230,186	17,577,864,082	8,987,286,833
Actividades inmobiliarias, empresariales y de alquiler	65,142,171,868	64,881,922,056	64,634,634,846
Enseñanza (El deudor ofrece este servicio)	2,249,580,077	2,363,621,032	2,268,325,937
Servicios (El deudor ofrece este servicio)	54,203,151,727	54,962,319,422	49,349,887,483
Consumo (el deudor consume el bien o servicio)	3,136,985,333	3,404,503,504	3,108,562,559
Administración pública	568,897,952		2,357,391,439
Otras actividades del sector privado no financiero	<u>134,380,650</u>	<u>16,248,413</u>	<u>127,935,733</u>
Total	<u>¢287,014,410,205</u>	<u>¢293,455,284,977</u>	<u>¢278,056,791,883</u>

3.3.4 CONCENTRACIÓN DE LA CARTERA EN DEUDORES INDIVIDUALES

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

Rango de concentración de créditos a deudores individuales en relación al capital y reservas	No. Deudores			30/09/18	30/09/17	30/06/18
	sep-18	sep-17	jun-18			
Del 10.01% al 15%	4	7	3	¢13,132,709,318	¢17,103,208,365	¢9,836,653,697
Del 5.01% al 10%	26	27	25	50,110,768,246	54,601,571,747	47,462,304,742
Hasta el 5%	<u>4,352</u>	<u>4,066</u>	<u>4,317</u>	<u>223,202,034,690</u>	<u>216,225,545,953</u>	<u>218,400,442,005</u>
Sub total	4,382	4,100	4,345	286,445,512,254	287,930,326,065	275,699,400,444
Préstamos a entidades estatales	<u>2</u>	<u>2</u>	<u>2</u>	<u>568,897,951</u>	<u>5,524,958,912</u>	<u>2,357,391,439</u>
	<u>4,384</u>	<u>4,102</u>	<u>4,347</u>	<u>¢287,014,410,205</u>	<u>¢293,455,284,977</u>	<u>¢278,056,791,883</u>

3.3.5 CARTERA DE CRÉDITOS POR UBICACIÓN GEOGRÁFICA

La cartera de crédito por ubicación geográfica al 30 de Setiembre de 2018, 2017 y al 30 de Junio de 2018 es la siguiente:

	30/09/18	30/09/17	30/06/18
Costa Rica	¢285,217,199,975	¢290,267,693,048	¢275,973,311,847
Panamá	27,106,992	656,752,140	40,583,997
Nicaragua	64,621,235	82,012,537	60,180,260
El Salvador	85,958,382	181,231,389	113,475,655
Honduras	107,127,923	582,921,503	104,227,374
Guatemala	1,495,558,850	1,662,696,700	1,742,049,995
Venezuela	11,259,276	21,954,725	18,014,263
Europa	5,558,613	1,544	4,938,958
África	<u>18,959</u>	<u>21,391</u>	<u>9,534</u>
Total	<u>¢287,014,410,205</u>	<u>¢293,455,284,977</u>	<u>¢278,056,791,883</u>

3.4. CUENTAS Y COMISIONES POR COBRAR

El saldo de las cuentas y productos por cobrar al 30 de Setiembre de 2018, 2017 y al 30 de Junio de 2018 es el siguiente:

	30/09/18	30/09/17	30/06/18
Comisiones por cobrar por créditos contingentes	¢78,751,113	¢81,313,218	¢72,752,293
Comisiones por colocación de seguros	38,285,066	19,476,578	41,933,778

(Continúa)

	30/09/18	30/09/17	30/06/18
Otras comisiones por cobrar	¢ 271,647,906	¢ 1,052,330	¢ 153,457,727
Cuentas por cobrar por operaciones con partes relacionadas	3,396,871	2,686,473	4,414,310
Impuesto sobre la renta diferido	954,291,076	910,411,922	800,701,128
Impuesto sobre la renta por cobrar	179,649,598	184,675,030	181,089,149
Anticipos a proveedores	200,925,684	611,560,851	21,264,226
Otras cuentas por cobrar	3,005,300,683	2,495,564,140	2,508,448,225
Productos por cobrar asociados a las cuentas por cobrar	3,486,865	4,605,264	2,279,175
(Estimación de otras cuentas por cobrar)	<u>(326,797,313)</u>	<u>(233,228,366)</u>	<u>(277,462,448)</u>
Total	<u>¢4,408,937,549</u>	<u>¢4,078,117,440</u>	<u>¢3,508,877,563</u>

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

3.5. BIENES REALIZABLES - NETO

Al 30 de Setiembre de 2018, 2017 y al 30 de Junio de 2018, los saldos son los siguientes:

	30/09/18	30/09/17	30/06/18
Inmuebles adquiridos:	<u>¢ 3,908,360,211</u>	<u>¢ 2,319,689,291</u>	<u>¢ 3,158,417,457</u>
En remate judicial	2,300,317,028	1,132,930,523	2,300,317,028
En dación de pago	1,608,043,183	1,186,758,768	858,100,429
Otros bienes adquiridos	<u>¢ 78,106,000</u>	<u>¢ 78,106,000</u>	<u>¢ 78,106,000</u>
En dación de pago	78,106,000	78,106,000	78,106,000
Sub total	<u>3,986,466,211</u>	<u>2,397,795,291</u>	<u>3,236,523,457</u>
Menos: Estimación para bienes realizables	<u>(1,427,902,455)</u>	<u>(797,316,261)</u>	<u>(980,084,730)</u>
Total	<u>¢ 2,558,563,756</u>	<u>¢ 1,600,479,030</u>	<u>¢ 2,256,438,727</u>

3.6. INVERSIÓN EN PROPIEDADES

A continuación, se presenta el movimiento de las propiedades de inversión al 30 de Setiembre de 2018, 2017 y al 30 de Junio de 2018:

	30/09/18	30/09/17	30/06/18
Saldo al inicio del período	¢ 6,188,628,617	¢ 6,071,087,973	¢ 6,188,628,617
Diferencial cambiario	397,066		(3,517,646)
Adiciones y retiros	157,396,474	(164,657,749)	119,367,504
Minusvalía		(72,235,558)	
Saldo al corte	<u>¢ 6,346,422,157</u>	<u>¢ 5,834,194,666</u>	<u>¢ 6,304,478,475</u>

3.7. INMUEBLES, MOBILIARIO Y EQUIPO EN USO - NETO

Al 30 de Setiembre de 2018, 2017 y al 30 de Junio de 2018:

30 de Setiembre de 2018:

	Terrenos y Edificios	Equipo y mobiliario	Vehículos y bienes para arrendamiento	Total
Saldo neto al 31 de diciembre de 2017	¢6,161,324,582	¢ 825,753,273	¢ 25,170,516	¢7,012,248,371
Adiciones y retiros	1,524,000	57,377,513		58,901,513
Ajustes y reclasificaciones		18,638,735		18,638,735
Gasto por depreciación	<u>(79,455,678)</u>	<u>(112,461,790)</u>	<u>(2,402,496)</u>	<u>(194,319,964)</u>
Saldo neto al 30 de setiembre de 2018	<u>¢6,083,392,904</u>	<u>¢ 789,307,731</u>	<u>¢ 22,768,020</u>	<u>¢6,895,468,655</u>
Costo	6,847,396,843	3,483,128,410	32,033,286	10,362,558,539
Depreciación acumulada	<u>(764,003,939)</u>	<u>(2,693,820,679)</u>	<u>(9,265,266)</u>	<u>(3,467,089,884)</u>
Saldo neto al 30 de setiembre de 2018	<u>¢6,083,392,904</u>	<u>¢ 789,307,731</u>	<u>¢ 22,768,020</u>	<u>¢6,895,468,655</u>

30 de Setiembre de 2017:

	Terrenos y Edificios	Equipo y mobiliario	Vehículos y bienes para arrendamiento	Total
Saldo neto al 31 de diciembre de 2016	¢6,264,251,618	¢ 900,377,966	¢ 26,955,197	¢7,191,584,781
Adiciones y retiros	2,957,641	34,442,835	1,155,063	38,555,539
Gasto por depreciación	<u>(79,403,753)</u>	<u>(83,468,959)</u>	<u>(2,138,912)</u>	<u>(165,011,624)</u>
Saldo neto al 30 de setiembre de 2017	<u>¢6,187,805,506</u>	<u>¢ 851,351,842</u>	<u>¢ 25,971,348</u>	<u>¢7,065,128,696</u>
Costo	6,845,872,843	3,402,270,314	32,033,286	10,280,176,443
Depreciación acumulada	<u>(658,067,337)</u>	<u>(2,550,918,472)</u>	<u>(6,061,938)</u>	<u>(3,215,047,747)</u>
Saldo neto al 30 de setiembre de 2017	<u>¢6,187,805,506</u>	<u>¢ 851,351,842</u>	<u>¢ 25,971,348</u>	<u>¢7,065,128,696</u>

30 de Junio de 2018:

	Terrenos y Edificios	Equipo y mobiliario	Vehículos y bienes para arrendamiento	Total
Saldo neto al 31 de diciembre de 2017	¢6,161,324,582	¢ 825,753,273	¢25,170,516	¢7,012,248,371
Adiciones y retiros		14,105,682		14,105,682
Ajustes y reclasificaciones		26,877,995		26,877,995
Gasto por depreciación	<u>(52,961,850)</u>	<u>(77,168,108)</u>	<u>(1,601,664)</u>	<u>(131,731,622)</u>
Saldo neto al 30 de junio de 2018	<u>¢6,108,362,732</u>	<u>¢ 789,568,842</u>	<u>¢23,568,852</u>	<u>¢6,921,500,426</u>
Costo	6,845,872,843	3,439,856,579	32,033,286	10,317,762,708
Depreciación acumulada	<u>(737,510,111)</u>	<u>(2,650,287,737)</u>	<u>(8,464,434)</u>	<u>(3,396,262,282)</u>
Saldo neto al 30 de junio de 2018	<u>¢6,108,362,732</u>	<u>¢ 789,568,842</u>	<u>¢23,568,852</u>	<u>¢6,921,500,426</u>

Al 30 de Setiembre de 2018, 2017 y al 30 de Junio de 2018, se han registrado gastos por depreciación de los activos por la suma de ¢194,319,964, ¢165,011,624 y ¢131,731,622, respectivamente.

3.8. OTROS ACTIVOS

Al 30 de Setiembre de 2018, 2017 y al 30 de Junio de 2018, la composición de los saldos de otros activos es la siguiente:

	30/09/18	30/09/17	30/06/18
Mejoras a propiedades en arrendamiento operativo, neto (2)	¢ 530,983,610	¢ 591,249,714	¢ 544,178,133
Costo de pre emisión de instrumentos financieros		28,625,811	
Costos directos diferidos asociados a créditos, neto (1)	978,458,352	898,561,733	942,455,484
Otros cargos diferidos, neto	<u>20,338,777</u>	<u>17,419,364</u>	<u>19,823,978</u>
Total Cargos diferidos	1,529,780,739	1,535,856,622	1,506,457,595
Plusvalía comprada (4)	840,600,312	840,600,312	840,600,312
Software, neto (2)	2,986,859,354	3,323,917,527	2,902,361,794
Otros bienes intangibles	<u>4,678,461,963</u>	<u>4,678,461,963</u>	<u>4,678,461,963</u>
Total Activos intangibles	8,505,921,629	8,842,979,802	8,421,424,069
Intereses y comisiones pagadas por anticipado	¢ 975,564,642	¢ 1,083,945,365	¢ 1,020,174,383
Impuestos pagados por anticipado	632,864,474	569,208,569	496,544,904

(Continúa)

	30/09/18	30/09/17	30/06/18
Póliza de seguros pagada por anticipado	59,178,240	58,741,427	61,542,402
Otros gastos pagados por anticipado	1,283,233,017	1,018,038,460	1,060,230,138
Papelería, útiles y otros materiales	75,609,394	86,640,587	75,806,304
Biblioteca y obras de arte	259,663,505	259,998,129	259,663,505
Aplicaciones automatizadas en desarrollo	724,857,181	640,497,960	843,086,998
Faltantes de caja	109,847		50,540
Operaciones por liquidar	119,182,317	97,795,953	51,035,832
Otras operaciones pendientes de imputación (3)	477,876,813	583,892,789	734,881,647
Depósitos en garantía	61,095,025	336,061,372	59,470,416
Depósitos judiciales y administrativos	<u>1,281,463,259</u>	<u>1,281,463,259</u>	<u>1,281,463,259</u>
Total Otros activos	5,950,697,714	6,016,283,870	5,943,950,328
Total	<u>¢15,986,400,082</u>	<u>¢16,395,120,294</u>	<u>¢15,871,831,992</u>

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

Al 30 de setiembre de 2018, 2017 y 30 de junio de 2018, se registraron aumentos por capitalización de costos directos asociados a formalización de operaciones en la suma de ¢708,752,560, ¢739,563,022 y ¢433,775,193; respectivamente, y se registraron amortizaciones por la suma de ¢691,824,750, ¢639,565,091 y ¢452,850,251; respectivamente, que fueron cargados a los resultados del periodo.

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

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

- (2) Las mejoras a la propiedad arrendada y software presentan el siguiente movimiento al 30 de Setiembre de 2018, 2017 y al 30 de Junio de 2018 :

Descripción	Saldo al 31/12/2017	Adiciones y retiros	Ajustes	Saldo al 30/09/2018
Costo mejoras a la propiedad arrendada	1,326,086,238	6,354,268		1,332,440,506
(Amortización mejoras)	(732,546,087)	(87,306,126)	18,395,317	(801,456,896)
Valor adquisición del software	6,956,340,262	337,467,209		7,293,807,471
(Amortización del software)	<u>(3,591,149,413)</u>	<u>(745,745,668)</u>	<u>29,946,964</u>	<u>(4,306,948,117)</u>
Total	<u>3,958,731,000</u>	<u>(489,230,317)</u>	<u>48,342,281</u>	<u>3,517,842,964</u>

Descripción	Saldo al 31/12/2016	Adiciones y retiros	Ajustes	Saldo al 30/09/2017
Costo mejoras a la propiedad arrendada	1,327,265,564	(24,161,674)		1,303,103,890
(Amortización mejoras)	(664,662,456)	(78,580,882)	31,389,162	(711,854,176)
Valor adquisición del software	7,524,925,142	85,331,518		7,610,256,660
(Amortización del software)	<u>(3,744,815,578)</u>	<u>(317,058,423)</u>	<u>(224,465,132)</u>	<u>(4,286,339,133)</u>
Total	<u>4,442,712,672</u>	<u>(334,469,461)</u>	<u>(193,075,970)</u>	<u>3,915,167,241</u>

Descripción	Saldo al 31/12/2017	Adiciones y retiros	Ajustes	Saldo al 30/06/2018
Costo mejoras a la propiedad arrendada	1,326,086,238	(4,489,538)		1,321,596,700
(Amortización mejoras)	(732,546,087)	(56,284,250)	11,411,770	(777,418,567)
Valor adquisición del software	6,956,340,262	13,836,293		6,970,176,555
(Amortización del software)	<u>(3,591,149,413)</u>	<u>(488,234,279)</u>	<u>11,568,931</u>	<u>(4,067,814,761)</u>
Total	<u>3,958,731,000</u>	<u>(535,171,774)</u>	<u>22,980,701</u>	<u>3,446,539,927</u>

Al 30 de Setiembre de 2018, 2017 y al 30 de Junio de 2018, el gasto por amortización es por ¢833,051,794, ¢395,639,305 y ¢544,518,529, respectivamente.

- (3) Otras operaciones pendientes de imputación corresponden a la cámara de compensación del Banco Improsa que ingresa el último día de cada mes y cuyos cheques fueron acreditados en las cuentas corrientes del Banco hasta el primer día del mes siguiente.
- (4) La Compañía efectuó una evaluación de valor del crédito mercantil derivado de la adquisición de la compañía PLG Capital en el año del 2004 concluyendo que no había deterioro en el valor del citado activo a la fecha. Para tal evaluación se aplicó el método de flujos de efectivo descontados (“Valor en Uso”) de conformidad con lo que establece la *NIC 36 - Deterioro del Valor de Activos*, lo anterior ante la ausencia de referencias de mercado.

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

3.8.1 ESTIMACIÓN DE FLUJOS DE EFECTIVO

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

Plazos de Proyección - Considerando lo establecido por la NIC 36, *Deterioro del Valor de Activos* en su párrafo 33, “Por lo general, no se suele disponer de presupuestos o pronósticos de tipo financiero, que sean detallados, explícitos y fiables, para períodos mayores de cinco años.”; la Administración de la entidad, consideró adecuado el proyectar flujos de efectivo por un período de cinco años. En este caso los flujos de efectivo derivados de la operación del crédito mercantil corresponden al período comprendido entre el 2018 y octubre del 2022.

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

Su construcción se realiza de la siguiente manera:

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

Tasa de Crecimiento de los Ingresos de Efectivo - Las tasas de crecimiento de los ingresos de efectivo son el resultado de las proyecciones realizadas por la Gerencia de la Compañía para cada uno de los tipos de ingresos que se derivan de su actividad sustantiva. A continuación, se presenta el detalle de las tasas de los ingresos de efectivo para el período comprendido entre los años 2018 y 2022.

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

Tasa de Crecimiento de los Egresos de Efectivo - Las tasas de crecimiento de los egresos de efectivo son el resultado de las proyecciones realizadas por la Administración de la Compañía para cada uno de los tipos de egresos que se asocian con su actividad sustantiva. A continuación, se presenta el detalle de las tasas de los egresos de efectivo para el período comprendido entre los años 2018 y 2022.

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

Tasa de Crecimiento de los Flujos Netos de Efectivo - Las tasas de crecimiento de los flujos netos de efectivo son el resultado de restar a las proyecciones de ingresos de efectivo las correspondientes proyecciones de egresos de efectivo que fueron realizadas por la Administración de la Compañía. A continuación, se presenta el detalle de las tasas de los flujos netos de efectivo para el período comprendido entre los años 2018 y 2022.

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

3.8.2 OTROS SUPUESTOS IMPORTANTES

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

3.8.3 TASA DE DESCUENTO

Tasa de costo ponderado de capital (WACC) utilizada para el descuento a valor presente de los flujos de efectivo netos asociados con el crédito mercantil propiedad la Compañía es de 9,92%.

3.9. ACTIVOS CEDIDOS EN GARANTÍA O SUJETOS A RESTRICCIONES

Al 30 de Setiembre de 2018, 2017 y al 30 de Junio de 2018 el detalle es el siguiente:

Cuenta	Causa de la Restricción	30/09/18	30/09/17	30/06/18
Disponibilidades	Encaje mínimo legal en el Banco Central de Costa Rica	¢50,440,710,729	¢49,798,903,089	¢46,530,152,473
	Fondo de garantía de la Bolsa Nacional de Valores	138,860,966	150,212,183	191,584,070
	Garantías / llamadas a margen de instrumentos financieros derivados	463,296,000	835,445,100	338,064,000
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	1,545,146,236	1,553,506,001	4,362,641,918
Cartera de créditos	Cumplimiento del artículo 59 de la Ley Orgánica del Sistema Bancario Nacional (L.O.S.B.N.)	568,897,952	5,524,958,912	2,357,391,439
Otros activos	Depósitos en garantía	<u>1,342,558,284</u>	<u>1,617,524,631</u>	<u>1,340,933,675</u>
	Total	<u>¢54,499,470,167</u>	<u>¢59,480,549,916</u>	<u>¢55,120,767,575</u>

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

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

El 19 de diciembre de 2014, el Banco interpone recurso de revocatoria y apelación de manera subsidiaria así como un incidente de suspensión del acto administrativo.

El 02 de marzo de 2015, a través de su oficio SUGEF 0422-2015, la Superintendencia rechaza la solicitud de suspender los efectos del acto administrativo contenido en el oficio SUGEF 3133-2014.

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

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

Subsidiaria	Activo Restringido	Condición de la restricción	30/09/18	30/09/17	30/06/18
Banco Improsa	Títulos de Propiedad (Macro título) Gobierno de Costa Rica	Garantía para Operaciones del Sistema Integrado de Préstamos Sinpe	¢ 148,789,720	¢ 132,411,180	¢2,909,655,440
Banco Improsa	Inversiones en Instrumentos Financieros Bancos Locales	Garantía para pagos de servicios públicos	8,150,000	82,631,928	7,135,000
Banco Improsa	Inversiones en Instrumentos Financieros Banco Lafise	Garantía de uso de cajeros ATH	187,055,760	205,451,295	181,991,120
Banco Improsa	Inversiones en Instrumentos Financieros Banco Nacional de Costa Rica	Garantía interconexión con pago servicios BNCR	5,791,200	5,683,300	5,634,400
Banco Improsa	Inversiones en Instrumentos Financieros de Entidades Autónomas del Gobierno de Costa Rica	Garantía para operaciones del sistema integrado de préstamos Sinpe	672,887,056	1,107,578,298	785,562,134
Banco Improsa	Títulos de Propiedad en \$ Macro título Gobierno de Costa Rica	Garantía para Operaciones del Sistema Integrado de Prestamos Sinpe	441,222,500		283,424,406
Improsa Capital	Participaciones en el Fondo de Inversión Inmobiliario Los Crestones	Operaciones de reporto			99,489,418
Improsa Corredora de Seguros	Certificado de depósito	Garantía de operaciones con el INS	<u>81,250,000</u>	<u>19,750,000</u>	<u>89,750,000</u>
		Total	<u>¢1,545,146,236</u>	<u>¢1,553,506,001</u>	<u>¢4,362,641,918</u>

3.10. OBLIGACIONES CON EL PÚBLICO

La composición del rubro de obligaciones con el público al 30 de Setiembre de 2018, 2017 y al 30 de Junio de 2018 es la siguiente:

	No. Clientes			30/09/18	30/09/17	30/06/18
	set-18	set-17	jun-18			
Depósitos del público	4,627	4,948	4,786	¢231,022,787,735	¢256,779,094,502	¢235,712,643,092
Depósitos restringidos e inactivos	44	32	30	917,753,634	1,401,848,939	1,138,239,698
Otras obligaciones con el público				1,750,869,223	2,910,492,437	479,752,653
Obligaciones por pactos de recompra de valores						
Cargos financieros por pagar				2,030,999,122	2,580,117,962	2,143,061,060
Total	4,671	4,980	4,816	¢235,722,409,714	¢263,671,553,840	¢239,473,696,503

Al 30 de Setiembre de 2018, 2017 y al 30 de Junio de 2018, las tasas de ventanilla de las obligaciones con el público en colones, se detallan como sigue:

Colones	30/09/18		30/09/17		30/06/18	
	Mínima	Máxima	Mínima	Máxima	Mínima	Máxima
Certificados de depósito a plazo	2.00%	7.50%	2.25%	7.50%	2.00%	7.50%
Cuentas de ahorro	0.25%	2.25%	0.25%	3.00%	0.25%	2.25%

Al 30 de Setiembre de 2018, 2017 y al 30 de Junio de 2018, las tasas de ventanilla de las obligaciones con el público en US dólares, se detallan como sigue:

Dólares	30/09/18		30/09/17		30/06/18	
	Mínima	Máxima	Mínima	Máxima	Mínima	Máxima
Certificados de depósito a plazo	0.20%	3.85%	0.45%	3.25%	0.20%	3.85%
Cuentas de ahorro	0.02%	0.75%	0.02%	0.85%	0.02%	0.75%

3.11. OBLIGACIONES CON ENTIDADES

Los saldos de las obligaciones con entidades al 30 de Setiembre de 2018, 2017 y al 30 de Junio de 2018 son los siguientes:

	30/09/18	30/09/17	30/06/18
Cuentas corrientes de entidades financieras del país	¢ 479,312,399	¢ 565,007,948	¢211,297,429
Depósitos de ahorro de entidades financieras del país	219,590,071	3,396,107,056	35,116,154
Captaciones a plazo vencidas	600,000	600,000	600,000
Captaciones a plazo de entidades financieras del país	1,519,813,670	2,784,072,887	1,513,541,670
Préstamos de entidades financieras del país	3,864,240,053	3,752,321,532	3,188,831,981
Préstamos de entidades financieras del exterior	15,030,446,794	15,079,338,808	9,249,889,696
Obligaciones por operaciones diferidas de liquidez	649,772,640		2,769,095,600
Otras obligaciones a plazo de entidades financieras	8,187,500,000	4,037,100,000	6,800,000,000
Financiamientos de entidades no financieras del país		1,026,612,864	761,702,767
Financiamientos de organismos internacionales	14,732,338,941	3,256,706,525	10,493,767,743
Financiamientos de instituciones externas de cooperación	81,108,139,733	83,929,091,881	83,055,011,445
Obligaciones por cartas de crédito confirmadas	442,516,155	1,212,411,876	337,256,861
Cargos por pagar por obligaciones con entidades financieras y no financieras	<u>1,751,469,875</u>	<u>1,278,856,107</u>	<u>1,064,796,050</u>
Total	<u>¢127,985,740,331</u>	<u>¢120,318,227,484</u>	<u>¢119,480,907,396</u>

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

Entidades Bancarias	30/09/18		30/09/17		30/06/18	
	Dólares	Dólares Expresados en colones	Dólares	Dólares Expresados en colones	Dólares	Dólares Expresados en colones
Cuentas corrientes de entidades financieras del país	US\$ 259,342	¢ 150,189,907	US\$ 698,087	¢ 396,743,978	US\$ 361,006	¢ 203,405,029
Depósitos de ahorro de entidades financieras del país	303,588	175,813,616	5,573,884	3,167,805,352	60,110	33,868,294
Captaciones a plazo de entidades financieras del país	400,000	231,648,000	1,276,642	725,553,715	400,000	225,376,000
Financiamientos de organismos internacionales	25,439,182	14,732,338,941	5,730,309	3,256,706,525	18,624,464	10,493,767,743
Financiamientos de instituciones externas de cooperación	140,054,116	81,108,139,733	147,676,688	83,929,091,881	147,407,020	83,055,011,445
Préstamos de entidades financieras del exterior	25,953,942	15,030,446,793	26,532,716	15,079,338,638	16,416,814	9,249,889,697
Obligaciones por operaciones diferidas de liquidez	1,122,000	649,772,640			1,365,000	769,095,600
Préstamos de entidades financieras del país	4,894,889	2,834,728,355	6,602,364	3,752,321,702	3,750,049	2,112,927,834
Obligaciones por cartas de crédito confirmadas	764,118	442,516,155	2,133,289	1,212,411,876	598,567	337,256,861
Financiamientos de entidades no financieras del país			1,806,368	1,026,612,864	1,343,256	756,844,071
Intereses por pagar	<u>2,939,971</u>	<u>1,702,596,106</u>	<u>2,179,310</u>	<u>1,238,567,304</u>	<u>1,822,261</u>	<u>1,026,734,644</u>
Total	<u>US\$202,131,148</u>	<u>¢117,058,190,246</u>	<u>US\$200,209,656</u>	<u>¢113,785,153,835</u>	<u>US\$192,148,547</u>	<u>¢108,264,177,218</u>

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

	30/09/18	30/09/17	30/06/18
Cuentas corrientes de entidades financieras del país	¢479,312,399	¢565,007,948	¢211,297,429
Depósitos de ahorro de entidades financieras del país	219,590,071	3,396,107,056	35,116,154
Captaciones a plazo vencidas	600,000	600,000	600,000
Captaciones a plazo de entidades financieras del país	1,519,813,670	2,784,072,887	1,513,541,670
Préstamos de entidades financieras del país	3,864,240,053	3,752,321,532	3,188,831,981
Préstamos de entidades financieras del exterior	15,030,446,794	15,079,338,808	9,249,889,696
Obligaciones por operaciones diferidas de liquidez	649,772,640		2,769,095,600
Otras obligaciones a plazo de entidades financieras	8,187,500,000	4,037,100,000	6,800,000,000
Financiamientos de entidades no financieras del país		1,026,612,864	761,702,767
Financiamientos de organismos internacionales	14,732,338,941	3,256,706,525	10,493,767,743
Financiamientos de instituciones externas de cooperación	81,108,139,733	83,929,091,881	83,055,011,445
Obligaciones por cartas de crédito confirmadas	442,516,155	1,212,411,876	337,256,861
Cargos por pagar por obligaciones con entidades financieras y no financieras	1,751,469,875	1,278,856,107	1,064,796,050
Total	¢127,985,740,331	¢120,318,227,484	¢119,480,907,396

Los préstamos en U.S. dólares y en colones tienen plazos variables de vencimiento. Las tasas de dichos préstamos, al 30 de Setiembre de 2018, 2017 y al 30 de Junio de 2018, son los siguientes:

Colones	30/09/18		30/09/17		30/06/18		Fechas de pago	
	Mínima	Máxima	Mínima	Máxima	Mínima	Máxima	Mínima	Máxima
Préstamos de entidades financieras del país	5.75%	6.00%	5.75%	6.00%	5.85%	6.15%	13/10/18	23/10/25

Dólares	30/09/18		30/09/17		30/06/18		Fechas de pago	
	Mínima	Máxima	Mínima	Máxima	Mínima	Máxima	Mínima	Máxima
Préstamos de entidades financieras del país	8.00%	8.00%	0.00%	0.00%	8.00%	8.00%	01/11/22	01/11/22
Préstamos de entidades financieras del exterior	4.00%	6.40%	3.15%	5.13%	4.18%	6.14%	26/12/18	26/09/22
Financiamiento de organismos internacionales	4.85%	7.06%	5.75%	5.95%	4.85%	6.82%	19/10/18	14/11/21
Financiamiento de instituciones externas de cooperación	5.30%	8.57%	3.63%	7.46%	5.30%	8.34%	26/10/18	31/10/24

Las tasas de interés son las vigentes al 30 de Setiembre de 2018, 2017 y al 30 de Junio de 2018, respectivamente.

3.12. CUENTAS POR PAGAR Y PROVISIONES

Al 30 de Setiembre de 2018, 2017 y al 30 de Junio de 2018 el detalle es el siguiente:

	30/09/18	30/09/17	30/06/18
Venta a futuro de moneda extranjera (operación de cobertura)		¢ 161,850,000	
Honorarios por pagar	¢ 58,784,147	39,836,915	¢ 58,227,252

(Continúa)

	30/09/18	30/09/17	30/06/18
Acreeedores por adquisición de bienes y servicios	¢ 2,054,617		¢ 4,963,062
Impuestos por pagar por cuenta de la entidad	884,524,479	¢ 652,583,426	693,840,219
Aportaciones patronales por pagar	146,621,279	139,549,629	150,326,220
Retenciones por orden judicial	253,686	32,091	170,842
Impuestos retenidos por pagar	190,562,383	202,864,138	204,636,326
Aportaciones laborales retenidas por pagar	64,616,754	58,220,863	66,850,135
Otras retenciones a terceros por pagar	153,743	471,211	28,255
Dividendos por pagar	31,047,644	397,831,000	32,484,780
Participaciones sobre la utilidad o excedentes por pagar	173,508,472	160,298,502	108,263,392
Obligaciones por pagar sobre préstamos con partes relacionadas		146,502	
Vacaciones acumuladas por pagar	63,196,584	47,526,885	62,344,074
Aguinaldo acumulado por pagar	200,558,657	172,500,461	142,245,553
Comisiones por pagar por colocación de seguros	259,950	254,941	1,996,020
Otras cuentas y comisiones por pagar	3,299,731,478	2,605,277,990	1,746,341,730
Provisiones para obligaciones patronales	312,902,099	316,598,995	239,546,113
Otras provisiones	53,526,247	76,100,634	41,934,640
Cuentas por pagar por actividad de custodia autorizada de valores	127,010,697	45,048,972	86,631,484
Impuesto sobre la renta diferido	708,087,564	724,102,308	712,845,467
Cargos por pagar por cuentas por pagar diversas	1,272,808	3,872,135	865,850
Total	<u>¢6,318,673,288</u>	<u>¢5,804,967,598</u>	<u>¢4,354,541,414</u>

3.13. OTROS PASIVOS

El siguiente es el detalle al 30 de Setiembre de 2018, 2017 y al 30 de Junio de 2018:

	30/09/18	30/09/17	30/06/18
Ingresos financieros diferidos	¢1,049,439,725	¢ 999,823,602	¢1,016,086,536
Otros ingresos diferidos	10,063,369	21,963,681	13,227,390
Estimación específica para créditos contingentes	4,584,976	4,846,266	6,526,563
Estimación genérica y contra cíclica para créditos contingentes	26,881,256	27,464,693	25,473,894
Sobrantes de caja		6,002	10,000
Operaciones por liquidar	1,784,730,004	1,710,890,907	830,669,585
Otras operaciones pendientes de imputación	189,069,492	112,433,903	89,686,787
Total	<u>¢3,064,768,822</u>	<u>¢2,877,429,054</u>	<u>¢1,981,680,755</u>

3.14. OBLIGACIONES SUBORDINADAS

El siguiente es el detalle al 30 de Setiembre de 2018, 2017 y al 30 de Junio de 2018.

	30/09/18	30/09/17	30/06/18
Préstamos subordinados: (1)			
Deutsche Investitions-und Entwicklungsgesellschaft mbH (DEG)	¢5,791,200,000	¢5,683,300,000	¢5,634,400,000
Préstamo con Netherlands Development Finance Company (FMO)		568,330,000	281,720,000
Bonos Subordinados (2)	5,463,997,200	5,362,193,545	5,316,056,400
Intereses por pagar	<u>23,514,727</u>	<u>25,335,964</u>	<u>177,154,393</u>
Total	<u>¢11,278,711,927</u>	<u>¢11,639,159,509</u>	<u>¢11,409,330,793</u>

- (1) Al 30 de setiembre del 2018, 2017 y 30 de junio de 2018, los préstamos subordinados tenían un saldo de US\$10 millones de dólares, US\$11 millones de dólares y US\$10,5 millones de dólares, respectivamente, contraídos durante el período 2008 con entidades financieras del exterior. Al 30 de setiembre del 2018, el saldo pendiente por US\$10 millones de dólares, tiene una fecha de vencimiento mínima de setiembre del 2020 y una fecha de vencimiento máxima de marzo del 2025 y presenta una tasa mínima y máxima del 10.07%. Para el periodo 2017 las tasas se fijaron en los siguientes tratos: una tasa mínima del 6.96% y una tasa máxima del 9.19%.

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

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

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

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

Al 30 de Setiembre de 2018, el vencimiento de las deudas subordinadas es el siguiente:

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

3.15. PATRIMONIO

3.15.1 CAPITAL SOCIAL

La composición del capital social al 30 de Setiembre de 2018, 2017 y al 30 de Junio de 2018 se resume a continuación:

	30/09/18	30/09/17	30/06/18
Capital Social Común	¢20,633,020,479	¢20,633,020,479	¢20,633,020,479
Acciones comunes en tesorería	(3,561,508,911)		(3,561,508,911)
Capital pagado preferente	<u>10,244,255,281</u>	<u>10,244,255,281</u>	<u>10,244,255,281</u>
Total	<u>¢27,315,766,849</u>	<u>¢30,877,275,760</u>	<u>¢27,315,766,849</u>

3.15.2 CAPITAL COMÚN

El capital social común al 30 de Setiembre de 2018, 2017 y al 30 de Junio de 2018, está representado por 20,633,020,479 acciones comunes y nominativas, con un valor nominal de ¢1 cada una.

En la Asamblea de Accionistas del 29 de Marzo de 2017, se acordó capitalizar utilidades por la suma de ¢3,500,000,000 (nota 3.15.5).

El 15 de diciembre de 2017 se recompraron 3.561.508.911 acciones comunes y nominativas que correspondían al socio estratégico International Finance

Corporation (IFC) a un precio total de ¢6,301,584,556, conforme a los acuerdos tomados en la Asamblea General Ordinaria y Extraordinaria del 23 de octubre de 2017 (ver nota 3.15.1).

3.15.3 CAPITAL Y DIVIDENDO PREFERENTE

El capital preferente al 30 de Setiembre de 2018, 2017 y al 30 de Junio de 2018, está representado como se detalla a continuación:

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

El capital preferente al 30 de Setiembre de 2018, 2017 y al 30 de Junio de 2018 corresponde a una emisión con serie E por 200.000 acciones con un plazo igual al de la sociedad, las mismas nominativas y no acumulativas con un valor nominal de US\$100 cada una para un total de US\$20,000,000.

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

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

En el mes de setiembre de 2017, Grupo Financiero Improsa ha sido autorizado para realizar oferta pública de la serie F de acciones preferentes en el mercado de valores costarricense mediante la Resolución de la Superintendencia General de Valores SGV-R-3259 del 3 de agosto del 2017. Se asignaron valores por 68.103 por un valor de US\$\$6,810,300, los cuales se encuentran contabilizados como aportes pendientes de capitalización.

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

3.15.4 UTILIDAD NETA POR ACCIÓN PARA CAPITAL COMÚN

Al 30 de Setiembre de 2018, 2017 y al 30 de Junio de 2018, la utilidad neta por acción, fue de ¢0.32, ¢0.21 y ¢0.22, respectivamente. Los montos antes indicados se obtuvieron al tomar la utilidad neta del período y dividirla entre el número de acciones en circulación, según se muestra a continuación:

La utilidad por acción diluida se presenta a continuación:

	30/09/18	30/09/17	30/06/18
Utilidad neta del período	¢5,737,278,958	¢4,485,159,371	¢3,743,462,877
(Menos) Dividendo aprox. accionistas preferentes	<u>202,692,000</u>	<u>198,915,500</u>	_____
Utilidad neta disponible para el capital común	¢5,534,586,958	¢4,286,243,871	¢3,743,462,877
Número de acciones comunes en circulación	<u>17,071,511,568</u>	<u>20,633,020,479</u>	<u>17,071,511,568</u>
Utilidad neta por acción común en circulación	<u>¢ 0.32</u>	<u>¢ 0.21</u>	<u>¢ 0.22</u>

3.15.5 APORTES PATRIMONIALES NO CAPITALIZADOS

	30/09/18	30/09/17	30/06/18
Saldo inicial aportes pendientes de capitalizar	¢6,945,159,343	¢ (10,110,383)	¢ 6,945,159,343
Más:			
Aportes pendientes de capitalización (Acc. Preferentes)		2,862,581,123	
Menos:			
Primas y descuentos en colocación de acciones	<u>(24,844,239)</u>	_____	<u>(24,844,239)</u>
Sub total	<u>(24,844,239)</u>	<u>2,862,581,123</u>	<u>(24,844,239)</u>
Saldo final aportes pendientes de capitalizar	<u>¢6,920,315,104</u>	<u>¢ 2,852,470,740</u>	<u>¢ 6,920,315,104</u>

De conformidad con los acuerdos de la Asamblea General Ordinaria y Extraordinaria de Accionistas celebrada el 19 de Junio, 30 de agosto y 23 de octubre de 2017, se procedió a colocar acciones comunes y preferentes, las cuales al 30 de setiembre de 2018 se encuentren pendientes de capitalizar. Adicionalmente se acordó la capitalización de utilidades por la suma de ¢3,500,000,000 para los accionistas comunes.

Las acciones preferentes pendientes de capitalizar al 30 de setiembre de 2018, corresponden a una emisión con la Serie F por 68.103 acciones, con un valor

nominal de US\$100 cada una para un total de US\$6,810,300 tienen un plazo de vencimiento igual al plazo de la sociedad y tienen derecho a recibir un dividendo fijo anual, no acumulativo igual a la tasa Prime + 1,25% con un mínimo de un 9% y un máximo de 10,5% sobre la base de utilidades declaradas por la Asamblea General de Accionistas.

Las acciones comunes pendientes de capitalizar, están representadas por 1.780.754.456 acciones comunes y nominativas con un valor nominal de ¢1 cada una. Adicionalmente, producto del precio en la colocación de las acciones comunes se generó una prima neta de los costos incrementales por ¢1.254.176.275 al 30 de setiembre de 2018. Al 30 de setiembre de 2017 los aportes pendientes de capitalizar suman ¢2.862.581.123 los cuales correspondían acciones preferentes y el monto de primas y descuentos en colocación de acciones ascendía a la suma de ¢ (10.110.383).

3.15.6 DISTRIBUCIÓN DE UTILIDADES

En la Asamblea de Accionistas del 29 de marzo de 2017, se acordó distribuir de los resultados del año 2016, un dividendo en efectivo por la suma de ¢767,452,000 para los accionistas preferentes. Adicionalmente, de la Serie F de acciones preferentes colocada el 21 de setiembre de 2017, se pagaron ¢5,723,273 en el mes de setiembre 2017.

En la Asamblea de Accionistas del 22 de marzo de 2018, se acordó distribuir de los resultados del año 2017, un dividendo en efectivo por la suma de ¢1,667,764,789 (¢735,030,926 para acciones preferentes y ¢932,733,862 para las comunes).

3.15.7 CAPITAL REGULATORIO

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

Al 30 de Setiembre de 2018, 2017 y al 30 de Junio de 2018 el Grupo cuenta con un superávit global de ¢8,487 millones, ¢6,858 millones y ¢7,401 millones, respectivamente.

Adicionalmente, el capital del Banco deberá cumplir siempre con el indicador de suficiencia patrimonial establecido por la normativa SUGEF 24-00, que exige mantener un coeficiente de suficiencia patrimonial de al menos un 10%. Al 30 de Setiembre de 2018, 2017 y al 30 de Junio de 2018, el Banco se encuentra por encima del porcentaje de suficiencia patrimonial establecido por la regulación aplicable.

Al 30 de Setiembre de 2018 la Suficiencia Patrimonial para el Grupo Financiero se detalla a continuación:

Empresas del Grupo Financiero o Conglomerado Financiero^{1/}	Capital Base	Requerimiento Individual Mínimo de Capital	Superávit o Déficit Individual (A - B)	Rubros no Transferibles	Superávit Transferible y déficit Individual (C - D)
I. Grupo Financiero Improsa, S.A.	<u>€ 544,516</u>	<u>€ 60,820</u>	<u>€ 483,695</u>	<u> </u>	<u>€ 483,695</u>
II. Entidades Reguladas	<u>47,949,594</u>	<u>36,122,113</u>	<u>11,827,481</u>	<u>€8,309,214</u>	<u>3,518,267</u>
Banco Improsa, S.A.	44,674,430	34,182,044	10,492,387	8,309,214	2,183,173
Improsa SAFI, S.A.	1,651,369	1,229,642	421,727		421,727
Improsa Valores, S.A.	1,355,335	666,981	688,354		688,354
Improsa Corredora de Seguros, S.A.	<u>268,459</u>	<u>43,445</u>	<u>225,014</u>	<u> </u>	<u>225,014</u>
III. Entidades no Reguladas	<u>8,127,743</u>	<u>3,620,221</u>	<u>4,507,522</u>	<u>22,088</u>	<u>4,485,434</u>
Improsa Servicios Internacionales, S.A.	2,623,946	964,290	1,659,656		1,659,656
Improsa Capital, S.A.	317,048	149,228	167,820		167,820
Improsa Centro de Servicios Compartidos, S.A.	5,117,725	2,481,855	2,635,870		2,635,870
Banprocesos, S.A.	<u>69,025</u>	<u>24,848</u>	<u>44,177</u>	<u>22,088</u>	<u>22,088</u>
SUPERAVIT O DÉFICIT GLOBAL DEL GRUPO FINANCIERO (I+II+III)					<u>€8,487,397</u>
SUMATORIA DE SUPERAVIT / VALOR ABSOLUTO SUMATORIA DE DÉFICIT					No aplica

Al 30 de Setiembre de 2017 la Suficiencia Patrimonial para el Grupo Financiero se detalla a continuación:

Empresas del Grupo Financiero o Conglomerado Financiero^{1/}	Capital Base	Requerimiento Individual Mínimo de Capital	Superávit o Déficit Individual (A - B)	Rubros no Transferibles	Superávit Transferible y déficit Individual (C - D)
I. Grupo Financiero Improsa, S.A.	<u>€ 2,918,563</u>	<u>€ 94,342</u>	<u>€ 2,824,221</u>	<u> </u>	<u>€ 2,824,221</u>
II. Entidades Reguladas	<u>45,739,027</u>	<u>37,327,776</u>	<u>8,411,252</u>	<u>€10,022,500</u>	<u>1,232,200</u>
Banco Improsa, S.A.	42,780,535	35,601,483	7,179,052	10,022,500	
Improsa SAFI, S.A.	1,364,959	1,086,741	278,218		278,218
Improsa Valores, S.A.	1,411,103	616,577	794,526		794,526
Improsa Corredora de Seguros, S.A.	<u>182,431</u>	<u>22,974</u>	<u>159,456</u>	<u> </u>	<u>159,456</u>
III. Entidades no Reguladas	<u>6,822,164</u>	<u>4,002,709</u>	<u>2,819,455</u>	<u>17,936</u>	<u>2,801,519</u>
Improsa Servicios Internacionales, S.A.	3,047,428	1,904,116	1,143,312		1,143,312
Improsa Capital, S.A.	317,048	106,713	210,335		210,335
Improsa Centro de Servicios Compartidos					
ICSC S.A.	3,401,917	1,971,981	1,429,936		1,429,936
Banprocesos, S.A.	<u>55,771</u>	<u>19,900</u>	<u>35,872</u>	<u>17,936</u>	<u>17,936</u>
SUPERAVIT O DÉFICIT GLOBAL DEL GRUPO FINANCIERO (I+II+III)					<u>€6,857,941</u>
SUMATORIA DE SUPERAVIT / VALOR ABSOLUTO SUMATORIA DE DÉFICIT					No aplica

Al 30 de Junio de 2018 la Suficiencia Patrimonial para el Grupo Financiero se detalla a continuación:

Empresas del Grupo Financiero o Conglomerado Financiero^{1/}	Capital Base	Requerimiento Individual Mínimo de Capital	Superávit o Déficit Individual (A - B)	Rubros no Transferibles	Superávit Transferible y déficit Individual (C - D)
I. Grupo Financiero Improsa, S.A.	<u>€ 302,560</u>	<u>€ 37,916</u>	<u>€ 264,643</u>	<u> </u>	<u>€ 264,643</u>
II. Entidades Reguladas	<u>47,416,834</u>	<u>36,139,455</u>	<u>11,277,380</u>	<u>€8,534,989</u>	<u>2,742,390</u>
Banco Improsa, S.A.	44,071,356	34,201,797	9,869,559	8,534,989	1,334,569
Improsa SAFI, S.A.	1,769,271	1,221,012	548,258		548,258
Improsa Valores, S.A.	1,307,944	680,859	627,085		627,085
Improsa Corredora de Seguros, S.A.	<u>268,264</u>	<u>35,787</u>	<u>232,477</u>	<u> </u>	<u>232,477</u>
III. Entidades no Reguladas	<u>7,789,513</u>	<u>3,372,495</u>	<u>4,417,018</u>	<u>23,550</u>	<u>4,393,468</u>
Improsa Servicios Internacionales, S.A.	2,429,056	774,345	1,654,711		1,654,711
Improsa Capital, S.A.	317,048	121,122	195,927		195,927
Improsa Centro de Servicios Compartidos, S.A.	4,973,270	2,453,990	2,519,280		2,519,280
Banprocesos, S.A.	<u>70,139</u>	<u>23,038</u>	<u>47,101</u>	<u>23,550</u>	<u>23,550</u>
SUPERAVIT O DÉFICIT GLOBAL DEL GRUPO FINANCIERO (I+II+III)					<u>€7,400,502</u>
SUMATORIA DE SUPERAVIT / VALOR ABSOLUTO SUMATORIA DE DÉFICIT					No aplica

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

3.16. INGRESOS FINANCIEROS POR CARTERA DE CRÉDITOS

Al 30 de Setiembre el detalle es el siguiente:

	30/09/18	30/09/17
Productos por sobregiros en cuenta corriente	¢ 9,956,071	¢ 1,437,859
Productos por préstamos con otros recursos	19,287,262,259	18,241,968,899
Productos por tarjetas de crédito	190,034,131	212,926,883
Productos por factoraje	272,021,397	416,651,159
Productos por ventas de bienes a plazo	331,794,711	249,730,977
Productos por préstamos a la banca estatal	26,933,762	51,756,787
Productos por préstamos para programas específicos	181,385,511	41,912,038
Productos por otros créditos	848,123	
Total	<u>¢20,300,235,965</u>	<u>¢19,216,384,602</u>

3.17. GANANCIA EN INSTRUMENTOS FINANCIEROS DERIVADOS

El Banco al 30 de setiembre de 2018 mantiene operaciones con derivados en divisas con una posición pasiva neta de US\$20 millones, con vencimientos entre diciembre del 2018 y junio del 2020 (US\$20 millones en el 2017), conocidos como Non Delivery Forward con el objeto de cubrir la exposición de riesgo cambiario generado por la posición propia en moneda extranjera.

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

La valoración del instrumento financiero derivado se realiza en forma mensual, mediante el cálculo del valor presente de los flujos futuros del derivado, usando las tasas de descuento de mercado para el plazo remanente de cada operación. Al 30 de setiembre de 2018 se han registrado en resultados ganancias por ¢357,006,162 y pérdidas por ¢419,401,764. (Al 30 de setiembre de 2017 se han registrado en resultados ganancias por ¢105,096,349 y pérdidas por ¢777,977,401).

El detalle es el siguiente:

	30/09/18	30/09/17
Ingreso por venta a futuro de moneda extranjera (Operaciones de cobertura)	¢357,006,162	¢ 104,106,349
Ingreso por compra a futuro de moneda extranjera (Operación de cobertura)		990,000
Gasto por compra a futuro de moneda extranjera (Operación de cobertura)		(135,569,936)
Gasto por venta a futuro de moneda extranjera (Operaciones de cobertura)	<u>(419,401,764)</u>	<u>(642,407,465)</u>
	<u>¢ (62,395,602)</u>	<u>¢(672,881,052)</u>

3.18. GASTOS POR OBLIGACIONES CON EL PÚBLICO

Al 30 de Setiembre el detalle es el siguiente:

	30/09/18	30/09/17
Gastos por captaciones a la vista	¢ 315,186,393	¢ 723,368,723
Gastos por captaciones a plazo	7,713,727,199	6,966,448,871
Gastos por obligaciones por reporto, reporto tripartito y préstamos de valores	763,919	99,592,254
Gastos por otras obligaciones a plazo con el público	<u>527,085,814</u>	<u>739,380,719</u>
Total	<u>¢8,556,763,325</u>	<u>¢8,528,790,567</u>

3.19. GASTOS FINANCIEROS POR OTRAS OBLIGACIONES CON ENTIDADES

Al 30 de Setiembre el detalle es el siguiente:

	30/09/18	30/09/17
Gastos por obligaciones a plazo con entidades financieras	¢1,049,050,405	¢ 819,892,186
Gastos por obligaciones con entidades no financieras	<u>4,368,846,311</u>	<u>3,569,088,701</u>
Total	<u>¢5,417,896,716</u>	<u>¢4,388,980,887</u>

3.20. INGRESOS POR COMISIONES POR SERVICIOS

Al 30 de Setiembre el detalle es el siguiente:

	30/09/18	30/09/17
Comisiones por giros y transferencias	¢ 192,058,851	¢ 152,113,719
Comisiones por certificación de cheques	25,352	33,423
Comisiones por administración de fideicomisos	2,090,198,325	2,198,397,207
Comisiones por custodias diversas	4,309,355	26,530,746
Comisiones por cobranzas	1,971,746	4,948,764
Comisiones por tarjetas de crédito	193,503,939	179,111,051
Comisiones por administración de fondos de inversión	4,027,450,361	3,091,686,652
Comisiones por colocación de seguros	441,517,603	269,788,861
Comisiones por operaciones bursátiles (Terceros en mercado local)	816,847,310	864,992,991
Otras comisiones	<u>1,425,651,195</u>	<u>1,147,108,420</u>
Total	<u>¢9,193,534,037</u>	<u>¢7,934,711,834</u>

3.21. GANANCIA Y PÉRDIDA POR DIFERENCIAL CAMBIARIO Y UD

Al 30 de Setiembre el detalle es el siguiente:

	30/09/18	30/09/17
Ingresos por diferencias de cambio:		
Por obligaciones con el público	¢ 1,642,456,688	¢ 1,732,884,237
Por otras obligaciones financieras	1,040,170,094	916,222,692
Por otras cuentas por pagar y provisiones	106,758,414	75,934,922
Por obligaciones subordinadas	103,414,058	95,207,263
Por disponibilidades	1,464,859,790	2,209,874,826
Por depósitos a plazo e inversión en valores	1,397,519,316	1,796,267,334
Por créditos vigentes	7,351,774,835	11,097,922,252
Por créditos vencidos y en cobro judicial	814,580,245	761,359,092
Por otras cuentas por cobrar	<u>74,172,077</u>	<u>146,999,527</u>
Total ingresos	<u>¢13,995,705,517</u>	<u>¢18,832,672,145</u>
Gastos por diferencias de cambio:		
Por obligaciones con el público	¢ 5,641,574,146	¢ 9,107,597,829
Por otras obligaciones financieras	3,423,047,831	4,866,859,157
Por otras cuentas por pagar y provisiones.	252,827,989	174,182,149
Por obligaciones subordinadas	356,707,145	532,351,750
Por obligaciones convertibles en capital	810	2,141
Por disponibilidades	397,276,280	551,091,998
Por depósitos a plazo e inversión en valores	411,966,871	501,831,990
Por créditos vigentes	2,134,031,450	2,090,669,830
Por créditos vencidos y en cobro judicial	298,479,270	291,167,411
Por otras cuentas por cobrar	<u>19,510,757</u>	<u>38,573,107</u>
Total gastos	<u>¢12,935,422,549</u>	<u>¢18,154,327,362</u>
Resultado diferencias de cambio neto	<u>¢ 1,060,282,968</u>	<u>¢ 678,344,783</u>

Al 30 de Setiembre de 2018, el tipo de cambio presentó un incremento de ¢12.70 con respecto al cierre de diciembre 2017. (Al 30 de Setiembre de 2017, el tipo de cambio presentó un incremento de ¢20.15 con respecto al cierre de diciembre de 2016).

3.22. OTROS INGRESOS OPERATIVOS

Al 30 de Setiembre el detalle es el siguiente:

	30/09/18	30/09/17
Ingresos por alquiler de bienes	¢ 888,479,257	¢ 791,353,650
Ingresos por recuperación de gastos	53,714,861	8,256,155
Diferencias de cambio por otros pasivos	666,573,591	1,139,937,970
Diferencias de cambio por otros activos	245,314,728	417,876,092
Ingresos operativos varios	<u>2,535,418,429</u>	<u>2,418,152,798</u>
Total	<u>¢4,389,500,866</u>	<u>¢4,775,576,665</u>

3.23. GASTOS ADMINISTRATIVOS

Al 30 de Setiembre el detalle es el siguiente:

	30/09/18	30/09/17
Gastos de personal:	<u>¢7,004,568,605</u>	<u>¢6,617,419,625</u>
Sueldos y bonificaciones de personal permanente	4,654,583,909	4,359,135,924
Remuneraciones a directores y fiscales	256,162,876	247,876,257
Viáticos	10,489,278	10,089,523
Decimotercer sueldo	425,158,940	415,855,663
Vacaciones	82,143,863	83,461,685
Incentivos	2,312,560	1,230,786
Gasto por aporte al auxilio de cesantía		22,843,359
Cargas sociales patronales	1,212,035,974	1,170,522,470
Refrigerios	11,239,051	7,790,499
Vestimenta	4,667,742	7,986,726
Capacitación	18,867,022	23,150,313
Seguros para el personal	28,755,232	34,414,044
Fondo de capitalización laboral	75,826,091	70,680,202
Otros gastos de personal	222,326,067	162,382,174
Gasto por servicios externos :	<u>¢1,086,309,040</u>	<u>¢1,054,185,784</u>
Servicios de computación	70,946,701	55,690,586
Servicios de seguridad	81,004,122	71,624,417
Servicios de información	16,027,727	17,055,662
Servicios de limpieza	5,532,113	5,494,057
Asesoría jurídica	142,567,089	128,288,732
Auditoría externa	63,225,932	66,238,650

(Continúa)

	30/09/18	30/09/17
Consultoría externa	24,659,795	17,468,543
Servicios médicos	7,758,483	8,072,912
Servicios de Mensajería	10,023,864	5,278,973
Calificación de riesgo	4,604,736	5,679,293
Servicios de gestión de riesgos		3,145,505
Otros servicios contratados	659,958,478	670,148,454
Gastos de movilidad y comunicación :	<u>¢294,543,912</u>	<u>¢299,329,930</u>
Pasajes y fletes	59,846,866	58,970,031
Seguros sobre vehículos	535,650	207,247
Mantenimiento, reparación y materiales para vehículos	2,454,518	4,128,914
Alquiler de vehículos	104,388,785	118,268,047
Depreciación de vehículos	2,402,496	2,138,912
Teléfonos, télex, fax	89,848,975	77,833,853
Otros gastos de movilidad y comunicaciones	35,066,622	37,782,926
Gastos de infraestructura:	<u>¢1,237,904,725</u>	<u>¢1,251,010,147</u>
Seguros sobre bienes de uso excepto vehículos	9,566,713	10,347,431
Mantenimiento y reparación de inmuebles mobiliario y equipo, excepto vehículos	215,406,770	231,148,188
Agua y energía eléctrica	129,526,428	127,204,474
Alquiler de inmuebles	556,250,800	492,873,381
Alquiler de muebles y equipos	45,126,546	92,029,802
Depreciación de inmuebles mobiliario y equipo excepto vehículos	191,917,468	214,468,371
Amortización de Mejoras a propiedades tomadas en alquiler	87,306,126	78,580,882
Otros gastos de infraestructura	2,803,874	4,357,618
Gastos generales:	<u>¢1,096,684,544</u>	<u>¢687,940,849</u>
Otros seguros	18,672,499	26,712,994
Amortización de otros cargos diferidos	6,354,876	7,315,548
Papelería, útiles y otros materiales	33,123,470	32,028,855
Gastos legales	24,837,583	79,383,883
Suscripciones y afiliaciones	43,875,083	36,951,228
Promoción y publicidad	44,877,862	33,694,959
Gastos de representación	27,567,534	30,167,870
Amortización de software	745,745,668	317,058,423
Gastos por otros servicios públicos	1,256,469	4,219,607
Gastos por materiales y suministros	373,496	375,575
Aportes al presupuesto de las superintendencias	67,471,040	44,649,618
Gastos generales diversos	82,528,964	75,382,289
TOTAL	<u><u>¢10,720,010,826</u></u>	<u><u>¢9,909,886,335</u></u>

3.24. PARTICIPACIÓN SOBRE LA UTILIDAD

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

3.25. IMPUESTO SOBRE LA RENTA

El impuesto sobre la renta por el período de los nueve meses al 30 de Setiembre de 2018, 2017 y al 30 de Junio de 2018, fue determinado por cada entidad legal que conforma el Grupo Financiero Improsa, S.A., de acuerdo con las regulaciones y disposiciones de tipo tributario vigentes en cada uno de los territorios fiscales donde la Compañía, sus subsidiarias y sucursales tienen operaciones.

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

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

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

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

En opinión de la administración del Grupo, no existe un impacto significativo sobre la determinación del impuesto sobre la renta para los nueve meses terminados el 30 de Setiembre de 2018 y 2017, ni sobre los períodos no prescritos y abiertos a revisión por parte de las autoridades tributarias como consecuencia de la legislación establecida a través del decreto No.37898-H.

3.26. TRANSACCIONES CON PARTES RELACIONADAS

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

Al 30 de Setiembre de 2018	Saldo Directo	Saldo Contingente
<u>Artículo 6 Vinculación por propiedad:</u>		
GRUPO E: Persona jurídica integrantes del grupo o conglomerado financiero	¢ 414,336,767	
GRUPO I: Persona física que tiene relación de parentesco con las personas del grupo A	<u>9,518,574</u>	
Total vinculación por artículo 6	<u>¢ 423,855,341</u>	
<u>Artículo 9 Vinculación por gestión:</u>		
GRUPO A: Directores, ejecutivos y apoderados generalísimos de la entidad	¢521,967,336	
GRUPO B: Persona física con relación de parentesco con personas del grupo A	263,331,093	
GRUPO C: Persona jurídica en la que alguna persona física del grupo A es gerente o presidente	5,216,193	
GRUPO E: Persona que ha recibido garantías de miembros del grupo A	196,722,570	
GRUPO G: Persona jurídica en que las personas del grupo A controlen un 15% ó más de ésta	<u>82,483,523</u>	
Total vinculación por artículo 9	<u>¢1,069,720,715</u>	
Total de vinculación	<u>¢1,493,576,056</u>	

Al 30 de Setiembre de 2017	Saldo Directo	Saldo Contingente
<u>Artículo 6 Vinculación por propiedad:</u>		
GRUPO E: Persona jurídica integrantes del grupo o conglomerado financiero	¢ 456,832,582	
GRUPO F: Persona jurídica en las que miembros del grupo C y A controlen un 15% o más de esta persona jurídica		¢ 59,000,000
GRUPO I: Persona física que tiene relación de parentesco con las personas del grupo A	<u>8,689,731</u>	
Total vinculación por artículo 6	<u>¢ 465,522,313</u>	<u>¢ 59,000,000</u>
<u>Artículo 9 Vinculación por gestión:</u>		
GRUPO A: Directores, ejecutivos y apoderados generalísimos de la entidad	¢ 616,029,460	
GRUPO B: Persona física con relación de parentesco con personas del grupo A	285,210,705	
GRUPO C: Persona jurídica en la que alguna persona física del grupo A es gerente o presidente	2,085,516	
GRUPO E: Persona que ha recibido garantías de miembros del grupo A	200,407,042	
GRUPO G: Persona jurídica en que las personas del grupo A controlen un 15% ó más de ésta	<u>83,883,814</u>	
Total vinculación por artículo 9	<u>¢1,187,616,537</u>	
Total de vinculación	<u>¢1,653,138,850</u>	<u>¢ 59,000,000</u>

Obligaciones con el Público -

Al 30 de Setiembre de 2018				
Grupo	Detalle	Cuentas Corrientes	Cuentas a la Vista	Captación
	<u>Artículo 6 Vinculación por propiedad:</u>			
Grupo_6A	Persona física que controle el 10% o más del capital social	¢ 6,431,411		
Grupo_6B	Personas jurídicas que forman parte de la estructura de propiedad de la entidad a través de las cuales se determinó la persona física del grupo A		¢ 14,602,273	¢ 1,364,064,000
Grupo_6C	Persona jurídica con una participación mayor o igual al 10% del capital social de la entidad	57,444,905	53,647,400	
Grupo_6F	Persona jurídica en las que miembros del grupo C y A controlen un 15% o más de esta persona jurídica	102,471,923	166,532,280	243,323,098
Grupo_6I	Persona física que tiene relación de parentesco con las personas del grupo A	3,682,293	62,923,290	140,000,000
	Sub total	<u>¢ 170,030,532</u>	<u>¢ 297,705,243</u>	<u>¢ 1,747,387,098</u>
	<u>Artículo 9 Vinculación por gestión:</u>			
Grupo_9A	Directores, ejecutivos y apoderados generalísimos de la entidad	55,980,066	89,249,716	173,601,400
Grupo_9B	Persona física con relación de parentesco con personas del grupo A	25,136,890	364,326,688	342,992,106
Grupo_9C	Persona jurídica en la que alguna persona física del grupo A es gerente o presidente	115,369,540	14,979,751	28,956,000
Grupo_9G	Persona jurídica en que las personas del grupo A controlen un 15% ó más de ésta	4,946,286	37,688,954	
Grupo_9I	Grupo I: Persona vinculada por parte de la SUGEF, según artículo 10 del reglamento sobre grupo vinculado a la entidad	61,036,237	669,152,873	
	Sub total	<u>¢ 262,469,019</u>	<u>¢ 1,175,397,982</u>	<u>¢ 545,549,506</u>
	Total	<u>¢ 432,499,551</u>	<u>¢ 1,473,103,225</u>	<u>¢ 2,292,936,604</u>

Al 30 de Setiembre de 2017				
Grupo	Detalle	Cuentas Corrientes	Cuentas a la Vista	Captación
<u>Artículo 6 Vinculación por propiedad:</u>				
Grupo_6A	Persona física que controle el 10% o más del capital social	¢ 3,438,862		
Grupo_6B	Personas jurídicas que forman parte de la estructura de propiedad de la entidad a través de las cuales se determinó la persona física del grupo A		¢ 365,510,849	¢ 641,280,100
Grupo_6C	Persona jurídica con una participación mayor o igual al 10% del capital social de la entidad	5,426,966	7,136,109	
Grupo_6F	Persona jurídica en las que miembros del grupo C y A controlen un 15% o más de esta persona jurídica	148,303,173	65,691,323	242,609,073
Grupo_6I	Persona física que tiene relación de parentesco con las personas del grupo A	4,363,767	66,918,572	100,000,000
	Sub Total	<u>¢ 161,532,768</u>	<u>¢ 505,256,853</u>	<u>¢ 983,889,173</u>
<u>Artículo 9 Vinculación por gestión:</u>				
Grupo_9 ^a	Directores, ejecutivos y apoderados generalísimos de la entidad	47,118,736	119,272,706	160,379,907
Grupo_9B	Persona física con relación de parentesco con personas del grupo A	32,442,635	315,485,511	137,951,138
Grupo_9C	Persona jurídica en la que alguna persona física del grupo A es gerente o presidente	113,949,757	11,853,184	159,387,733
Grupo_9G	Persona jurídica en que las personas del grupo A controlen un 15% ó más de ésta	8,895,370	19,486,216	
Grupo_9I	Grupo I: Persona vinculada por parte de la SUGEF, según artículo 10 del reglamento sobre grupo vinculado a la entidad	76,251,876	695,100,768	
	Sub total	<u>¢ 278,658,374</u>	<u>¢ 1,161,198,385</u>	<u>¢ 457,718,778</u>
	Total general	<u>¢ 397,877,126</u>	<u>¢ 1,454,144,709</u>	<u>¢ 1,709,627,344</u>

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

	30/09/18	30/09/17	30/06/18
Activos			
Cuentas y productos por cobrar	<u>¢ 3,396,871</u>	<u>¢ 2,686,473</u>	<u>¢ 4,414,310</u>
Total activos	<u>¢ 3,396,871</u>	<u>¢ 2,686,473</u>	<u>¢ 4,414,310</u>
Pasivos			
Otras cuentas por pagar y provisiones		¢ 8,662,383,561	
Otras cuentas por pagar y provisiones		<u>146,502</u>	
Total pasivos	<u>¢</u>	<u>¢ 8,662,530,063</u>	<u>¢</u>
Ingresos			
Ingresos financieros			5,753,768
Ingresos operativos	<u>97,377,894</u>	<u>4,375,652</u>	<u>38,243,899</u>
Total ingresos	<u>¢ 97,377,894</u>	<u>¢ 4,375,652</u>	<u>¢ 43,997,667</u>
Gastos			
Gastos financieros		197,946,214	
Gastos operativos	<u>5,333,789</u>	<u>2,900,031</u>	<u>2,398,585</u>
Total gastos	<u>¢ 5,333,789</u>	<u>¢ 200,846,245</u>	<u>¢ 2,398,585</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 nueve meses que terminaron el 30 de Setiembre de 2018 y 2017, la Compañía no ha registrado ninguna pérdida relacionada con la recuperación de las cuentas por cobrar a partes relacionadas.

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

	30/09/18		30/09/17	
	Número Participaciones	Monto	Número Participaciones	Monto
Fondo Inmobiliario Multipark	8	¢ 138,988,800	6	¢ 138,665,100
Fondo Inmobiliario Gibraltar	64	206,914,302	16	51,703,926
Fondo Inmobiliario Los Crestones	<u>443</u>	<u>1,292,876,836</u>	<u>647</u>	<u>1,863,720,854</u>
Total Inversiones con participaciones	<u>515</u>	<u>¢1,638,779,938</u>	<u>669</u>	<u>¢2,054,089,881</u>

Adicionalmente, el Grupo posee inversiones al 30 de Setiembre de 2018 en el Fideicomiso de garantía y administración Costa Verde por ¢41,189,632 (¢40,422,198 al 30 de Setiembre de 2017) y en el Fideicomiso de garantía y administración Cala Luna por ¢61,977,307 (¢60,822,563 al 30 de Setiembre de 2017), los cuales también son administrados por una compañía del Grupo Financiero.

3.27. OTRAS CONCENTRACIONES DE PASIVOS

3.27.1 TOTAL DE PASIVOS POR ÁREA GEOGRÁFICA

	30/09/18	30/09/17	30/06/18
Costa Rica	¢267,805,134,111	¢298,951,902,515	¢269,893,307,474
Panamá	3,475,318,080	2,273,635,741	1,690,712,650
Nicaragua	3,986,662	3,997,065	3,878,721
El Salvador	7,082,059	17,117,531	9,183,508
Honduras	9,048,768,318	3,281,430,227	10,540,399,559
Guatemala	542,226,004	202,806,286	96,584,321
Resto Zona del Caribe	3,708,913,451	4,549,232,005	4,059,533,647
Estados Unidos	9,715,842,735	16,460,926,618	9,687,413,682
Venezuela	5,862,132,934		
Resto Sur América	4,351,207,082		
Europa	79,849,692,646	78,570,289,497	81,544,143,299
Total	<u>¢384,370,304,082</u>	<u>¢404,311,337,485</u>	<u>¢377,525,156,861</u>

3.28. POSICIÓN MONETARIA EN MONEDA EXTRANJERA

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

	30/09/18	30/09/17	30/06/18
Activos en dólares			
Disponibilidades	US\$ 76,256,598	US\$ 79,268,089	US\$ 70,682,591
Inversiones en valores y depósitos	72,943,936	94,677,825	87,910,508
Cartera de créditos	442,525,425	460,714,012	441,538,064
Cuentas y productos por cobrar	4,827,231	2,127,166	2,946,589
Otros activos	4,961,116	5,234,981	5,029,838
Total activos dólares	<u>US\$601,514,306</u>	<u>US\$642,022,073</u>	<u>US\$608,107,589</u>
Pasivos en dólares			
Obligaciones con el público	290,450,140	346,631,822	313,992,036
Otras obligaciones financieras	202,131,148	200,209,656	192,148,547
Otras cuentas por pagar y provisiones	5,607,145	4,488,467	2,528,133
Otros pasivos	3,867,896	4,529,662	3,030,272
Obligaciones subordinadas	19,475,604	20,479,580	20,249,416
Total pasivos dólares	<u>US\$521,531,933</u>	<u>US\$576,339,187</u>	<u>US\$531,948,403</u>
Posición Neta	<u>US\$ 79,982,373</u>	<u>US\$ 65,682,886</u>	<u>US\$ 76,159,186</u>

3.29. VENCIMIENTOS DE ACTIVOS Y PASIVOS

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

Al 30 de Setiembre de 2018 (información en miles de colones)								
A la vista	De 1 a 30 días	De 31 a 60 días	De 61 a 90 días	De 91 a 180 días	De 181 a 360 días	Más de 361 días	vencidas + 30 días	Total
ACTIVOS:								
Disponibilidades	¢ 5,492,542							¢ 5,492,542
Cuentas de encaje del BCCR	8,566,359	¢ 3,938,811	¢ 3,471,826	¢ 2,183,797	¢ 8,461,992	¢ 10,164,788	¢ 12,780,199	49,567,773
Inversiones y productos por cobrar	2,981,689	19,831,455	1,284,017	529,224	1,944,961	1,948,279	33,192,821	61,712,446
Créditos y productos por cobrar	<u>567,625</u>	<u>12,971,989</u>	<u>13,028,656</u>	<u>7,437,477</u>	<u>18,032,759</u>	<u>23,610,931</u>	<u>206,768,439</u>	<u>289,335,074</u>
Total	<u>¢ 17,608,215</u>	<u>¢ 36,742,256</u>	<u>¢ 17,784,499</u>	<u>¢ 10,150,498</u>	<u>¢ 28,439,713</u>	<u>¢ 35,723,999</u>	<u>¢ 252,741,459</u>	<u>¢ 406,107,835</u>
PASIVOS:								
Obligaciones:								
Con el público	¢ 61,761,220	¢ 20,826,199	¢ 13,985,754	¢ 10,946,641	¢ 41,552,234	¢ 67,594,232	¢ 17,025,130	¢ 233,691,411
Con entidades financieras	699,401	6,808,653	1,282,664	6,827,663	9,436,615	39,508,590	61,670,685	126,234,270
Cargos por pagar	<u>58,704</u>	<u>894,735</u>	<u>632,206</u>	<u>736,535</u>	<u>752,385</u>	<u>609,996</u>	<u>97,909</u>	<u>3,782,469</u>
Total	<u>¢ 62,519,326</u>	<u>¢ 28,529,587</u>	<u>¢ 15,900,624</u>	<u>¢ 18,510,839</u>	<u>¢ 51,741,233</u>	<u>¢ 107,712,817</u>	<u>¢ 78,793,724</u>	<u>¢ 363,708,150</u>
Neto	<u>¢ (44,911,111)</u>	<u>¢ 8,212,669</u>	<u>¢ 1,883,875</u>	<u>¢ (8,360,341)</u>	<u>¢ (23,301,520)</u>	<u>¢ (71,988,819)</u>	<u>¢ 173,947,735</u>	<u>¢ 42,399,685</u>
Acumulado	<u>¢ (44,911,111)</u>	<u>¢ (36,698,442)</u>	<u>¢ (34,814,567)</u>	<u>¢ (43,174,908)</u>	<u>¢ (66,476,429)</u>	<u>¢ (138,465,247)</u>	<u>¢ 35,482,488</u>	<u>¢ 42,399,685</u>

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

Al 30 de Setiembre de 2017
(información en miles de colones)

	A la vista	De 1 a 30 días	De 31 a 60 días	De 61 a 90 días	De 91 a 180 días	De 181 a 360 días	Más de 361 días	vencidas + 30 días	Total
ACTIVOS:									
Disponibilidades	¢ 2,107,381								¢ 2,107,381
Cuentas de encaje del BCCR	13,903,000	¢ 3,004,000	¢ 4,120,000	¢ 3,359,000	¢ 9,890,000	¢ 11,855,000	¢ 8,550,000		54,681,000
Inversiones y productos por cobrar	24,383,186	13,212,108	4,002,334	378,993	1,012,026	1,032,673	27,777,965		71,799,284
Créditos y productos por cobrar	<u>5,521,087</u>	<u>10,267,903</u>	<u>12,944,815</u>	<u>6,566,506</u>	<u>18,948,578</u>	<u>29,601,593</u>	<u>205,914,145</u>	<u>¢ 5,661,488</u>	<u>295,426,115</u>
Total	¢ 45,914,654	¢ 26,484,011	¢ 21,067,149	¢ 10,304,499	¢ 29,850,604	¢ 42,489,266	¢ 242,242,109	¢ 5,661,488	¢ 424,013,780
PASIVOS:									
Obligaciones:									
Con el público	¢ 57,147,288	¢ 19,218,510	¢ 18,467,055	¢ 19,548,810	¢ 68,561,142	¢ 71,426,138	¢ 6,722,493		¢ 261,091,436
Con entidades financieras	3,963,531	526,282	2,176,320	5,895,041	7,783,844	13,690,508	85,003,846		119,039,371
Cargos por pagar	<u>35,804</u>	<u>799,836</u>	<u>520,044</u>	<u>807,849</u>	<u>1,058,953</u>	<u>571,533</u>	<u>64,955</u>		<u>3,858,974</u>
Total	¢ 61,146,622	¢ 20,544,628	¢ 21,163,419	¢ 26,251,700	¢ 77,403,939	¢ 85,688,179	¢ 91,791,294		¢ 383,989,781
Neto	<u>¢ (15,231,969)</u>	<u>¢ 5,939,383</u>	<u>¢ (96,270)</u>	<u>¢ (15,947,201)</u>	<u>¢ (47,553,335)</u>	<u>¢ (43,198,913)</u>	<u>¢ 150,450,815</u>	<u>¢ 5,661,488</u>	<u>¢ 40,023,999</u>
Acumulado	<u>¢ (15,231,969)</u>	<u>¢ (9,292,585)</u>	<u>¢ (9,388,855)</u>	<u>¢ (25,336,057)</u>	<u>¢ (72,889,391)</u>	<u>¢ (116,088,305)</u>	<u>¢ 34,362,511</u>	<u>¢ 40,023,999</u>	

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

3.30. RIESGO DE LIQUIDEZ Y DE MERCADO

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

	30/09/18 (en millones de colones)						Total
	Hasta 30 días	De 31 a 90 días	De 91 a 180 días	De 181 a 360 días	De 361 a 2 años	Más de 2 años	
Saldos en moneda nacional							
Inversiones	¢ 3,235	¢ 476	¢ 2,746	¢ 1,696	¢ 7,166	¢ 4,153	¢ 19,472
Cartera de créditos	<u>12,705</u>	<u>16,761</u>	<u>738</u>	<u>132</u>	<u>262</u>	<u>1,294</u>	<u>31,892</u>
Total recuperación de activos (sensibles a tasas)	¢ <u>15,940</u>	¢ <u>17,237</u>	¢ <u>3,484</u>	¢ <u>1,828</u>	¢ <u>7,428</u>	¢ <u>5,447</u>	¢ <u>51,365</u>
Obligaciones con el público	9,729	5,354	19,610	16,283	9,055	25	60,056
Obligaciones con entidades financieras	<u>8,447</u>	<u>881</u>	<u>39</u>	<u>329</u>	<u>157</u>	<u>719</u>	<u>10,572</u>
Total vencimiento de pasivos (sensibles a tasas)	¢ <u>18,176</u>	¢ <u>6,235</u>	¢ <u>19,649</u>	¢ <u>16,612</u>	¢ <u>9,212</u>	¢ <u>744</u>	¢ <u>70,628</u>
Diferencia recuperación de activos menos vencimiento de pasivos	¢ <u>(2,236)</u>	¢ <u>11,002</u>	¢ <u>(16,165)</u>	¢ <u>(14,784)</u>	¢ <u>(1,784)</u>	¢ <u>4,703</u>	¢ <u>(19,263)</u>
Saldos en moneda extranjera							
Inversiones		1,431	101	1,146	8,731	13,298	24,707
Cartera de créditos	<u>170,915</u>	<u>48,347</u>	<u>4,119</u>	<u>4,553</u>	<u>5,325</u>	<u>14,362</u>	<u>247,621</u>
Total recuperación de activos (sensibles a tasas)	¢ <u>170,915</u>	¢ <u>49,778</u>	¢ <u>4,220</u>	¢ <u>5,699</u>	¢ <u>14,056</u>	¢ <u>27,659</u>	¢ <u>272,327</u>
Obligaciones con el público	11,522	19,977	22,756	43,535	14,826	1,604	114,220
Obligaciones con entidades financieras	<u>23,859</u>	<u>50,090</u>	<u>26,819</u>	<u>6,306</u>	<u>3,083</u>	<u>8,343</u>	<u>118,500</u>
Total vencimiento de pasivos (sensibles a tasas)	¢ <u>35,381</u>	¢ <u>70,067</u>	¢ <u>49,575</u>	¢ <u>49,841</u>	¢ <u>17,909</u>	¢ <u>9,947</u>	¢ <u>232,720</u>
Diferencia recuperación de activos menos vencimiento de pasivos	¢ <u>135,534</u>	¢ <u>(20,289)</u>	¢ <u>(45,355)</u>	¢ <u>(44,142)</u>	¢ <u>(3,853)</u>	¢ <u>17,712</u>	¢ <u>39,607</u>
Saldos totales moneda nacional y moneda extranjera							
Total recuperación de activos (sensibles a tasas)	186,855	67,015	7,704	7,527	21,484	33,107	323,692
Total vencimiento de pasivos (sensibles a tasas)	<u>53,557</u>	<u>76,301</u>	<u>69,224</u>	<u>66,452</u>	<u>27,121</u>	<u>10,691</u>	<u>303,347</u>
Diferencia recuperación de activos menos vencimiento de pasivos	¢ <u>133,298</u>	¢ <u>(9,286)</u>	¢ <u>(61,520)</u>	¢ <u>(58,925)</u>	¢ <u>(5,637)</u>	¢ <u>22,415</u>	¢ <u>20,344</u>

30/09/17 (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	¢ 3,267	¢ 352	¢ 861	¢ 489	¢ 2,843	¢ 12,429	¢ 20,241
Cartera de créditos	8,815	16,917	2,775	2,968	1,776	380	33,631
Total recuperación de activos (sensibles a tasas)	¢ 12,082	¢ 17,269	¢ 3,636	¢ 3,457	¢ 4,619	¢ 12,809	¢ 53,872
Obligaciones con el público	8,265	10,835	19,690	8,964	7,390	1,023	56,167
Obligaciones con entidades financieras	4,293	1,387	1,161	402	3,493		10,736
Total vencimiento de pasivos (sensibles a tasas)	¢ 12,558	¢ 12,222	¢ 20,851	¢ 9,366	¢ 10,883	¢ 1,023	¢ 66,903
Diferencia recuperación de activos menos vencimiento de pasivos	¢ (476)	¢ 5,047	¢ (17,215)	¢ (5,909)	¢ (6,264)	¢ 11,786	¢ (13,031)
Saldos en moneda extranjera							
Inversiones		3,622	538	416	4,144	7,084	15,804
Cartera de créditos	180,931	42,684	7,635	4,588	6,280	20,273	262,391
Total recuperación de activos (sensibles a tasas)	¢ 180,931	¢ 46,306	¢ 8,173	¢ 5,004	¢ 10,424	¢ 27,357	¢ 278,195
Obligaciones con el público	11,297	27,698	49,727	52,395	7,901	1,109	150,127
Obligaciones con entidades financieras	16,153	55,897	27,887	1,559	778	3,699	105,973
Total vencimiento de pasivos (sensibles a tasas)	¢ 27,450	¢ 83,595	¢ 77,614	¢ 53,954	¢ 8,679	¢ 4,808	¢ 256,100
Diferencia recuperación de activos menos vencimiento de pasivos	¢ 153,481	¢ (37,289)	¢ (69,441)	¢ (48,950)	¢ 1,745	¢ 22,549	¢ 22,095
Saldos totales moneda nacional y moneda extranjera							
Total recuperación de activos (sensibles a tasas)	193,013	63,575	11,809	8,461	15,043	40,166	332,067
Total vencimiento de pasivos (sensibles a tasas)	40,008	95,817	98,465	63,320	19,562	5,831	323,003
Diferencia recuperación de activos menos vencimiento de pasivos	¢ 153,005	¢ (32,242)	¢ (86,656)	¢ (54,859)	¢ (4,519)	¢ 34,335	¢ 9,064

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

A continuación se presenta el calce de plazos en moneda extranjera, obtenido al 30 de Setiembre de 2018 y 2017:

Al 30 de Setiembre de 2018:

Al 30 de Setiembre de 2018 (información en miles de dólares)								
A la vista	De 1 a 30 días	De 31 a 60 días	De 61 a 90 días	De 91 a 180 días	De 181 a 360 días	Más de 361 días	vencidas + 30 días	Total
Activos:								
Disponibilidades	US\$ 5,707							US\$ 5,707
Cuentas de encaje del BCCR	14,023	US\$ 4,538	US\$ 3,142	US\$ 3,617	US\$ 8,012	US\$ 20,669	US\$ 16,549	70,550
Inversiones y productos por cobrar	5,090	30,528	1,108	768	55	2,013	33,382	72,944
Créditos y productos por cobrar	<u>544</u>	<u>17,137</u>	<u>19,198</u>	<u>11,398</u>	<u>26,607</u>	<u>36,135</u>	<u>321,578</u>	<u>442,525</u>
Total	US\$ 25,364	US\$ 52,203	US\$ 23,448	US\$ 15,783	US\$ 34,674	US\$ 58,817	US\$371,509	US\$91,726
Pasivos:								
Obligaciones:								
Con el público	93,133	19,602	19,391	14,531	38,753	75,171	27,610	288,191
Con entidades financieras	483	11,413	2,117	10,249	16,698	66,318	92,087	199,364
Cargos por pagar	<u>54</u>	<u>1,086</u>	<u>1,016</u>	<u>1,216</u>	<u>870</u>	<u>618</u>	<u>166</u>	<u>5,026</u>
Total	US\$ 93,670	US\$ 32,102	US\$ 22,524	US\$ 25,996	US\$ 56,321	US\$ 142,107	US\$119,863	US\$492,581
Neto	<u>(68,306)</u>	<u>20,102</u>	<u>925</u>	<u>(10,213)</u>	<u>(21,647)</u>	<u>(83,290)</u>	<u>251,646</u>	<u>99,145</u>
Acumulado	<u>US\$(68,306)</u>	<u>US\$(48,204)</u>	<u>US\$(47,280)</u>	<u>US\$(57,493)</u>	<u>US\$(79,140)</u>	<u>US\$(162,430)</u>	<u>US\$89,217</u>	<u>US\$99,144</u>

Al 30 de Setiembre de 2017:

Al 30 de Setiembre de 2017 (En miles de dólares)								
A la vista	De 1 a 30 días	De 31 a 60 días	De 61 a 90 días	De 91 a 180 días	De 181 a 360 días	Más de 361 días	vencidas + 30 días	Total
Activos:								
Disponibilidades	US\$9,347							US\$9,347
Cuentas de encaje del BCCR	12,519	US\$2,620	US\$4,134	US\$3,694	US\$12,935	US\$15,852	US\$18,167	69,921
Inversiones y productos por cobrar	42,846	23,266	5,939	518	2,238	1,564	18,276	US\$ 30
Créditos y productos por cobrar	<u>8,002</u>	<u>15,992</u>	<u>19,534</u>	<u>9,924</u>	<u>26,401</u>	<u>40,416</u>	<u>331,674</u>	<u>9,114</u>
Total	US\$ 72,714	US\$ 41,877	US\$29,608	US\$ 14,136	US\$ 41,574	US\$ 57,832	US\$368,117	US\$ 9,144
Pasivos:								
Obligaciones:								
Con el público	88,428	19,690	29,014	18,825	80,341	97,190	10,037	343,525
Con entidades financieras	6,272	496	2,459	10,172	11,122	23,964	141,412	195,897
Cargos por pagar	<u>62</u>	<u>920</u>	<u>826</u>	<u>1,180</u>	<u>1,401</u>	<u>744</u>	<u>74</u>	<u>5,207</u>
Total	<u>US\$ 94,762</u>	<u>US\$ 21,106</u>	<u>US\$32,299</u>	<u>US\$ 30,177</u>	<u>US\$ 92,865</u>	<u>US\$ 121,898</u>	<u>US\$151,523</u>	<u>US\$544,629</u>
Neto	<u>(22,048)</u>	<u>20,772</u>	<u>(2,691)</u>	<u>(16,041)</u>	<u>(51,290)</u>	<u>(64,066)</u>	<u>216,594</u>	<u>9,144</u>
Acumulado	<u>US\$(22,048)</u>	<u>US\$(1,276)</u>	<u>US\$(3,967)</u>	<u>US\$(20,009)</u>	<u>US\$(71,299)</u>	<u>US\$(135,365)</u>	<u>US\$ 81,229</u>	<u>US\$90,373</u>

3.31 INSTRUMENTOS FINANCIEROS

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

- a. **Categorías de Instrumentos Financieros** - Al 30 de Setiembre de 2018, 2017 y al 30 de Junio de 2018 los instrumentos financieros del Grupo se componían de:

	30/09/18	30/09/17	30/06/18
Activos financieros (valuados al costo amortizado):			
Disponibilidades	¢ 55,060,314,947	¢ 56,788,380,801	¢ 50,356,431,998
Inversiones y productos por cobrar	61,712,446,429	71,799,283,979	68,047,181,448
Créditos y productos por cobrar	<u>289,335,074,043</u>	<u>295,426,115,242</u>	<u>280,142,528,760</u>
Total	<u>¢406,107,835,419</u>	<u>¢424,013,780,022</u>	<u>¢398,546,142,206</u>
Pasivos financieros (valuados al costo amortizado):			
Obligaciones con el público	233,691,410,592	261,091,435,879	237,330,635,443
Obligaciones con el BCCR			825,000,000
Otras obligaciones financieras	126,234,270,456	119,039,371,377	118,416,111,346
Cargos financieros por pagar	<u>3,782,468,997</u>	<u>3,858,974,068</u>	<u>3,207,857,110</u>
Total	<u>¢363,708,150,045</u>	<u>¢383,989,781,324</u>	<u>¢359,779,603,899</u>

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

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

En relación con los ingresos y gastos generados por activos financieros y las obligaciones financieras, el Grupo prepara calces de plazos y monitorea las tasas de interés al 30 de Setiembre de 2018, 2017 y al 30 de Junio de 2018, las cuales se detallan en la Nota 3.30.

- **Riesgo Cambiario** - El Grupo realiza transacciones denominadas en moneda extranjera y, por tanto, se expone al riesgo de fluctuaciones en el tipo de cambio. Este riesgo se detalla en la Nota 3.30.

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

Sensibilidad a un Aumento en el Tipo de Cambio -

	Nota	
Posición neta	3.28	US\$ 79,982,373
Tipo de cambio de cierre al 30/09/2018		¢ 579.12
Aumento en el tipo de cambio de un 10%		<u>¢ 58</u>
Ganancia		<u>¢ 4,631,939,209</u>

Sensibilidad a una Disminución en el Tipo Cambio -

	Nota	
Posición neta	3.28	US\$ 79,982,373
Tipo de cambio de cierre al 30/09/2018		¢ 579.12
Disminución en el tipo de cambio de un 10%		<u>¢ (58)</u>
Pérdida		<u>¢ (4,631,939,209)</u>

- *Análisis de Sensibilidad de Tasas de Interés* - Al 30 de Setiembre de 2018, se presenta el siguiente análisis de sensibilidad de tasas de interés para los instrumentos de inversión y de deuda:

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

	Nota	
Inversiones en Instrumentos financieros	3.2	<u>¢ 61,060,121,292</u>
Aumento en las tasas de un 1%		<u>¢ 610,601,213</u>
Aumento en las tasas de un 2%		<u>¢ 1,221,202,426</u>

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

	Nota	
Inversiones en Instrumentos financieros	3.2	<u>¢ 61,060,121,292</u>
Disminución en las tasas de un 1%		<u>¢ (610,601,213)</u>
Disminución en las tasas de un 2%		<u>¢ (1,221,202,426)</u>

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

	Nota	
Obligaciones con el público	3.10	<u>¢ 233,691,410,592</u>
Aumento en las tasas de un 1%		<u>¢ 2,336,914,106</u>
Aumento en las tasas de un 2%		<u>¢ 4,673,828,212</u>

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

	Nota	
Obligaciones con el público	3.10	<u>¢ 233,691,410,592</u>
Disminución en las tasas de un 1%		<u>¢ (2,336,914,106)</u>
Disminución en las tasas de un 2%		<u>¢ (4,673,828,212)</u>

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

	Nota	
Obligaciones financieras	3.11	<u>¢ 126,234,270,456</u>
Aumento en las tasas de un 1%		<u>¢ 1,262,342,705</u>
Aumento en las tasas de un 2%		<u>¢ 2,524,685,409</u>

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

	Nota	
Obligaciones financieras	3.11	<u>¢ 126,234,270,456</u>
Disminución en las tasas de un 1%		<u>¢ (1,262,342,705)</u>
Disminución en las tasas de un 2%		<u>¢ (2,524,685,409)</u>

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

	Nota	
Cartera de crédito	3.3	<u>¢ 282,624,391,650</u>
Aumento en las tasas de un 1%		<u>¢ 2,826,243,917</u>
Aumento en las tasas de un 2%		<u>¢ 5,652,487,833</u>

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

	Nota	
Cartera de crédito	3.3	<u>¢ 282,624,391,650</u>
Disminución en las tasas de un 1%		<u>¢ (2,826,243,917)</u>
Disminución en las tasas de un 2%		<u>¢ (5,652,487,833)</u>

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

4.1. CUENTAS CONTINGENTES DEUDORAS

Los saldos al 30 de Setiembre de 2018, 2017 y al 30 de Junio de 2018 son los siguientes:

	30/09/18	30/09/17	30/06/18
Garantías de cumplimiento	¢ 10,107,163,234	¢ 10,992,751,155	¢ 10,788,424,460
Garantías de participación	382,739,074	422,412,860	322,512,245
Cartas de crédito a la vista saldo sin depósito previo	2,258,946,165	2,315,224,880	2,372,835,291
Cartas de crédito diferidas saldo sin depósito previo	667,629,064	1,119,433,850	95,642,419
Líneas de crédito para sobregiros en cuenta corriente	17,759,769	5,640,016	17,124,677
Líneas de crédito para tarjetas de crédito	3,282,554,994	3,251,989,926	3,262,954,546
Deudores por venta a futuro de moneda extranjera (operación de cobertura)	11,582,400,000	11,366,600,000	11,268,800,000
TOTAL	<u>¢ 28,299,192,300</u>	<u>¢ 29,474,052,687</u>	<u>¢ 28,128,293,638</u>

4.2. OTRAS CUENTAS DE ORDEN DEUDORAS

Los saldos al 30 de Setiembre de 2018, 2017 y al 30 de Junio de 2018 son los siguientes:

	30/09/18	30/09/17	30/06/18
Otras cuentas de orden por cuenta propias deudoras:			
Garantías prendarias	¢1,315,149,111,061	¢967,267,256,453	¢1,215,550,445,900
Otras garantías recibidas en poder de la entidad		38,479,760	21,558,905
Líneas de crédito otorgadas pendientes de utilización	138,044,376,507	129,650,311,975	133,744,984,730
Créditos liquidados	5,421,037,032	4,071,705,799	5,421,152,208
Productos por cobrar liquidados	5,457,627	5,618,510	5,458,607
Productos en suspenso de cartera de crédito	135,130,389	101,921,350	120,051,232
Otras cuentas de registro	65,223,732,535	74,024,426,472	71,325,392,888
Cuenta de orden por cuenta de terceros deudoras:			
Administración de comisiones de confianza	375,864,021,738	369,427,747,934	366,510,845,349
Bienes en custodia por cuenta de terceros	45,693,438,481	59,331,937,140	45,079,135,123
Fondos de inversión	308,853,664,456	478,515,345,931	297,522,758,785

(Continúa)

	30/09/18	30/09/17	30/06/18
Cuentas de orden deudoras por cuenta propia por actividad de custodia:			
Custodia a valor facial - disponibles	¢ 852,472,560	¢ 1,009,328,000	¢ 888,816,000
Custodia valor de compra de participaciones - disponibles	359,914,052	345,567,373	350,585,891
Cuentas de orden deudoras por cuenta de terceros por actividad de custodia:			
Efectivo por actividad de custodia	5,673,622,128	2,414,536,815	3,510,032,109
Cuentas por cobrar a clientes	354,618	3,924,833	118,322
Custodia a valor facial - disponibles	31,338,117,437	28,017,316,016	32,247,889,323
Custodia valor de compra de acciones - disponibles	59,966,665,960	31,479,496,353	62,301,684,928
Custodia valor de compra de participaciones - disponibles	132,159,011,601	108,793,592,988	130,277,946,223
Custodia a valor facial - pignorados	138,988,800	136,399,200	135,225,600
Custodia valor de compra de acciones - pignorados	2,574,698,081	436,948,614	2,752,821,847
Custodia valor de compra de participaciones - pignorados	3,546,864,720	3,211,489,685	3,461,708,874
Pendientes de entregar valor de compra de acciones		1,945,000	
Pendientes de entregar valor de compra de participaciones			172,872,407
Recibidos en garantía a valor facial	7,336,294,698	17,944,688,232	15,265,690,065
Recibidos en garantía valor de compra de participaciones	1,422,364,847	516,020,753	1,977,515,538
Dados en garantía a valor facial	1,960,669,937	2,331,404,240	1,860,072,800
Dados en garantía valor de compra de acciones		73,150,000	
Dados en garantía valor de compra de participaciones	6,398,620,633	6,143,303,847	5,848,925,836
Compras a futuro	5,449,302,858	5,730,739,550	5,114,650,986
Ventas a futuro	8,758,659,545	18,460,708,985	17,353,412,298
TOTAL	<u>¢2,522,326,592,301</u>	<u>¢2,309,485,311,808</u>	<u>¢2,418,821,752,774</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:

	30/09/18	30/09/17	30/06/18
ACTIVOS			
Disponibilidades	¢ 8,431,219,264	¢ 6,375,780,412	¢ 12,021,380,119
Inversiones en instrumentos financieros	20,074,109,981	14,602,697,104	17,298,423,271
Cartera de crédito	343,414,674	929,447,627	334,116,528
Cuentas y comisiones por cobrar	<u>29,926,550,426</u>	<u>38,411,173,603</u>	<u>31,625,136,912</u>
Subtotal	¢ 58,775,294,345	¢ 60,319,098,746	¢ 61,279,056,830
Terrenos	¢1,707,282,421,619	¢1,412,566,254,673	¢1,555,265,900,564
Edificios e instalaciones	1,598,498,737,702	1,312,686,402,783	1,496,390,714,314
Equipo y mobiliario	378,369,110,866	195,652,022,723	369,700,421,964
Equipo y mobiliario	<u>56,260,731</u>	<u>56,260,731</u>	<u>56,260,731</u>
Bienes de uso	¢3,684,206,530,918	¢2,920,904,680,179	¢3,421,413,297,573
Otros activos	<u>897,502,481,165</u>	<u>907,595,922,483</u>	<u>898,413,671,049</u>
Total activos de los fideicomisos	<u>¢4,640,484,306,428</u>	<u>¢3,888,819,701,408</u>	<u>¢4,381,106,025,452</u>
PASIVOS			
Obligaciones con el público	¢ 271,665	¢ 1,131,574,896	¢ 264,310
Otras cuentas por pagar y provisiones	17,795,165	23,952,211	17,313,351
Otros Pasivos	<u>77,330</u>	<u>219,000</u>	<u>75,235</u>
Total de pasivos de los fideicomisos	¢ 18,144,160	¢ 1,155,746,107	¢ 17,652,896
PATRIMONIO			
Aportes en efectivo	¢ 28,382,923,233	¢ 20,314,208,819	¢ 29,200,711,590
Aportes en especie	4,611,628,928,099	3,866,905,295,712	4,351,445,650,754
Resultados acumulados	465,652,266	443,153,369	453,044,469
Resultado del período	<u>(11,341,330)</u>	<u>1,297,401</u>	<u>(11,034,257)</u>
Total patrimonio	<u>¢4,640,466,162,268</u>	<u>¢3,887,663,955,301</u>	<u>¢4,381,088,372,556</u>
Total pasivos y patrimonio de los fideicomisos	<u>¢4,640,484,306,428</u>	<u>¢3,888,819,701,408</u>	<u>¢4,381,106,025,452</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 reporto tripartito en que la Compañía participa es el siguiente (cifras expresadas en colones exactos):

30/09/18	Comprador a plazo		Vendedor a plazo	
	Colones	Dólares	Colones	Dólares
Por cuenta de terceros:				
De 1 a 30 días		¢3,576,548,083		¢7,622,115,336
De 31 a 60 días		1,837,563,813	71,453,704	1,101,353,247
De 61 a 90 días		<u>35,190,962</u>		<u>35,190,962</u>
Sub-total		<u>¢5,449,302,858</u>	<u>¢71,453,704</u>	<u>¢8,758,659,545</u>
Total		<u>¢5,449,302,858</u>	<u>¢71,453,704</u>	<u>¢8,758,659,545</u>

30/09/17	Comprador a plazo		Vendedor a plazo	
	Colones	Dólares	Colones	Dólares
Por cuenta de terceros:				
De 1 a 30 días	¢379,864,070	¢3,213,175,880		¢16,739,978,966
De 31 a 60 días	50,228,147	2,050,044,381		1,170,278,993
De 61 a 90 días		<u>37,427,071</u>		<u>550,451,026</u>
Sub-total	<u>¢430,092,217</u>	<u>¢5,300,647,332</u>		<u>¢18,460,708,985</u>
Total	<u>¢430,092,217</u>	<u>¢5,300,647,332</u>		<u>¢18,460,708,985</u>

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

Al 30 de setiembre de 2018, el monto de las posiciones comprador y vendedor a plazo en los reportos tripartitos denominadas en dólares estadounidenses fueron valuadas al tipo de cambio de ¢579.12 (¢568.33 en 2017) por US\$1.00, y su presentación es a su equivalente en colones costarricenses a dichas fechas.

4.5. CONTRATO DE ADMINISTRACIÓN DE FONDOS DE INVERSIÓN

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

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

- a. ***Fondo de Inversión Inmobiliaria Gibraltar*** - Es un fondo cerrado no financiero, de carácter inmobiliario y en menor medida en valores inscritos. Es un fondo denominado en dólares estadounidenses, cuyo patrimonio está autorizado a 80.000 participaciones de un valor nominal de US\$5.000 cada una, para un total de US\$400 millones de las cuales 58.860 participaciones se encuentran en circulación al cierre del período finalizado el 30 de setiembre de 2018.

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 2018, 2017 y al 30 de Junio 2018, el fondo cuenta con activos netos por un monto total de US\$306,077,442, US\$211,012,820 y US\$300,140,741 respectivamente y mantenía colocado un total de 58.860, 40.000 y 57.502 participaciones al cierre de cada período respectivamente.

La Sociedad Administradora devenga por sus servicios una comisión del 1.75% anual que se encuentra dentro de los límites establecidos en el prospecto, la cual se calcula diariamente y se paga en forma mensual. Mensualmente, los activos del Fondo menos los pasivos valuados al tipo de cambio de compra, son registrados dentro del balance de la Compañía en cuentas de orden.

- b. ***Fondo de Inversión de Desarrollo de Proyectos Multipark*** - Es un fondo cerrado no financiero, de carácter de desarrollo inmobiliario y en menor medida en valores inscritos. Es un fondo denominado en dólares estadounidenses, cuyo patrimonio está autorizado a 332 participaciones de un valor nominal de US\$50,000 cada una, para un total de US\$16.6 millones.

El Fondo tendrá un plazo de duración de 30 años a partir de su fecha de aprobación (8 de marzo de 2007), y podrá renovarse o acortarse si los inversionistas así lo acordaren. Este Fondo inició operaciones el 30 de mayo de 2007 y al 30 de Setiembre 2018, 2017 y al 30 de Junio 2018 cuenta con activos netos por un monto total de US\$15,580,301, US\$15,285,036 y US\$15,543,652 respectivamente, y mantenía colocado un total de 332 participaciones para el cierre de cada período.

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

- c. ***Fondo de Inversión Inmobiliario Los Crestones*** - Es un fondo cerrado no financiero, de carácter inmobiliario y en menor medida en valores inscritos. Es un fondo denominado en dólares estadounidenses, cuyo patrimonio está autorizado a 60.000 títulos de participación de un valor nominal de US\$5,000 cada uno, para un total de US\$300 millones, de las cuales 27.150 participaciones se encuentran en circulación al cierre del período finalizado el 30 de setiembre de 2018.

El Fondo tendrá un plazo de duración de 30 años a partir de su fecha de aprobación (24 de julio de 2007), y podrá renovarse o acortarse si los inversionistas así lo acordaren. Este Fondo inició operaciones el 29 de noviembre de 2007, al 30 de Setiembre 2018, 2017 y al 30 de Junio 2018 cuenta con activos netos por un monto total de US\$138,291,772, US\$120,137,736 y US\$138,893,082 respectivamente, y mantenía colocado un total de 27.150, 23.882 y 27.150 participaciones para el cierre de cada período.

La Sociedad Administradora devenga por sus servicios una comisión del 1.75% anual que se encuentra dentro de los límites establecidos en el prospecto, la cual se calcula diariamente y se paga en forma mensual. Mensualmente, los activos del Fondo menos los pasivos valuados al tipo de cambio de compra, son registrados dentro del balance de la Compañía en cuentas de orden.

- d. ***Improsa Fondo de Inversión Inmobiliario No Diversificado Dólares Dos*** - Es un fondo cerrado no financiero, de carácter inmobiliario y en menor medida en valores inscritos. Es un fondo denominado en dólares estadounidenses, cuyo patrimonio está autorizado a 11.200 títulos de participación de un valor nominal de US\$5,000 cada uno, para un total de US\$56 millones, de las cuales 8.820 participaciones se encuentran en circulación al cierre del período finalizado el 30 de setiembre de 2018. El Fondo fue aprobado por la Superintendencia General de Valores a partir del 9 de agosto de 1999 y al 30 de Setiembre de 2018, 2017 y al 30 de Junio 2018 cuenta con activos netos por un monto total de US\$45,090,917, US\$45,323,379 y US\$45,083,087 respectivamente, y mantenía colocado un total de 8.820 participaciones respectivamente para cada período.

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

- e. ***Improsa Fondo de Inversión Inmobiliario No Diversificado Cuatro*** - Es un fondo cerrado no financiero de carácter inmobiliario y en menor medida en valores inscritos. Es un fondo denominado en dólares estadounidenses, cuyo patrimonio está autorizado a 6.676 títulos de participación de un valor nominal de US\$5,000 cada uno, para un total de US\$33,380,000. de las cuales 6.547 participaciones se encuentran en circulación al cierre del período finalizado el 30 de setiembre de 2018. El Fondo fue aprobado por la Superintendencia General de Valores a partir del 21 de junio de 1999 y al 30 de Setiembre 2018, 2017 y al 30 de Junio 2018 cuenta con activos netos por un monto total de US\$28,275,054, US\$27,952,713 y US\$28,386,361 respectivamente, y mantenía colocado un total de 6.547 participaciones respectivamente para cada período.

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

Las principales características generales de estos fondos son las siguientes:

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

- El patrimonio del Fondo será invertido por cuenta y riesgo del inversionista principalmente en la adquisición de bienes inmuebles construidos y libres de derecho de usufructo, uso y habitación. Los inmuebles deben estar en buen estado de conservación y podrán estar destinados a cualquier actividad pública o privada, industrial o comercial, en la que se tenga la expectativa de generar alquileres o plusvalías, y deben estar localizados en el territorio nacional.

La Sociedad Administradora del Fondo es responsable de aplicar las políticas de inversión contenidas en el prospecto del Fondo y es solidariamente responsable ante los inversionistas por los daños y perjuicios ocasionados por sus directores, empleados o personas contratadas por ellos para prestarle servicios al Fondo, en virtud de la ejecución u omisión de actuaciones prohibidas o exigidas por el prospecto, la Ley Reguladora del Mercado de Valores o las disposiciones que dicte la Superintendencia General de Valores.

4.6. CONTRATOS DE ADMINISTRACIÓN DE FONDOS DE PENSIONES

No aplica.

4.7. INDICADORES DE RIESGO

Al 30 de Setiembre de 2018:

ROA	$\frac{\text{Utilidad Neta}}{\text{Activo Total promedio}} = \frac{5,737,278,958}{435,737,751,654} = 1.76\%$
ROE	$\frac{\text{Utilidad Neta}}{\text{Patrimonio promedio}} = \frac{5,737,278,958}{48,629,277,934} = 15.73\%$
Relación Endeudamiento recursos propios	$\frac{\text{Pasivo Total}}{\text{Patrimonio}} = \frac{384,370,304,082}{50,784,659,794} = 7.57$
Margen financiero	$\frac{\text{Ing. Financieros - Gtos. Financieros}}{\text{Activo. productivo interm promedio}} = \frac{9,193,039,108}{346,265,277,352} = 3.54\%$
Activos Promedio generadores de interés en relación con el total de activos promedio	$\frac{\text{Activo. productivo interm promedio}}{\text{Activo Total promedio}} = \frac{346,265,277,352}{435,737,751,654} = 0.79$

Al 30 de Setiembre de 2017:

ROA	Utilidad Neta	<u>4,485,159,371</u>	=	1.35%
	Activo Total promedio	<u>443,908,520,473</u>		
ROE	Utilidad Neta	<u>4,485,159,371</u>	=	13.59%
	Patrimonio promedio	<u>43,995,088,475</u>		
Relación Endeudamiento recursos propios	Pasivo Total	<u>404,311,337,485</u>	=	8.44
	Patrimonio	<u>47,916,439,619</u>		
Margen financiero	Ing. Financieros - Gtos. Financieros	<u>7,923,466,135</u>	=	3.00%
	Activo. productivo interm promedio	<u>351,670,698,283</u>		
Activos Promedio generadores de interés en relación con el total de activos promedio	Activo. productivo interm promedio	<u>351,670,698,283</u>	=	0.79
	Activo Total promedio	<u>443,908,520,473</u>		

4.7.1 INDICADORES DE LIQUIDEZ PARA EL MANEJO DE ACTIVOS Y PASIVOS

Al 30 de Setiembre de 2018:

Obligaciones con el público a la vista	Total cuentas	Total en colones
De 0.00 a ¢2.82 millones	8,538	¢ 2,069,147,463
Más de ¢2.82 a ¢28.17 millones	1,071	10,208,477,764
Más de ¢28.17 a ¢56.34 millones	144	5,796,570,918
Más de ¢56.34 millones	<u>156</u>	<u>43,905,831,388</u>
Total	<u>9,909</u>	<u>¢ 61,980,027,533</u>

Obligaciones con el público a plazo	Total cuentas	Total en colones
De 0.00 a ¢2.82 millones	278	¢ 422,036,983
Más de ¢2.82 a ¢28.17 millones	482	6,756,975,312
Más de ¢28.17 a ¢56.34 millones	256	11,349,209,755
Más de ¢56.34 millones	<u>407</u>	<u>153,183,161,009</u>
Total	<u>1,423</u>	<u>¢ 171,711,383,059</u>

Al 30 de Setiembre de 2017:

Obligaciones con el público a la vista	Total cuentas	Total en colones
De 0.00 a ¢2.84 millones	9,181	¢ 2,107,613,121
Más de ¢2.84 a ¢28.35 millones	1,120	10,676,199,063
Más de ¢28.35 a ¢56.71 millones	165	6,608,687,838
Más de ¢56.71 millones	182	37,931,381,808
Total	<u>10,648</u>	<u>¢ 57,323,881,829</u>

Obligaciones con el público a plazo	Total cuentas	Total en colones
De 0.00 a ¢2.84 millones	217	¢ 300,529,169
Más de ¢2.84 a ¢28.35 millones	460	5,434,927,638
Más de ¢28.35 a ¢56.71 millones	263	9,563,677,485
Más de ¢56.71 millones	550	188,468,419,758
Total	<u>1,490</u>	<u>¢ 203,767,554,050</u>

4.8. PASIVOS CONTINGENTES

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

Litigios y Procesos Administrativos

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

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

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

El 11 de setiembre de 2017, Banco Improsa S.A., presentó proceso contencioso administrativo contra la Superintendencia General de Entidades Financieras y Banco Central de Costa Rica, para solicitar la nulidad absoluta del acto administrativo notificado según oficio SGF-2395-2015-201502881, fechado el 14 de agosto de 2015, y los actos administrativos subsecuentes.

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

- **Otros** - En el curso ordinario de los negocios, el Grupo está involucrado en litigios y otras acciones legales. En opinión de la Administración se han efectuado las provisiones necesarias y por tanto el resultado final de estos asuntos no tendrá un efecto adverso en la posición financiera, en los resultados de sus operaciones o liquidez del Grupo.

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

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

4.9. UTILIDAD POR UBICACIÓN GEOGRÁFICA

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

	30/09/18	30/09/17
Costa Rica	¢5,690,236,576	¢ 4,534,279,287
Panamá	(14,180,472)	(97,630,794)
Nicaragua	(9,930,630)	(26,025,607)
El Salvador	(12,151,701)	(38,998,032)
Honduras	(3,482,338)	(31,718,289)
Guatemala	<u>86,787,523</u>	<u>145,252,806</u>
Total	<u>¢5,737,278,958</u>	<u>¢ 4,485,159,371</u>

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

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