

A large, stylized, light gray number '1' is positioned on the left side of the page, extending from the top to the bottom. The number is composed of thick, rounded strokes and is partially cut off by the left edge of the page. The background is white with subtle, curved, light gray lines that suggest a sense of motion or a modern design aesthetic.

Memoria Anual  
Grupo Financiero Improsa  
2019

2019

MEMORIA ANUAL  
GRUPO FINANCIERO IMPROSA

## ÍNDICE

Misión, Visión y Valores	05
Reseña Histórica	07
Modelo de Negocio	09
Subsidiarias	09
Carta de la Presidencia e Informe de Gestión Período 2019	10
Junta Directiva	25
Equipo Gerencial	25
Oficinas del Grupo Financiero Improsa	31
Productos y Servicios	34
Bancos Corresponsales y Fondadores	35
Fundación Fernando Ortuño Sobrado	36
Estados Financieros Auditados 2019	37

## MISIÓN

Brindar a los clientes excelencia en soluciones financieras diseñadas para satisfacer sus necesidades.

## VISIÓN

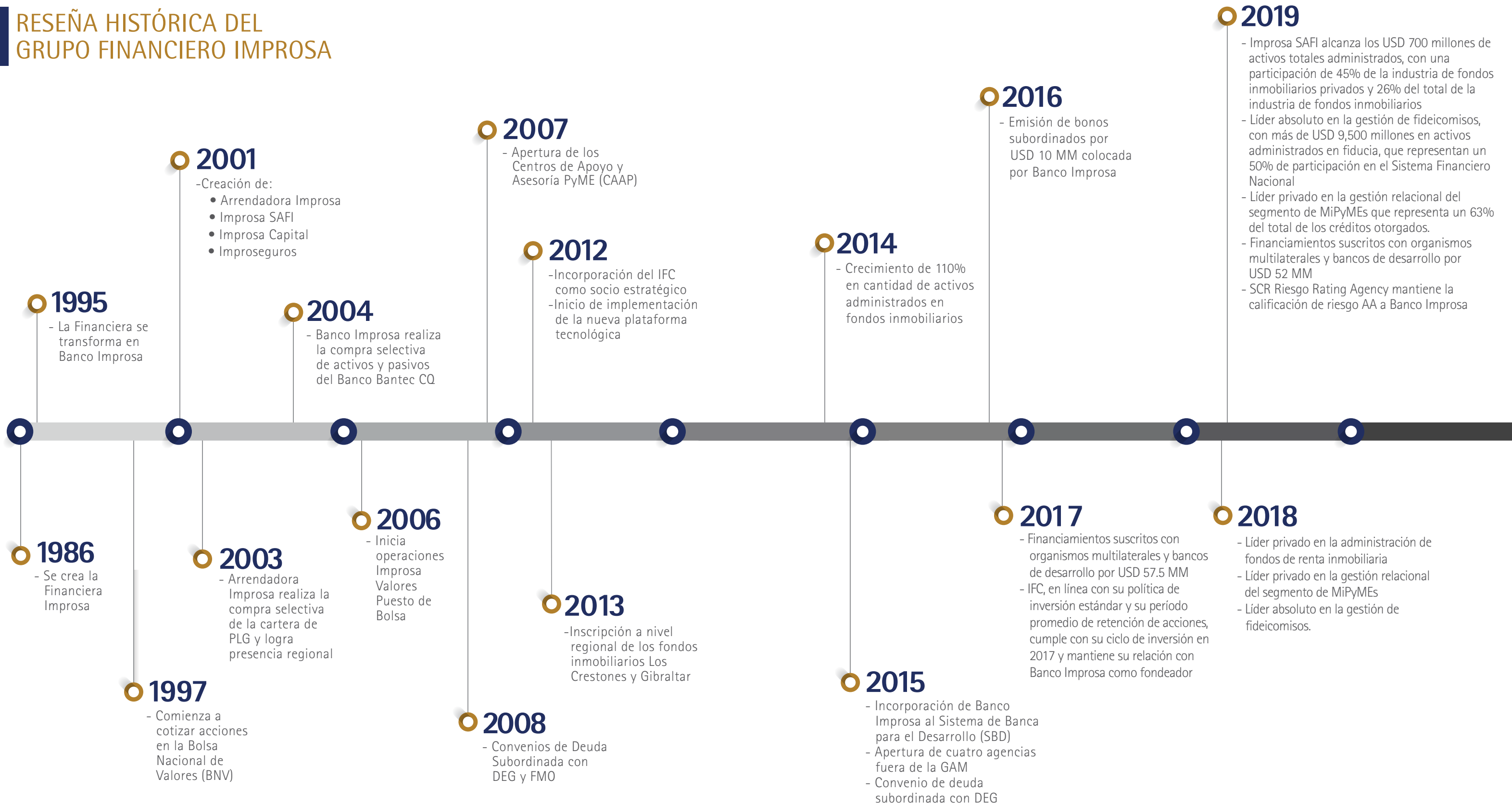
Ser un Grupo Financiero competitivo, sólido, rentable y con una clara orientación al cliente.

## VALORES

• Visión • Pasión • Integridad



# RESEÑA HISTÓRICA DEL GRUPO FINANCIERO IMPROSA



## MODELO DE NEGOCIO



## SUBSIDIARIAS DEL GRUPO FINANCIERO IMPROSA



## CARTA DE LA PRESIDENCIA E INFORME DE GESTIÓN PERÍODO 2019

Estimados accionistas:

Se rinde el informe acerca del desempeño del Grupo Financiero Improsa para el período 2019, cuando la actividad se desarrolló en un entorno económico de muy bajo crecimiento, impactado por tensiones en el comercio internacional, expectativas de recesión y un deterioro generalizado del ingreso y el consumo de la economía doméstica. No obstante, las subsidiarias de Banca de Inversión y Banca Comercial logran cerrar el quinquenio 2014-2019 con una tasa de crecimiento anual compuesta de un 12.73% en los resultados integrales totales del período, gracias a una gestión proactiva de la administración y de la Junta Directiva.

Previo al desarrollo de los aspectos más relevantes de la gestión del Grupo Financiero Improsa en el período 2019, se presenta una breve referencia del entorno relevante.

### ENTORNO ECONÓMICO

La tasa de crecimiento estimada del producto mundial se desaceleró de manera considerable durante el 2019, con un crecimiento de tan solo un 2.9% respecto al 3.6% registrado en el 2018. Los factores específicos a nivel mundial que suscitaron dicha desaceleración responden a:

- a) Las tensiones comerciales entre China y Estados Unidos
- b) El aumento de las barreras arancelarias a nivel mundial
- c) La incertidumbre asociada a la salida del Reino Unido de la Unión Europea (BREXIT)
- d) La disminución en la confianza y la percepción de una alta probabilidad de recesión durante el año, que impulsaron a las empresas a postergar sus planes de inversión, contrayendo el consumo de bienes y servicios a nivel mundial

Las economías avanzadas crecieron un 1.7%, muy inferior al 2.2% de crecimiento experimentado en el año 2018. La zona del euro, fue la más afectada, al pasar de una tasa de crecimiento del 1.9% en el 2018 a un 1.2% durante el 2019. Por su parte, las economías emergentes, si bien alcanzaron un crecimiento de un 3.7% durante el 2019, fue inferior al 4.6% de crecimiento en el 2018.

Derivado del débil crecimiento económico y de las probabilidades de recesión, los bancos centrales de Estados Unidos y la Unión Europea decidieron cesar los programas de normalización de la política monetaria que iniciaron en el 2018 y retornaron a los programas de estímulo en el segundo semestre del 2019, mediante recortes en las tasas de referencia. La Reserva Federal de los Estados Unidos realizó tres recortes de 0.25 puntos porcentuales cada uno, cerrando el 2019 con un rango de tasa efectiva entre 1.50 y 1.75%, por su parte el Banco Central Europeo reinstauró el programa de compra de activos.

Por el nivel de apertura de la economía costarricense, el entorno descrito no impulsó lo suficiente la demanda externa, afectando el crecimiento económico del país.

En el ambiente nacional hay que mencionar que la Ley de Fortalecimiento de las Finanzas Públicas, implementada en el segundo semestre del año 2019, contribuyó a disminuir la incertidumbre de los agentes económicos; no obstante, el sector productivo no recupera completamente la confianza, lo cual se manifiesta en la posposición de las decisiones de inversión y en los bajos niveles de consumo de las familias, quienes no demandaron créditos durante el año. Como consecuencia de una demanda interna contraída, el crecimiento económico de Costa Rica pasa de un 3.4% en el 2017 a un 2.7% en el 2018 y continúa el descenso a un 2.1% en el año 2019.

La emisión de eurobonos al final del 2019 por 1,500 millones de dólares, colaboró en reducir las presiones sobre las tasas locales de interés y elevó las reservas internacionales; no obstante, esa oferta de divisas en el mercado contribuyó con la apreciación interanual del colón respecto al dólar un 5.63%. En los próximos años, la aplicación de la Regla Fiscal será un factor clave para la estabilidad macroeconómica, para aumentar la confianza y dinamizar la demanda interna.

Para el año 2020, el Banco Central de Costa Rica proyectaba un crecimiento de la producción del 2.5%, un déficit financiero del Gobierno Central de un 5.9% del PIB y un déficit primario sin incluir intereses de un 1.3% del PIB, lo cual permitiría restablecer la sostenibilidad de las finanzas públicas a largo plazo; sin embargo, en el periodo 2020 el mundo enfrenta la pandemia del Covid-19, cuyo impacto en la economía es muy relevante y ha provocado un cambio más que significativo en los programas macroeconómicos en general. En el caso de Costa Rica, las primeras estimaciones del impacto muestran una variación en el PIB del -3.6% para el 2020 y una recuperación de 2.3% para el 2021. Por su parte, el déficit primario del 2020 se trasladaría a un -3.4% del PIB y el resultado financiero a un -8.6% del PIB, el cual se financiaría con deuda externa, principalmente con organismos multilaterales y bilaterales.

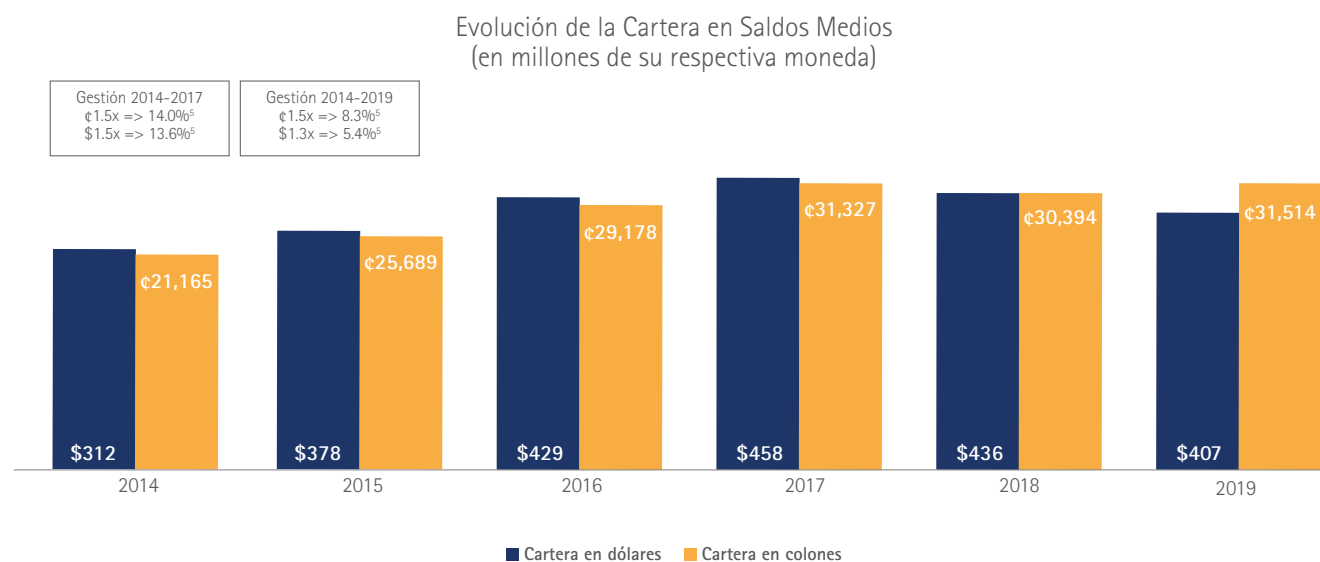
El desempeño del sistema de salud costarricense ha sido extraordinario, así como la educación y disciplina de la población para acatar las medidas sanitarias en la contención del virus, lo cual se ha traducido en una de las tasas de mortalidad más bajas del mundo. Se espera que esa disciplina de la población se mantenga y el país pueda abrir gradualmente la economía para mitigar los efectos en la producción y el bienestar de la población en general.

## BANCA COMERCIAL

Las subsidiarias de la Banca Comercial del Grupo Financiero Improsa mantuvieron el enfoque estratégico y la especialización en el segmento del micro, pequeño y mediano empresario costarricense (MiPyME), a quienes sirve mediante un modelo de negocio relacional, que centra la atención en el conocimiento de las necesidades de los clientes y personaliza una oferta de soluciones diversas e integrales, que buscan el beneficio mutuo y la sostenibilidad en el tiempo.

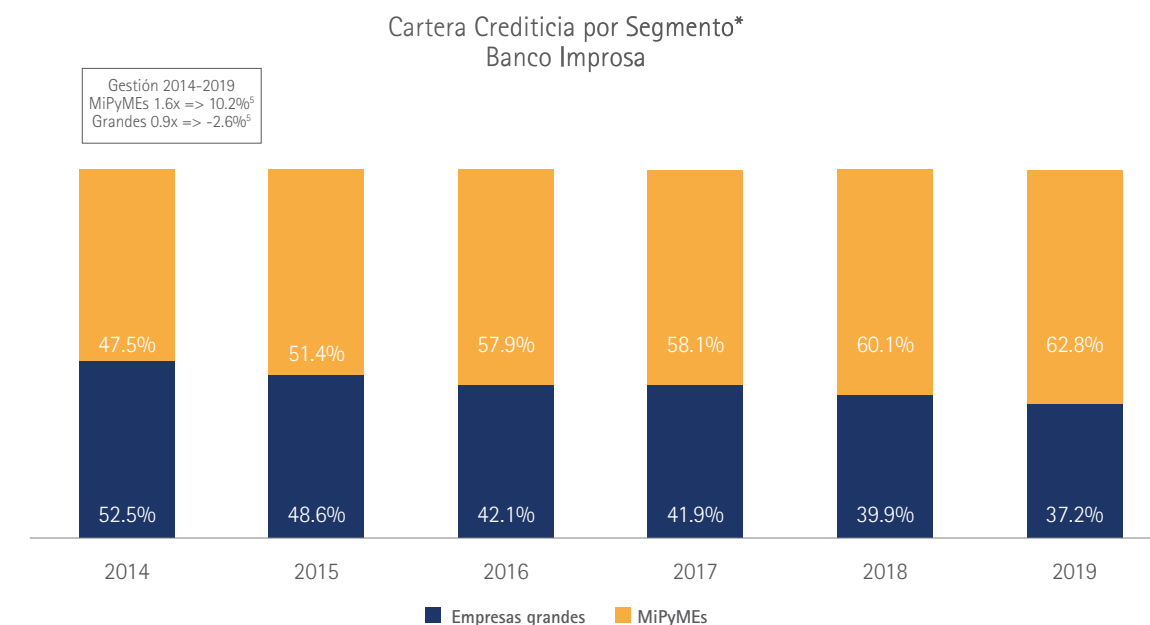
De la misma forma, la Banca Comercial continúa con la especialización en servicios fiduciarios, principalmente al segmento institucional, tanto en el ámbito costarricense como en el internacional.

Para el quinquenio 2014-2019, el portafolio de crédito en colones alcanzó una tasa de crecimiento anual compuesta del 8.3% en los saldos medios, afectada por la ausencia de demanda durante los periodos 2018-2019, ya que entre 2014 y 2017 dicha tasa se ubicaba en 14.0%. De igual manera, los saldos medios del portafolio de crédito en dólares concluyen el quinquenio 2014-2019 con una tasa de crecimiento anual compuesta de 5.4%; no obstante, hasta el 2017, esa tasa de crecimiento anual compuesta era del 13.6%.



Fuente: Elaboración propia con base en los Estados Financieros Auditados, 2014 a 2019, Banco Improsa.

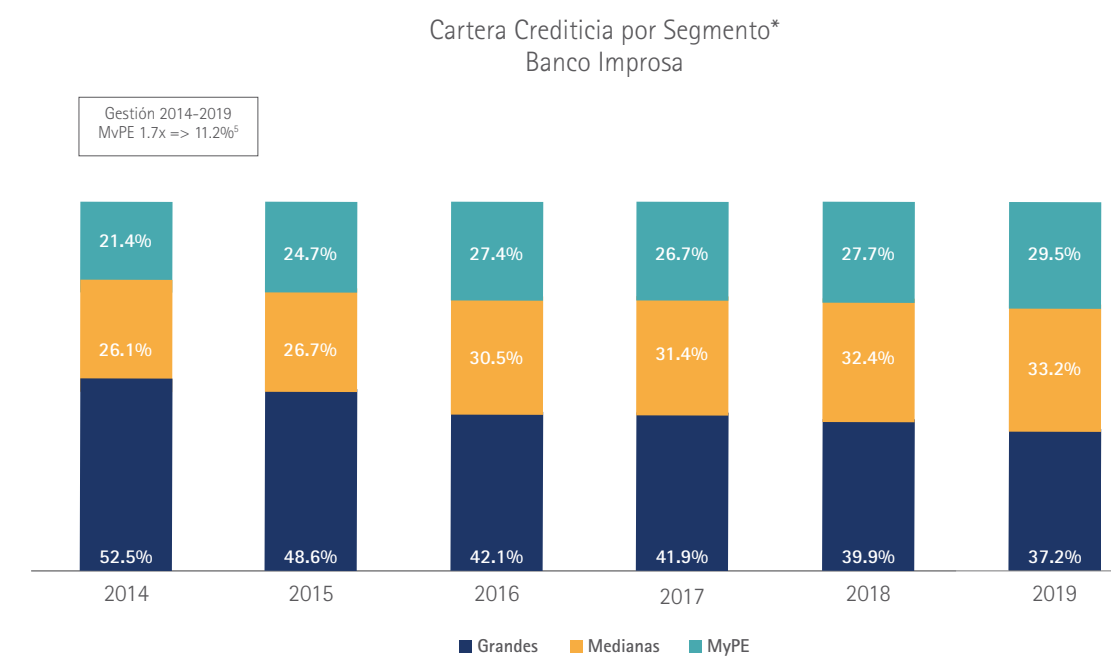
En este mismo período, las MiPyMEs crecen sus saldos medios a una tasa de crecimiento anual compuesta del 10.2%, lo cual provoca una mejora sustantiva en la participación relativa del portafolio total de crédito, pasando de un 47.5% en 2014 a un 62.8% en el 2019.



\*Se cambió la metodología de clasificación de las MiPyMEs en el año 2019. La información presentada en la Memoria Anual 2018 indicaba una participación del 67.7% para MiPyMEs y 32.3% para empresas grandes.

Fuente: Elaboración propia con base en el Reporte de Información Crediticia, 2014 a 2019, Banco Improsa.

Las decisiones orientadas a crecer las relaciones con el segmento de la micro y pequeña empresa (MyPE) se hacen notorias, dado que para el quinquenio 2014-2019, las MyPEs alcanzan una tasa de crecimiento anual compuesta del 11.2% y logran un incremento en la participación de la cartera de crédito total de un 21,4% en el 2014 a un 29.5% en el 2019.

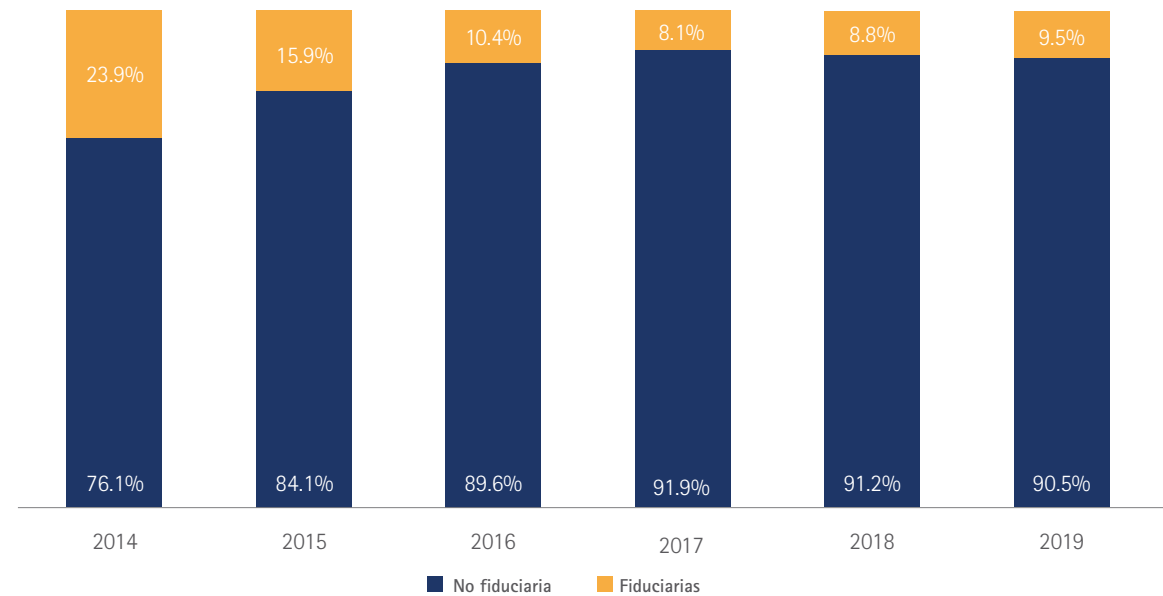


\*Se cambió la metodología de clasificación de las MiPyMEs en el año 2019. La información presentada en la Memoria Anual 2018 indicaba una participación del 67.7% para MiPyMEs y 32.3% para empresas grandes.

Fuente: Elaboración propia con base en el Reporte de Información Crediticia, 2014 a 2019, Banco Improsa.

Los segmentos de clientes empresariales en los que el Banco se ha especializado respaldan los financiamientos en más de un 90% con colaterales reales, lo cual facilita la participación en el crecimiento de sus negocios y hace posible el apoyo en coyunturas de incertidumbre.

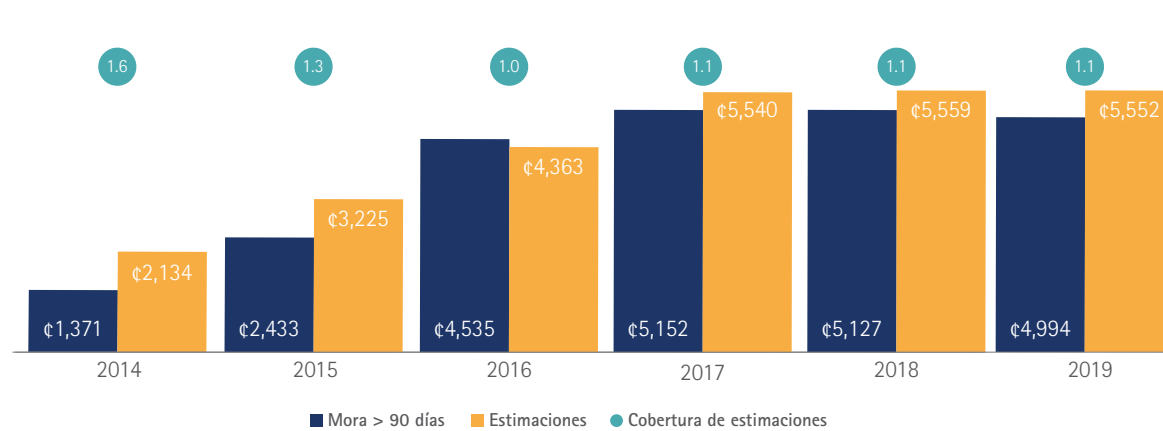
Evolución de Mezcla por tipo de Garantía Cartera Total  
Banco Improsa



Fuente: Elaboración propia con base en los Estados Financieros Auditados, 2014 a 2019, Banco Improsa.

Dicha estrategia adquirió mayor relevancia en el último período en virtud de la coyuntura económica, la cual ha presionado los indicadores de morosidad del Sistema Financiero Nacional; no obstante, Banco Improsa logra contenerlos y permanece muy por debajo del límite regulatorio del 3.0% establecido por la Superintendencia General de Entidades Financieras para la mora mayor de 90 días. Además, sin considerar la contribución del 90.5% de colaterales reales, la relación del volumen de estimaciones acumuladas a la cartera de crédito con mora mayor de 90 días, es más de 1.1 veces.

Mora Mayor de 90 días y Cobertura de Estimaciones  
Banco Improsa  
(en millones de colones y veces)

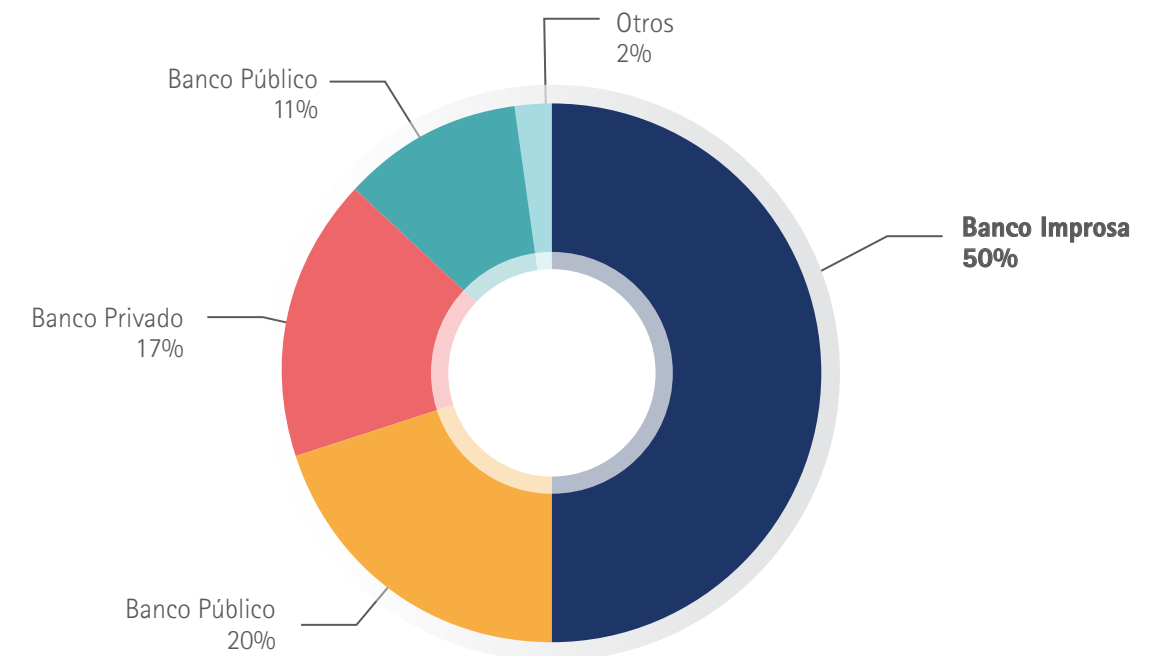


Fuente: Elaboración propia con base en el Reporte de Información Crediticia, 2014 a 2019, Banco Improsa.

## FIDUCIA

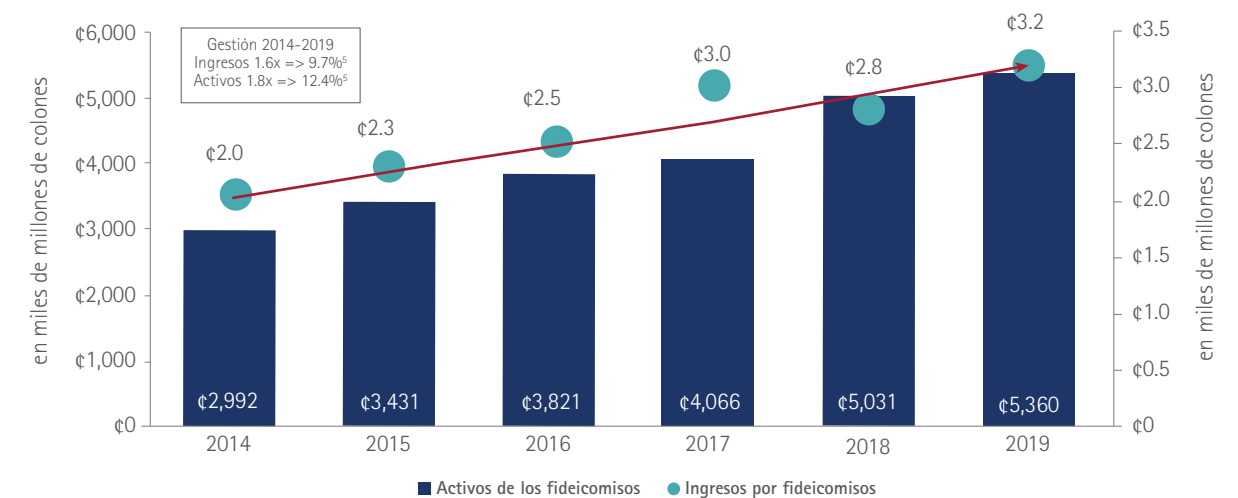
Destaca en los ingresos por servicios de la Banca Comercial, la gestión de fideicomisos, en los que el Banco Improsa es el principal fiduciario de la mayoría de los bancos comerciales de Costa Rica y continúa siendo el líder del Sistema Bancario Nacional, con una participación de mercado del 50% en el 2019, que se traduce en más de 5.3 millones de millones de colones en patrimonios fideicometidos, destacando la administración de más de 34 mil propiedades en todo el territorio nacional y una cifra superior a los 172 mil documentos de garantía gestionados. En el quinquenio 2014-2019, la tasa de crecimiento anual compuesta para los patrimonios administrados en fideicomiso fue de un 12.4% y para los ingresos de un 9.7%.

Participación de Mercado  
Fideicomiso SBN  
(al 31 de diciembre del 2019)



Fuente: Superintendencia General de Entidades Financieras.

Activos Fideicometidos e Ingresos  
Banco Improsa

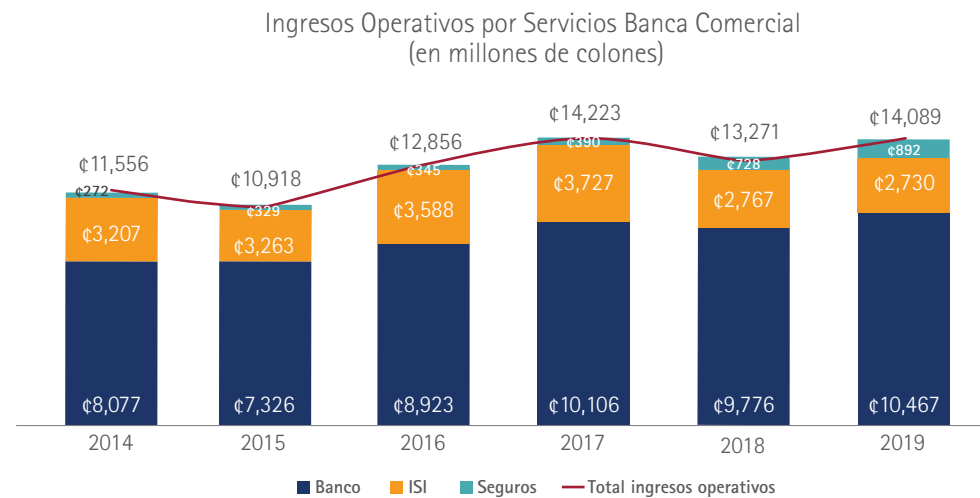


Fuente: Elaboración propia con base en los Estados Financieros Auditados, 2014 a 2019, Banco Improsa.



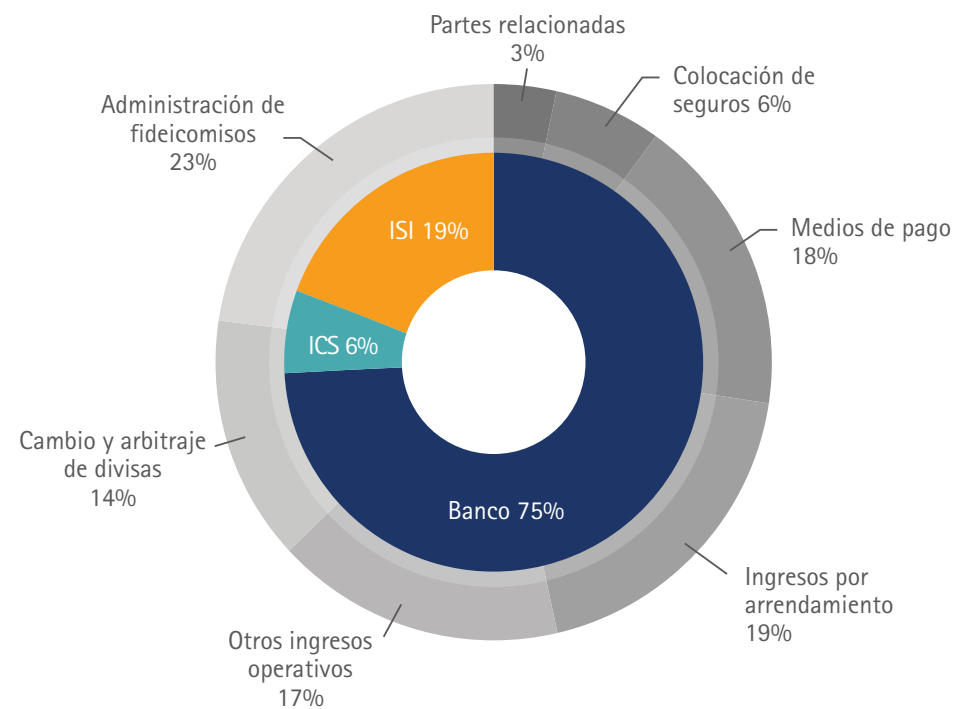
## COMISIONES POR SERVICIOS

Los ingresos operativos de la Banca Comercial ascienden a CRC 14,089 millones en comisiones por servicios y su alta relevancia deriva de que los negocios y las actividades generadoras de estos rubros de ingresos están desligadas de la intermediación financiera y por lo tanto, del dinamismo del mercado crediticio. En este sentido, destaca la administración de fideicomisos, el corretaje de seguros, los medios de pago, el cambio y arbitraje de divisas y los servicios de arrendamiento, entre otros.



Fuente: Elaboración propia con base en los Estados Financieros Auditados, 2014 a 2019, Banco Improsa, Improsa Servicios Internacionales e Improsa Corredora de Seguros.

Participación de Ingresos Operativos por Servicios y por Producto  
(al 31 de diciembre de 2019)

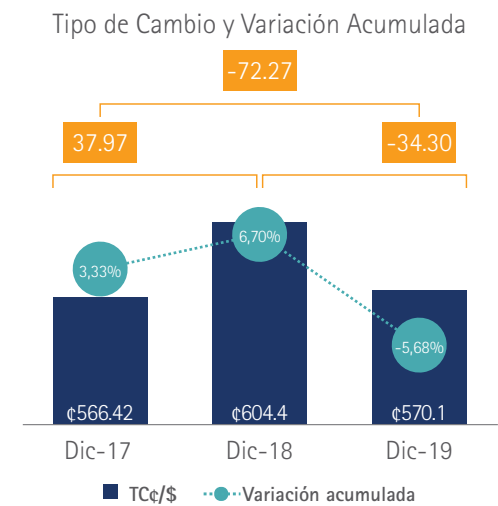


Fuente: Elaboración propia con base en los Estados Financieros Auditados, 2019, Grupo Financiero Improsa.

## OPTIMIZACIÓN FINANCIERA

El año 2019 experimentó una apreciación del colón respecto al dólar del 5.63%, para un cambio absoluto de CRC -34.30, la cual contrasta con una devaluación de CRC 37.97 en el 2018 e impacta el comparativo anual en CRC 72.27. Esta situación desafió la gestión financiera del Banco, dado que el balance salvaguarda el patrimonio de los accionistas con un exceso positivo de activos en dólares respecto a los pasivos en dólares. En este sentido, este exceso denominado posición neta en moneda extranjera, fue impactado adversamente a nivel de resultados por la apreciación descrita.

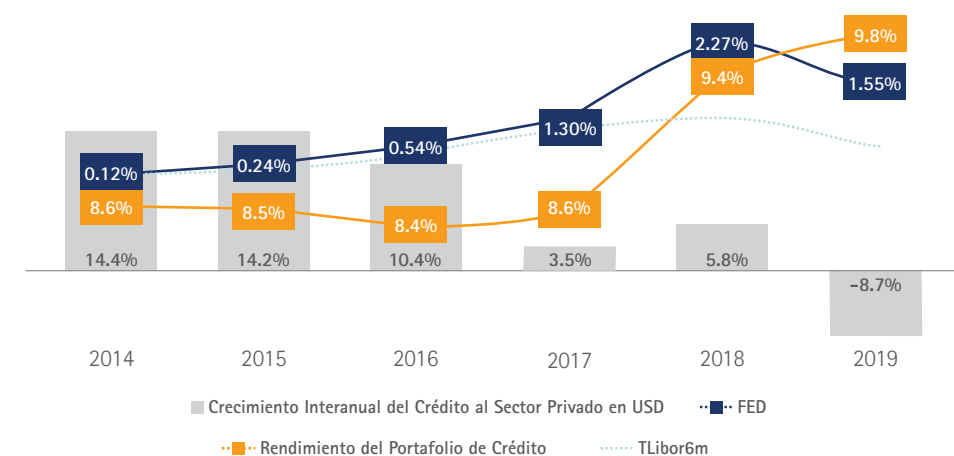
En virtud de lo expuesto, la gestión financiera actuó proactivamente y disminuyó la posición en moneda extranjera de USD 83 millones a USD 67.9 millones. Adicionalmente, celebró contratos de coberturas cambiarias por USD 25 millones y de esta forma la posición se ajustó a la suma de USD 42.9 millones, mitigando en más del 50% el efecto de la apreciación en el Estado de Resultados para el periodo 2019. No obstante, es importante destacar que el efecto neto fue negativo en CRC -1,089 millones en el periodo 2019.



Fuente: Banco Central de Costa Rica, 2019.

Las tasas de referencia internacionales en dólares inician el 2019 con tendencia al alza y a partir de agosto cambia de dirección hacia el descenso con mayor velocidad. Por su parte, el crédito al sector privado continuó perdiendo dinamismo y cierra el periodo 2019 sin crecimiento anual. Ante estos desafíos, la gestión financiera se enfocó en optimizar el activo productivo, permitiendo mantener niveles de ingresos financieros muy similares a los del año anterior, a pesar de la disminución de la cartera de crédito.

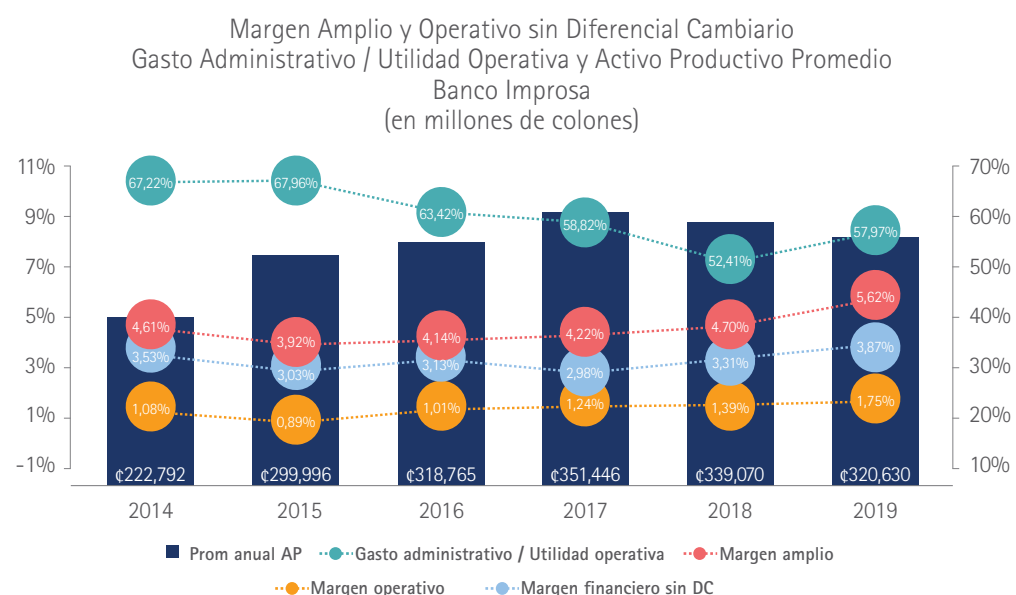
Rendimiento del Portafolio de Crédito de Banco Improsa y Tasas



Fuentes: Elaboración propia con base en los Estados Financieros Auditados, 2014 a 2019, Banco Improsa, Federal Reserve Board, Banco Central de Costa Rica.

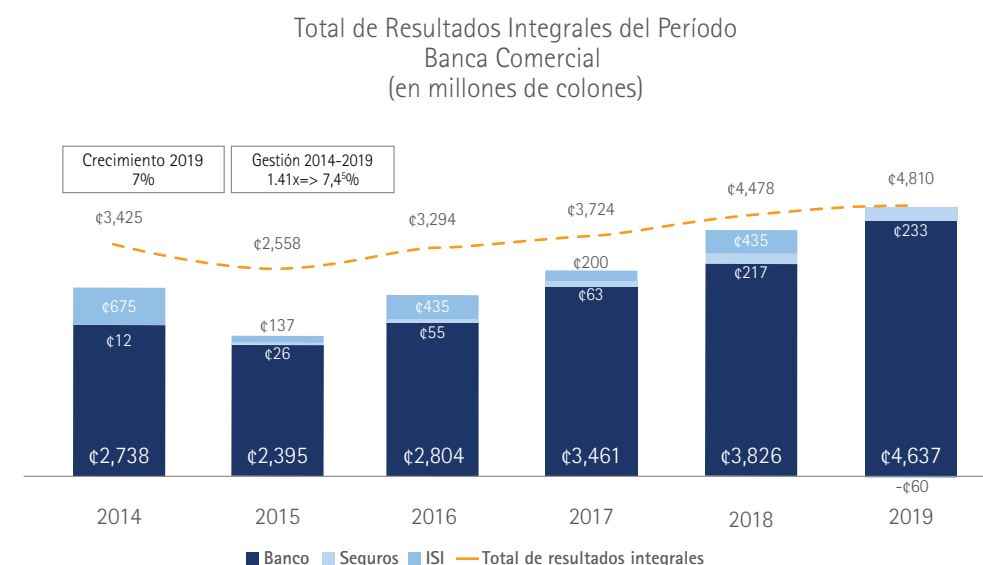
El margen financiero disminuyó en términos totales al pasar de un 3.94% en el 2018 a un 3.53% en el 2019; no obstante, si se aísla el efecto cambiario del mismo, se registra una mejora de 56 puntos base, apoyado por el aumento de la participación de las MiPyMEs en el portafolio de crédito, descrita anteriormente, así como la optimización del activo productivo en general, derivado de la gestión de las posiciones en moneda nacional y extranjera.

El margen operativo mantiene la tendencia de crecimiento por quinto año consecutivo, impulsado en gran medida por los resultados de fideicomisos, la mesa de divisas y la recuperación de estimaciones por venta de bienes adjudicados. Estos esfuerzos para mejorar el margen financiero y operativo se observan en la contención del margen amplio en niveles similares al año 2018.



Fuente: Elaboración propia con base en los Estados Financieros Auditados, 2014 a 2019, Banco Improsa.

Como resultado del modelo de negocio relacional que la Banca Comercial ha implementado, se obtiene un total de resultados integrales por la suma de CRC 4,810 millones para el periodo 2019. De esta forma, se mantiene la tendencia creciente de sumar en el valor patrimonial de los accionistas, mediante el resultado anual del ejercicio económico y el incremento en la valoración de los activos.



Fuente: Elaboración propia con base en los Estados Financiero Auditados, 2014 a 2019, Banco Improsa, Improsa Servicios Internacionales e Improsa Corredora de Seguros.

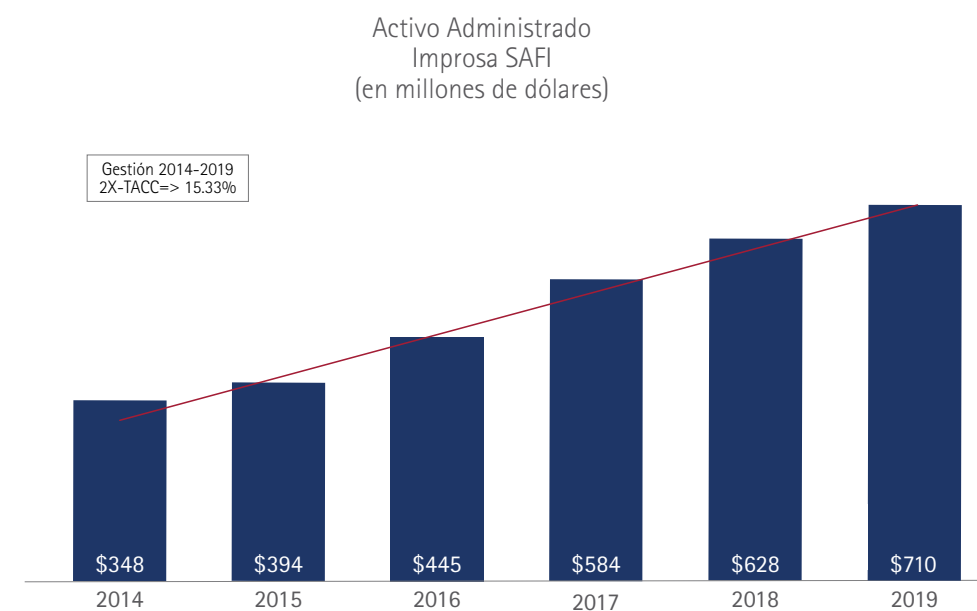
## BANCA DE INVERSIÓN

Durante el ejercicio 2019, el área de Banca de Inversión enfrentó un ambiente desafiante, del cual destacan:

- Una reforma fiscal que tiene múltiples efectos sobre el desempeño de los Fondos de Inversión Inmobiliarios administrados, la cual entró en vigencia el 1° de julio de 2019.
- Un entorno macroeconómico caracterizado por un bajo nivel de actividad económica con altos niveles de déficit y de deuda pública.
- Un mercado inmobiliario que se volvió selectivo en función de la propuesta de valor de los activos disponibles, entendiéndose por valor: propuestas arquitectónicas modernas, eficientes y que responden a los nuevos modelos de negocio que surgen de la revolución tecnológica que el mundo está viviendo.

Pese a este complejo entorno, se continúa con los proyectos emprendidos en el 2018, dirigidos a fortalecer el desempeño de los fondos de inversión administrados, buscar nuevos nichos de mercado que permitan potencializarlos y ampliar las capacidades de gestión, con el fin de crear valor, no sólo a nuestros clientes sino también a los accionistas del Grupo Financiero Improsa.

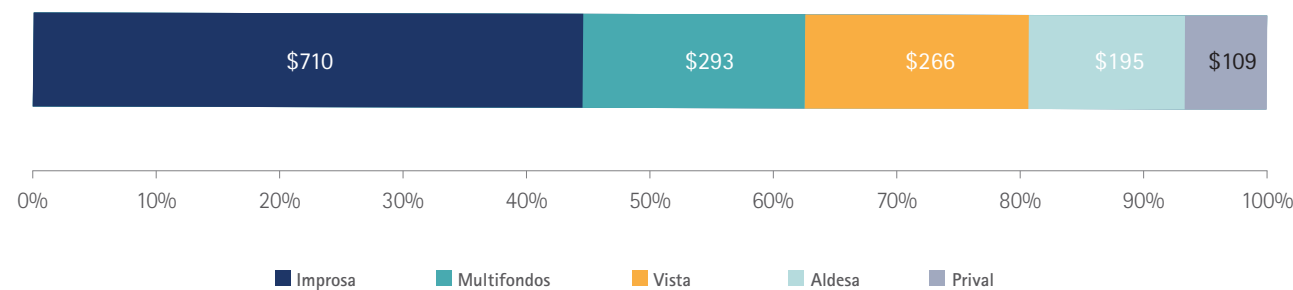
Como resultado, el portafolio de activos inmobiliarios administrados en fondos de inversión gestionados por Improsa SAFI alcanzó al cierre del 2019 la suma de USD 710 millones, logrando una tasa de crecimiento anual compuesta de 15.33% para el quinquenio 2014-2019 y del 13.05% respecto al año anterior.



Fuente: Superintendencia General de Valores.

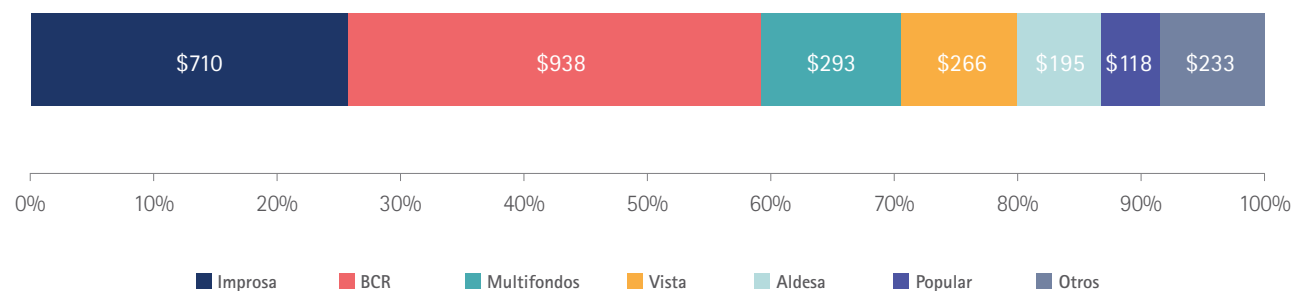
De esta manera, Improsa SAFI consolida su liderazgo tanto en el sector privado como en la industria de fondos de renta inmobiliaria, con una participación de mercado del 45% y 26% respectivamente, medida por activos totales administrados al cierre del 2019.

Composición del Activo Total de Fondos de Inversión Inmobiliarios Administrados por SAFIs privadas (en millones de dólares) (al 31 de diciembre de 2019)



Fuente: Superintendencia General de Valores.

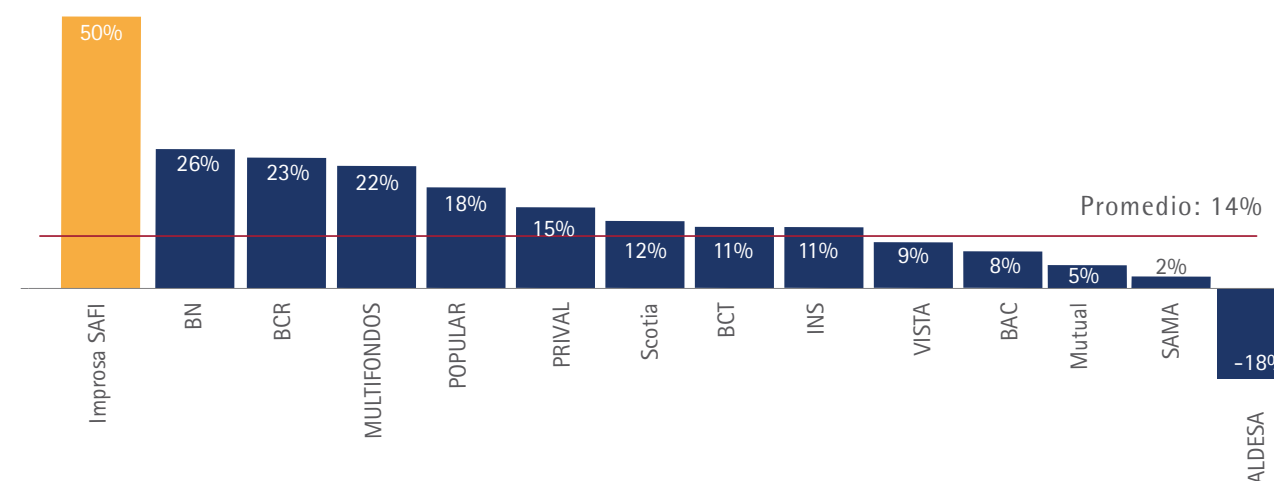
Composición del Activo Total de Fondos de Inversión Inmobiliarios (en millones de dólares) (al 31 de diciembre del 2019)



Fuente: Superintendencia General de Valores.

Desde la perspectiva de rentabilidad sobre el patrimonio, el liderazgo de Improsa SAFI es sobresaliente, alcanzando un ROE de 50%, el cual es 3.6 veces el promedio de la industria y más de 1.9 veces el indicador de la segunda posición del ranking.

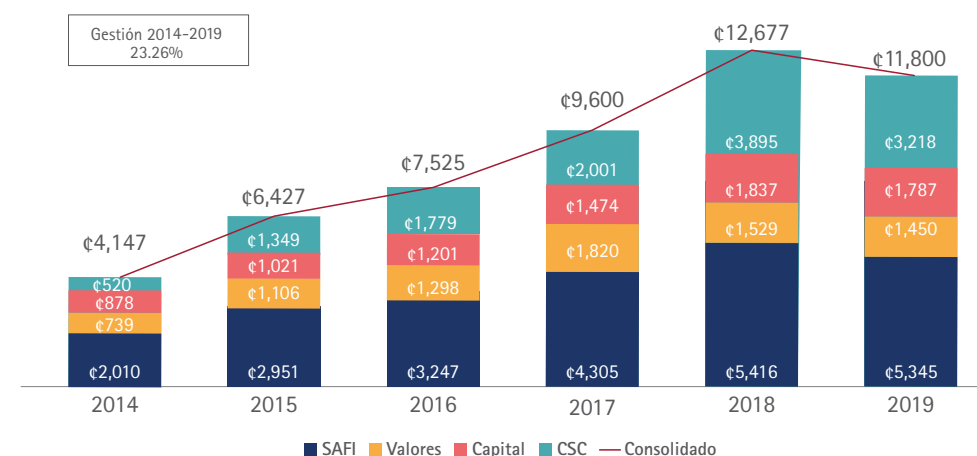
ROE por SAFI (al 31 de diciembre 2019)



Fuente: Superintendencia General de Valores.

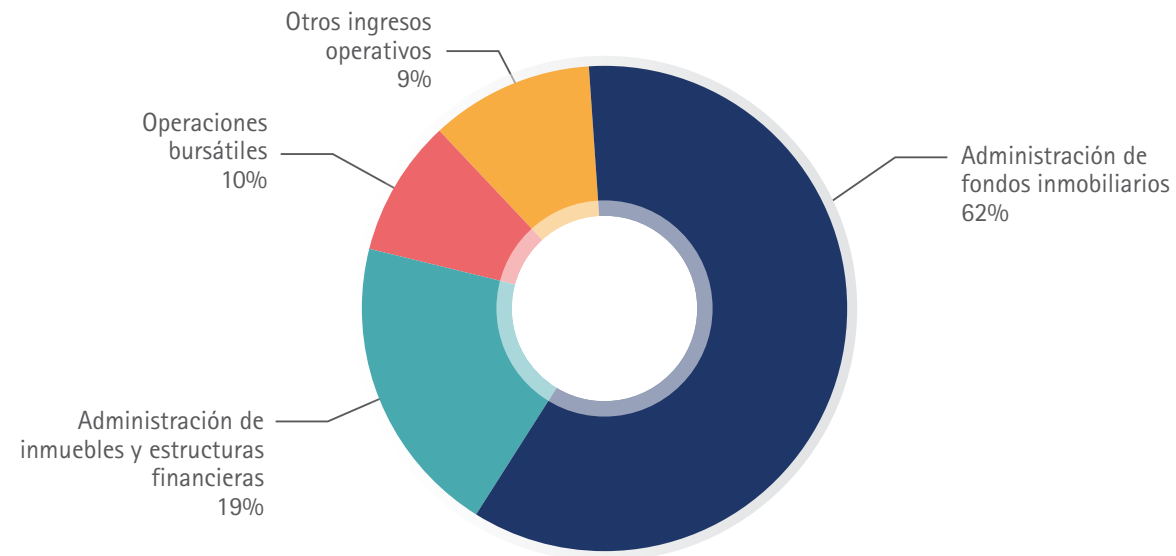
Como consecuencia de lo anterior, a nivel de Banca de Inversión, los ingresos operativos se multiplican por cinco veces en el quinquenio 2014-2019, resultando en una tasa de crecimiento anual compuesta del 23.26%, para una facturación total en este período de CRC 11,800 millones, de los cuales un 62% se originan por la administración de fondos de inversión inmobiliarios.

Ingreso Operativo por Servicios Banca de Inversión (en millones de colones)



Fuente: Elaboración propia con base en los Estados Financieros Auditados, 2014 a 2019, Improsa Sociedad Administradora de Fondos de Inversión, Improsa Valores Puesto de Bolsa, Improsa Capital e Improsa Centro de Servicios Compartidos.

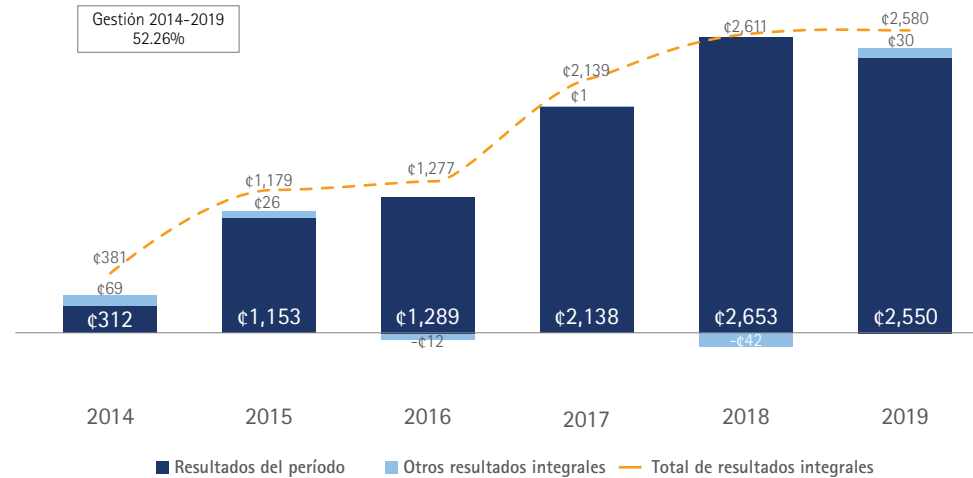
Ingresos por Servicios  
Banca de Inversión  
(al 31 de diciembre de 2019)



Fuente: Elaboración propia con base en los Estados Financieros Auditados, 2014 a 2019, Improsa Sociedad Administradora de Fondos de Inversión, Improsa Valores Puesto de Bolsa, Improsa Capital e Improsa Centro de Servicios Compartidos.

Al cierre del período 2019, el total de resultados integrales del área de Banca de Inversión alcanzó la cifra de CRC 2,580 millones, para un crecimiento compuesto del 52.26% para el quinquenio 2014-2019. Esta importante contribución al Grupo Financiero Improsa es cada vez más significativa en el enriquecimiento de la cadena de servicios, la cual se traduce en una mayor vinculación de nuestros clientes y baja la dependencia de la intermediación financiera, en virtud del relevante aporte en el margen de servicios y a las utilidades del Grupo.

Total de Resultados Integrales del Período  
Banca de Inversión  
(en millones de colones)

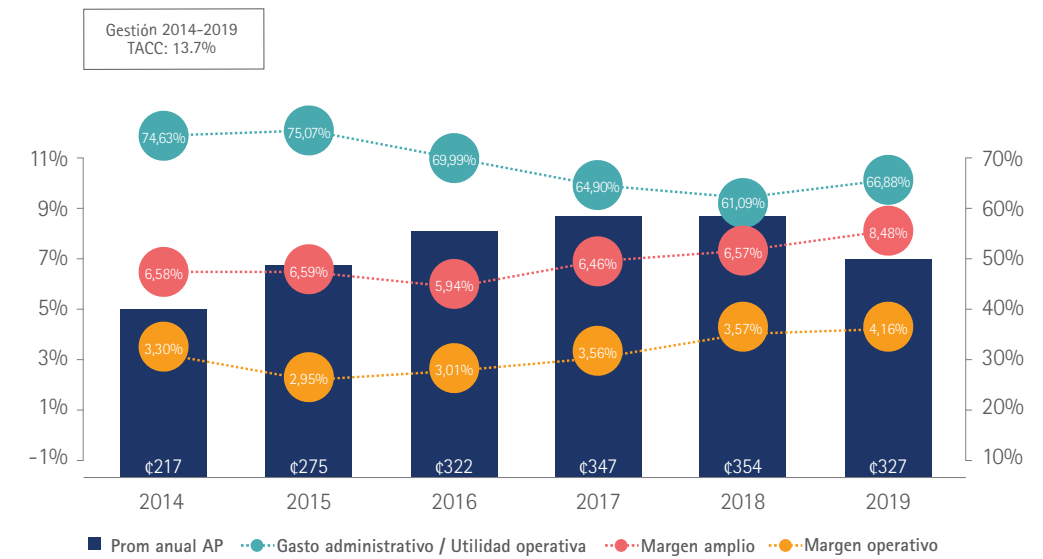


Fuente: Elaboración propia con base en los Estados Financieros Auditados, 2014 a 2019, Improsa Sociedad Administradora de Fondos de Inversión, Improsa Valores Puesto de Bolsa, Improsa Capital e Improsa Centro de Servicios Compartidos.

## GRUPO FINANCIERO IMPROSA

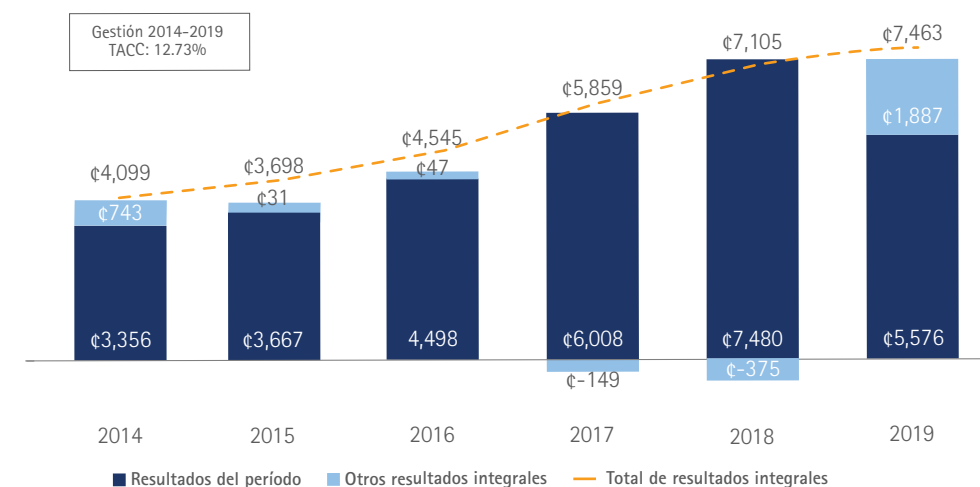
El Grupo Financiero Improsa obtiene en el período 2019 un total de resultados integrales de CRC 7,463 millones, alcanzando una tasa de crecimiento anual compuesta del 12.73% para el quinquenio 2014-2019, impulsado principalmente por la evolución del margen de servicios, el cual creció para el mismo período a una tasa anual compuesta del 13.7%. De esta manera, las empresas del Grupo contribuyen conjuntamente en el objetivo de generar ingresos netos por servicios no directamente relacionados con la intermediación financiera.

Margen Amplio y Operativo sin Diferencial Cambiario,  
Gasto Administrativo/Utilidad Operativa y Activo Productivo  
Grupo Financiero Improsa  
(en miles de millones de colones)



Fuente: Elaboración propia con base en los Estados Financieros Auditados, 2014 a 2019, Grupo Financiero Improsa.

Total de Resultados Integrales del Período  
Grupo Financiero Improsa  
(en millones de colones)



Fuente: Elaboración propia con base en los Estados Financieros Auditados, 2014 a 2019, Grupo Financiero Improsa.

Estos resultados reafirman, una vez más, que los clientes y los accionistas son la razón de ser del Grupo Financiero Improsa. A ellos el más sincero agradecimiento por la confianza depositada.

De esta forma, el Grupo Financiero Improsa reitera su compromiso de trabajar con visión, pasión e integridad para seguir creando valor para los accionistas y enfrentar los diferentes ambientes de negocio en que se desempeña.

Muchas gracias,



Marianela Ortuño Pinto  
Presidenta  
Grupo Financiero Improsa



## JUNTA DIRECTIVA



» Marianela Ortuño Pinto  
*Presidenta*



» Jaime Ubilla Carro  
*Gerente General de Improsa SAFI y Servicios de Banca de Inversión*



» Mauricio Bruce Jiménez  
*Vicepresidente*



» Víctor Watkins Parra  
*Secretario*



» Carlos Montoya Dobles  
*Tesorero*



» Félix Alpizar Lobo  
*Gerente General de Banco Improsa y Banca Comercial*



» Mercedes Deshon Mántica  
*Vocal II*



» Arnoldo Camacho Castro  
*Vocal III*



» Roberto León Gómez  
*Fiscal*

### Equipo Gerencial de la Banca Comercial

Yadira Hernández González  
*Subgerente General de Operaciones Banco Improsa y Áreas de Soporte*

Óscar Murillo Tabash  
*Subgerente General Comercial*

Alfonso Meléndez Vega  
*Gerente de Fideicomisos Banco Improsa*

Juan Pablo Segura Retana  
*Gerente Financiero*

### Equipo Gerencial de la Banca de Inversión

Rashid Alice Chacón  
*Gerente de Improsa Capital*

José Alberto Rodríguez Sánchez  
*Gerente de Finanzas y Operaciones*

María Emilia Fernández Mora  
*Gerente General de Improsa Valores Puesto de Bolsa*



CENTRO CORPORATIVO EL TOBOGÁN



FORUM 1

Improsa SAFI alcanza los **\$700 millones** en activos totales administrados



DESYFIN

La SAFI privada de Costa Rica **más grande** en total de activos administrados en fondos inmobiliarios



MULTIPARK



TORRE LA SABANA

Más de **85** inmuebles



TRIBUTO CORPORATE CENTER



DESARROLLO COMERCIAL LA SABANA



GRUPO NUEVA



CONDOMINIO TORRES DEL CAMPO



CENTRO CORPORATIVO CAFETAL II

Más de **400 mil m<sup>2</sup>** arrendables



AEROCENTRO

Para el 2019, las **MiPyMEs** **crecen** sus saldos medios a una tasa anual compuesta del **10.2%**



ENERGÍA HIDROELÉCTRICA



INDUSTRIA GOURMET DE CAFÉ



PANADERÍA



INDUSTRIA CÁRNICA



MANTENIMIENTO DE MÁQUINAS DE ALTO VOLTAJE



COMERCIALIZACIÓN DE EQUIPO MÉDICO



PRODUCCIÓN DE INFUSIONES

Crecen las relaciones con el segmento de la micro y pequeña empresa para el quinquenio **2014-2019** con una tasa de crecimiento anual compuesta del **11.2%**



MANTENIMIENTO DE PLANTAS HIDROELÉCTRICAS

La participación relativa de las **MiPyMEs** en el portafolio total de crédito pasó de un **47.5%** en el **2014** a un **62.8%** en el **2019**



EQUIPO HIDRÁULICO



INDUSTRIA APIARIA



# OFICINAS DEL GRUPO FINANCIERO IMPROSA

## Agencias Banco Improsa



### Barrio Tournón - Oficinas Centrales

Inicio Ruta 32 Norte, Autopista Braulio Carrillo, Barrio Tournón, San José.  
Tel.: (506) 2284-4000



### Barrio Escalante

300 metros este y 200 metros sur de la Iglesia Santa Teresita, Barrio Escalante.  
Tel.: (506) 2284- 4221



### Curridabat

Centro Comercial Plaza Freses, Curridabat.  
Tel.: (506) 2284-4213



### Escazú

Centro Comercial Plaza Tempo, San Rafael de Escazú.  
Tel.: (506) 2284- 4250



### Sabana Norte

Centro Comercial Gran Campo, costado norte del Estadio Nacional, Sabana Norte.  
Tel: (506) 2284-4241



### Centro de Apoyo y Asesoría PyME Alajuela

De la Gasolinera La Tropicana, 75 metros oeste, Alajuela centro.  
Tel.: (506) 2284-4245



### Pérez Zeledón

Del Palí 50 metros al oeste, San Isidro de Pérez Zeledón.  
Tel.: (506) 2284-4271



### San Carlos

Plaza Helicónias, 300 metros norte del Mercado Municipal de Ciudad Quesada.  
Tel.: (506) 2284- 4269



### Guanacaste

Centro Comercial Plaza Santa Rosa, Liberia centro.  
Tel.: (506) 2284-4272



### Limón

De las oficinas administrativas de Japdeva 125 este y 70 norte, Limón centro.  
Tel.: (506) 2284- 4267



Banca Electrónica  
[www.improbank.com](http://www.improbank.com)



Banca Móvil



### Unidad de Servicio al Cliente

Tel.: 2522-3840  
servicioalcliente@grupoimprosa.com  
[www.grupoimprosa.com](http://www.grupoimprosa.com) - Chat online  
Grupo Financiero Improsa

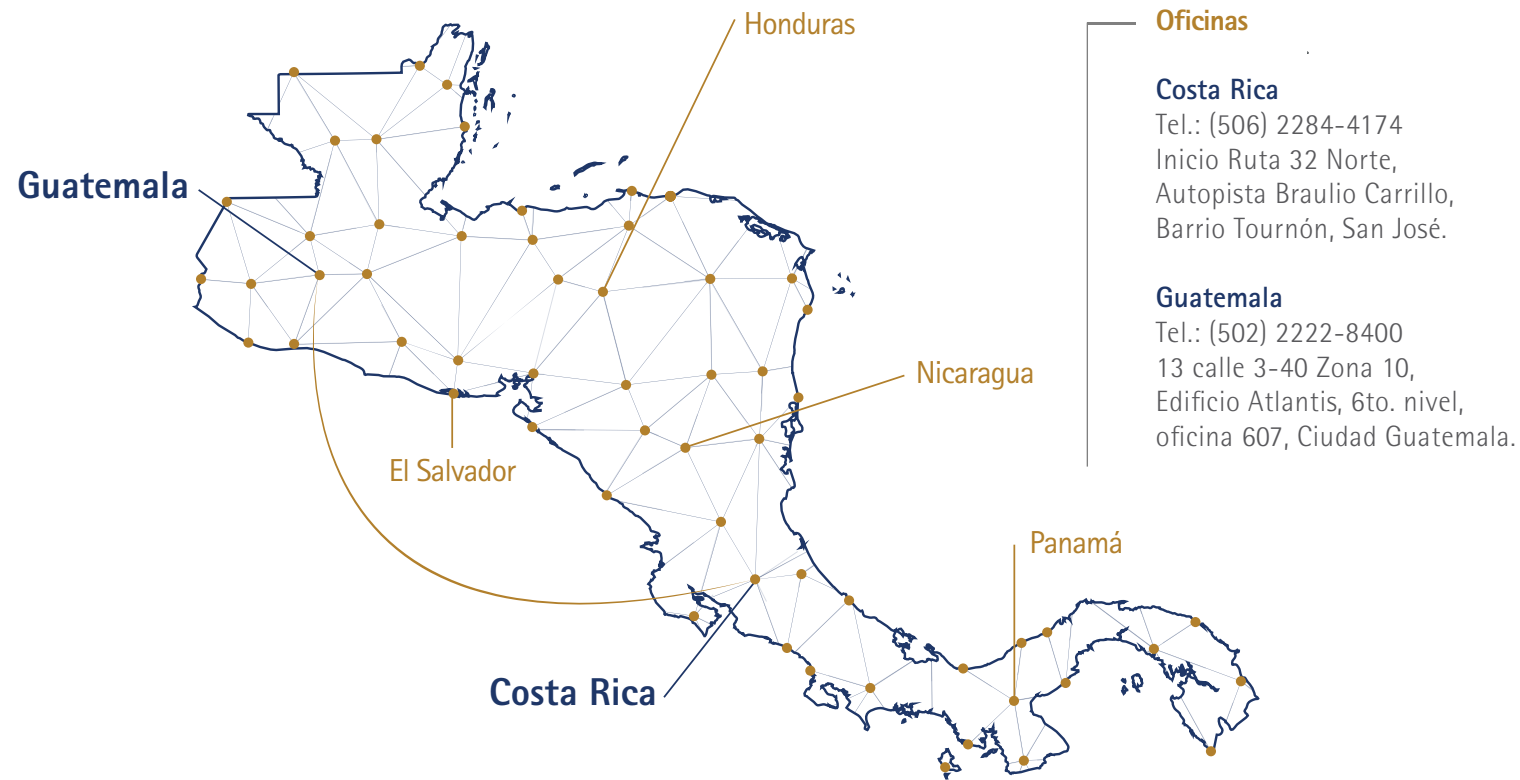


Cajeros Automáticos

Red ATH - Acceso a la red nacional e internacional de cajeros automáticos

## OFICINAS DEL GRUPO FINANCIERO IMPROSA

### Improsa Servicios Internacionales



### Improsa Corredora de Seguros

Edificio Grupo Improsa, Avenida 1ª, Calle Central, San José centro.  
Tel.: (506) 2284-4351

### Banca de Inversión

#### Improsa SAFI | Improsa Capital

Edificio Grupo Improsa, Avenida 1ª, Calle Central, San José centro.  
Tel.: (506) 2284-4360

### Improsa Valores Puesto de Bolsa

Centro Comercial Plaza Tempo, San Rafael de Escazú.  
Tel.: (506) 2284-4293

## PRODUCTOS Y SERVICIOS

- Construcción de relaciones de negocios con nuestros clientes
- Oferta de productos y servicios a la medida
- Servicio ágil y personalizado

### Centro de Apoyo y Asesoría PyME (CAAP)

- Ciclo de Formación Empresarial en temas de interés para la gestión de MiPyMEs
  - » Asesoría legal, fiscal, estratégica, financiera, de recursos humanos y de mercadeo, entre otros
- Sala de capacitación a disposición de nuestros clientes
- Alianzas con empresas consultoras para la promoción de encadenamientos productivos

### Alternativas de disponibilidad y ahorro

Cuentas corrientes y de inversión a la vista  
Cuenta de ahorro inteligente  
Gestión de tesorería a empresas

### Instrumentos de inversión

Certificados de inversión a plazo  
Bonos de deuda y papel comercial  
Fondos de inversión inmobiliarios  
Asesoría y productos bursátiles del mercado

### Servicios conexos

Banca electrónica Improbank - Improbank Móvil  
Acceso directo a la red de cajeros automáticos ATH  
Pagos y recaudos electrónicos interbancarios  
Transferencias internacionales  
Mercado de divisas

### Corredora de seguros

Comercialización de todas las líneas de seguros que ofrecen todas las aseguradoras registradas ante la SUGESE:

- Seguros generales
- Seguros solidarios
- Seguros personales
- Seguros autoexpedibles

Trámites especializados, tales como:

- Evaluación de riesgos

- Manejo de reclamos
- Inspecciones y cobranzas

### Productos de crédito

#### Facilidades de financiamiento de capital de trabajo (OPEX)

Líneas de crédito revolutivas para capital de trabajo  
Descuento de documentos  
Sobregiros en cuenta corriente  
Tarjeta de crédito  
Créditos *back to back*  
Cartas de crédito (importación/exportación)  
Garantías de participación y cumplimiento

#### Facilidades de financiamiento para inversión (CAPEX)

Arrendamiento operativo y financiero para activos productivos  
Créditos de mediano y largo plazo

### Tipos de Fideicomisos

Garantía  
Testamentarios  
Pólizas de vida  
Administración de valores  
Flujos de efectivo  
Acciones  
Inmigrantes rentistas  
Ahorros varios  
Gubernamentales  
Desarrollo inmobiliario

## BANCOS CORRESPONSALES

BAC Florida Bank  
BICSA  
Eastern National Bank  
First Citizens Bank  
Multibank  
World Business Capital Inc. (WBC)

## BANCOS DE DESARROLLO, INSTITUCIONES MULTILATERALES Y FONDOS DE INVERSIÓN

Banco Centroamericano de Integración Económica (BCIE)  
Bancoldex  
BlueOrchard  
Banco Interamericano de Desarrollo (BID)  
Corporación Andina de Fomento (CAF)  
Corporación Internacional de Finanzas para el Desarrollo de EE. UU. (DFC)  
Sociedad Alemana para el Desarrollo (DEG)  
Corporación Financiera Holandesa (FMO)  
Corporación Financiera Internacional (IFC)  
Banco de Desarrollo de Austria (OeEB)  
Agencia Francesa para el Desarrollo (PROPARCO)  
ResponsAbility Investments AG  
Fondo de Inversión en Mercados Emergentes Suizo (SIFEM)  
Sistema de Banca para el Desarrollo (SBD)  
Symbiotics  
Triodos Investment Management

## FUNDACIÓN FERNANDO ORTUÑO SOBRADO



Durante el año 2019, la Fundación Fernando Ortuño Sobrado (FFOS) mantuvo y reforzó sus líneas de trabajo en el eje de la educación. Además de los programas de becas para niños, jóvenes y de educación continua para colaboradores, se agregó un componente de educación financiera e incluyó en el currículo el mejoramiento del inglés y de Excel avanzado.

En mayo del 2019, se realizó el Censo-GENTE GFI por segunda vez consecutiva. Encuesta que mide la pobreza multidimensional en el personal, creada y supervisada por el *Oxford Poverty Human Initiative* (OPHI) de la Universidad de Oxford, en alianza con la Asociación Horizonte Positivo.

Los resultados del Censo han permitido depurar el análisis con respecto a la pertinencia de las iniciativas de la Fundación, contribuyendo a un mejor abordaje y, por ende, a una mejor asignación de los recursos.

La FFOS, dirige la gestión socio-ambiental que abarca el conglomerado del GFI. Actualmente se incluyen los inmuebles administrados por la Sociedad Administradora de Fondos de Inversión (SAFI) y los edificios de la operativa interna del GFI en Barrio Tournón, Barrio Escalante y San José centro.

Para lograr la eficiencia y efectividad de esta gestión, se invirtió en una herramienta para la carga de datos que permite un análisis riguroso de la huella ambiental en los siguientes aspectos: combustibles fósiles, manejo integral de residuos, eficiencia energética, recurso hídrico y aguas residuales. También se promovió el conocimiento técnico de la sostenibilidad en el personal colaborador, así como en iniciativas de orden cultural. Adicionalmente, se oficializaron dos comités para canalizar dichos esfuerzos: Comité Azul y Comité Verde.

### Programa de Becas para niños y jóvenes

Se otorgaron 45 becas a niños y jóvenes, hijos de colaboradores de las empresas ILG y GFI, mediante un concurso. Durante los diez meses del curso lectivo, los estudiantes son apoyados para permanecer en el sistema educativo formal y las becas están sujetas al buen desempeño académico del estudiante y a los resultados laborales del colaborador.

### Programa de Educación Continua

Dicho programa otorgó becas del 100% en estudios superiores, técnicos, conclusión de la secundaria y cursos libres. En el 2019 se asignaron 63 becas, lo que prácticamente duplica la cantidad de beneficiarios con respecto al 2018. Estas becas tienen como objetivo mejorar las destrezas del personal y por ende, sus posibilidades de crecimiento a lo interno de la organización.

### Comité Azul

El Comité Azul está integrado por la gerencia de la SAFI y sus objetivos son identificar posibilidades de mejora, analizar, supervisar e implementar criterios de sostenibilidad en los inmuebles administrados, a partir de la información disponible en la plataforma digital.

### **INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES RELATIVO A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS RESUMIDOS**

A los Accionistas y Junta Directiva del  
Grupo Financiero Improsa, S.A. y Subsidiarias

Los estados financieros consolidados resumidos, que se adjuntan comprenden los balances generales consolidados resumidos al 31 de diciembre de 2019 y 2018, y los estados consolidados resumidos de resultados integrales, de cambios en el patrimonio neto y de flujos de efectivo por los años terminados en esas fechas, y son derivados de los estados financieros consolidados auditados del Grupo Financiero Improsa, S.A. y Subsidiarias (el “Grupo”), por los años terminados el 31 de diciembre de 2019 y 2018. Nosotros expresamos una opinión sin salvedades sobre los estados financieros consolidados en nuestro informe fechado el 31 de marzo de 2020. Los estados financieros consolidados resumidos no contienen todas las revelaciones requeridas por las disposiciones legales y reglamentarias dispuestas por el Consejo Nacional de Supervisión del Sistema Financiero (CONASSIF), por la Superintendencia General de Entidades Financieras (SUGEF), Superintendencia General de Valores (SUGEVAL), Superintendencia General de Seguros (SUGESE) y el Banco Central de Costa Rica (B.C.C.R.); y las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) y sus interpretaciones emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Información Financiera (en adelante IASB) vigentes a partir del año 2011. La lectura de los estados financieros consolidados resumidos, no es un sustituto de la lectura de los estados financieros consolidados auditados del Grupo.

#### *Responsabilidad de la Administración por los Estados Financieros Consolidados Resumidos*

La administración del Grupo es responsable por la preparación de estos estados financieros consolidados resumidos de conformidad con las disposiciones legales y reglamentarias dispuestas por el Consejo Nacional de Supervisión del Sistema Financiero (CONASSIF), por la Superintendencia General de Entidades Financieras (SUGEF), Superintendencia General de Valores (SUGEVAL), Superintendencia General de Seguros (SUGESE) y el Banco Central de Costa Rica (B.C.C.R.); y las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) y sus interpretaciones emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Información Financiera (en adelante IASB) vigentes a partir del año 2011.

#### *Responsabilidad del Auditor*

Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre los estados financieros consolidados resumidos con base en nuestros procedimientos, los cuales fueron realizados de conformidad con la Norma Internacional de Auditoría 810 “Compromisos para Reportar sobre Estados Financieros Resumidos”.

*Opinión*

En nuestra opinión, los estados financieros consolidados resumidos derivados de los estados financieros consolidados auditados del Grupo Financiero Improsa, S.A. y Subsidiarias., al 31 de diciembre de 2019 y 2018, son consistentes, en todos sus aspectos importantes con esos estados financieros consolidados, de conformidad con las disposiciones reglamentarias, normas de divulgación y normativa contable emitida por el Consejo Nacional de Supervisión del Sistema Financiero, por la Superintendencia General de Entidades Financieras, por la Superintendencia General de Valores, por la Superintendencia General de Seguros, el Banco Central de Costa Rica y las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) y sus interpretaciones emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Información Financiera (en adelante IASB) vigentes a partir del año 2011.



Lic. Rafael A. Castro Monge - C.P.A. No.1795  
Póliza No.0116 FIG 7

Vence: 30 de setiembre de 2020  
Timbre de Ley No.6663, ₡1.000  
Adherido y cancelado en el original

31 de marzo de 2020



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

(Compañía Costarricense)

**BALANCES GENERALES CONSOLIDADOS**

**AL 31 DE DICIEMBRE DE 2019 Y 2018**

(Expresados en Colones Costarricenses sin Céntimos)

	Notas	2019	2018
<b>ACTIVOS</b>			
<b>Disponibilidades</b>	<b>2.2.d, 3.1</b>	<b>₡ 47.039.262.463</b>	<b>₡ 52.704.746.662</b>
Efectivo		915.895.584	905.245.859
Banco Central		42.636.448.298	48.793.173.066
Entidades financieras del país		884.987.289	701.959.869
Entidades financieras del exterior		2.049.129.254	1.256.587.302
Otras disponibilidades		552.802.038	1.047.780.566
<b>Inversiones en instrumentos financieros</b>	<b>3.2</b>	<b>53.387.948.923</b>	<b>64.752.602.962</b>
Mantenido para negociar	2.2f	19.379.818	
Disponibles para la venta	2.2g	49.825.429.901	64.156.820.615
Mantenido al vencimiento	2.2h	1.094.680.269	64.629.030
Instrumentos financieros derivados	2.2nn	1.723.300.000	51.000.000
Productos por cobrar		725.158.935	480.153.317
<b>Cartera de créditos</b>	<b>2.2k, 3.3</b>	<b>250.763.401.854</b>	<b>284.103.770.085</b>
Créditos vigentes		226.683.175.490	265.869.282.570
Créditos vencidos		25.356.530.944	19.711.465.023
Créditos en cobro judicial		3.661.413.943	3.839.233.970
Productos por cobrar		2.648.539.130	2.392.502.925
(Estimación por deterioro)	2.2l	(7.586.257.653)	(7.708.714.403)
<b>Cuentas y comisiones por cobrar</b>	<b>2.2k, 3.4</b>	<b>3.332.681.252</b>	<b>3.701.443.370</b>
Comisiones por cobrar		81.572.366	130.773.478
Cuentas por cobrar por operaciones con partes relacionadas	3.27	3.996.396	9.131.049
Impuesto sobre la renta diferido e impuesto por cobrar	3.26	800.644.925	1.255.901.513
Otras cuentas por cobrar		3.172.186.761	2.821.331.594
Productos por cobrar		2.826.866	2.012.378
(Estimación por deterioro)	2.2l	(728.546.062)	(517.706.642)
<b>Bienes realizables</b>	<b>2.2n, 3.5</b>	<b>2.851.248.067</b>	<b>2.949.960.260</b>
Bienes y valores adquiridos en recuperación de créditos		5.423.544.437	4.782.276.872
(Estimación por deterioro y por disposición legal)		(2.572.296.370)	(1.832.316.612)

(Continúa)

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

(Compañía Costarricense)

**BALANCES GENERALES CONSOLIDADOS****AL 31 DE DICIEMBRE DE 2019 Y 2018**

(Expresados en Colones Costarricenses sin Céntimos)

	Notas	2019	2018
<b>Participaciones en el capital de otras empresas (neto)</b>	<b>2.2t</b>	<b>€ 188.616.517</b>	<b>€ 174.980.682</b>
<b>Inmuebles, mobiliario y equipo (neto)</b>	<b>2.2n, 3.7</b>	<b>7.961.001.187</b>	<b>6.836.854.932</b>
<b>Inversiones en propiedades</b>	<b>3.6</b>	<b>6.130.054.559</b>	<b>6.299.134.617</b>
<b>Otros activos</b>	<b>3.8</b>	<b>15.528.391.664</b>	<b>17.084.982.435</b>
Cargos diferidos		1.802.581.779	1.512.686.088
Activos intangibles	2.2t	8.627.504.371	8.310.130.773
Otros activos	2.2s	5.098.305.514	7.262.165.574
<b>TOTAL DE ACTIVOS</b>		<b>€ 387.182.606.486</b>	<b>€ 438.608.476.005</b>
<b>PASIVOS Y PATRIMONIO</b>			
<b>PASIVOS</b>			
<b>Obligaciones con el público</b>	<b>3.10</b>	<b>€ 191.392.463.081</b>	<b>€ 218.400.109.978</b>
A la vista	4.7.1	48.070.177.762	58.043.442.445
A plazo	4.7.1	140.616.677.507	157.953.607.126
Otras obligaciones con el público		832.109.393	218.145.674
Cargos financieros por pagar		1.873.498.419	2.184.914.733
<b>Obligaciones con el Banco Central de Costa Rica</b>		<b>1.297.000.000</b>	<b>423.000.000</b>
A la vista		1.297.000.000	423.000.000
<b>Obligaciones con entidades</b>	<b>3.11</b>	<b>122.557.149.520</b>	<b>148.614.730.005</b>
A la vista		1.774.714.597	2.156.416.228
A plazo		37.630.171.960	35.752.557.732
Otras obligaciones con entidades		81.772.082.312	109.202.864.981
Cargos financieros por pagar		1.380.180.651	1.502.891.064
<b>Cuentas por pagar y provisiones</b>	<b>3.12</b>	<b>5.736.108.081</b>	<b>5.174.330.395</b>
Cuentas por pagar por servicios bursátiles		180.693.250	137.125.015
Impuesto sobre la renta diferido	3.26	1.151.296.668	701.172.487
Provisiones		378.529.657	130.886.531
Otras cuentas por pagar diversas		4.025.588.506	4.205.146.362

(Continúa)

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

(Compañía Costarricense)

**BALANCES GENERALES CONSOLIDADOS****AL 31 DE DICIEMBRE DE 2019 Y 2018**

(Expresados en Colones Costarricenses sin Céntimos)

	Notas	2019	2018
<b>Otros pasivos</b>	<b>3.13</b>	<b>€ 1.454.019.757</b>	<b>€ 2.446.409.592</b>
Ingresos diferidos		942.744.659	1.049.617.515
Estimación por deterioro de créditos contingentes		31.619.294	47.384.498
Otros pasivos		479.655.804	1.349.407.579
<b>Obligaciones subordinadas</b>	<b>3.14</b>	<b>8.314.223.043</b>	<b>11.930.990.507</b>
Obligaciones subordinadas		8.229.249.150	11.746.319.650
Cargos financieros por pagar		84.973.893	184.670.857
<b>TOTAL DE PASIVOS</b>		<b>330.750.963.482</b>	<b>386.989.570.477</b>
<b>PATRIMONIO</b>			
<b>Capital social</b>		<b>34.762.660.133</b>	<b>31.201.151.222</b>
Capital pagado	3.15.1	34.762.660.133	34.762.660.133
(Acciones en tesorería)	3.15.1		(3.561.508.911)
<b>Aportes patrimoniales no capitalizados</b>	<b>3.15.5</b>		<b>3.561.508.911</b>
<b>Ajustes al patrimonio</b>		<b>3.065.830.756</b>	<b>1.178.905.501</b>
Superávit por revaluación inmuebles, mobiliario y equipo		2.964.730.860	2.098.510.089
Ajuste por valuación de inversiones disponibles para la venta		269.736.574	(867.356.954)
Ajuste por conversión de estados financieros consolidados	2.2c	(168.636.678)	(52.247.634)
<b>Reservas patrimoniales</b>		<b>4.808.855.470</b>	<b>4.478.419.050</b>
<b>Resultados acumulados de ejercicios anteriores</b>		<b>8.493.874.762</b>	<b>4.153.435.273</b>
<b>Resultado del período</b>		<b>5.216.748.956</b>	<b>6.991.299.266</b>
<b>Intereses minoritarios</b>		<b>83.672.927</b>	<b>54.186.305</b>
<b>TOTAL PATRIMONIO</b>		<b>56.431.643.004</b>	<b>51.618.905.528</b>
<b>TOTAL PASIVOS Y PATRIMONIO</b>		<b>€ 387.182.606.486</b>	<b>€ 438.608.476.005</b>

(Continúa)

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

(Compañía Costarricense)

**BALANCES GENERALES CONSOLIDADOS  
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2019 Y 2018**  
(Expresados en Colones Costarricenses sin Céntimos)

	Notas	2019	2018
<b>CUENTAS CONTINGENTES</b>			
<b>DEUDORAS</b>	4.1	<u>¢ 27.778.129.234</u>	<u>¢ 24.329.708.428</u>
<b>ACTIVOS DE LOS FIDEICOMISOS</b>	2.2ii, 4.3	<u>¢5.360.196.283.335</u>	<u>¢5.031.430.146.327</u>
<b>PASIVOS DE LOS FIDEICOMISOS</b>	4.3	<u>17.861.245</u>	<u>18.935.883</u>
<b>PATRIMONIO DE LOS FIDEICOMISOS</b>	4.3	<u>¢5.360.178.422.090</u>	<u>¢5.031.411.210.444</u>
<b>OTRAS CUENTAS DE ORDEN</b>			
<b>DEUDORAS</b>	4.2	<u>¢2.393.036.093.606</u>	<u>¢2.684.041.817.196</u>
Cuenta de orden por cuenta propia deudoras		¢1.765.704.990.282	¢1.660.459.218.515
Cuenta de orden por cuenta terceros deudoras		351.268.590.571	757.892.414.912
Cuenta de orden por cuenta propia por actividad de custodia		6.779.290.383	970.221.251
Cuentas de orden por cuenta de terceros por actividad custodia		269.283.222.370	264.719.962.518

(Concluye)

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



Marianela Ortuño Pinto  
Representante Legal



Jimmy Vega Madriz  
Contador General



Sarita Trigueros Muñoz  
Auditora Interna

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



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

(Compañía Costarricense)

**ESTADOS CONSOLIDADOS DE RESULTADOS INTEGRALES  
POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2019 Y 2018**  
(Expresados en Colones Costarricenses sin Céntimos)

	Notas	2019	2018
<b>INGRESOS FINANCIEROS</b>	2.2cc		
Por disponibilidades		¢ 126.507.862	¢ 50.178.898
Por inversiones en instrumentos financieros	3.2	3.197.963.707	2.581.533.899
Por cartera de créditos	3.16	27.492.895.490	27.619.793.618
Por arrendamientos financieros		50.750.281	76.259.804
Por ganancia por diferencias de cambios y UD, netas	3.21		2.880.574.128
Por ganancia instrumentos financieros disponibles para la venta		994.063.464	514.034.875
Por ganancia en instrumentos derivados	3.17	1.610.071.996	
Por otros ingresos financieros		<u>444.112.297</u>	<u>443.372.985</u>
<b>Total de ingresos financieros</b>		<b><u>33.916.365.097</u></b>	<b><u>34.165.748.207</u></b>
<b>GASTOS FINANCIEROS</b>	2.2cc		
Por obligaciones con el público	3.18	9.852.806.580	11.271.416.575
Por obligaciones con entidades financieras	3.19	8.539.980.070	7.593.260.721
Por otras cuentas por pagar diversas			447.063
Por obligaciones subordinadas, convertibles y preferentes		912.413.189	977.381.794
Por pérdidas por diferencias de cambio y UD, netas	3.21	2.963.976.070	
Por pérdida por valoración inversión en propiedades	3.6	171.872.989	52.554.422
Por pérdida en instrumentos derivados	3.17		530.045.602
Por pérdidas por instrumentos financieros disponibles para la venta		27.567.355	12.804.519
Por otros gastos financieros		<u>302.752.651</u>	<u>237.615.056</u>
<b>Total de gastos financieros</b>		<b><u>22.771.368.904</u></b>	<b><u>20.675.525.752</u></b>
<b>Por estimación de deterioro de activos</b>	3.3	<b>2.426.985.713</b>	<b>2.369.833.202</b>
<b>Por recuperación de activos y disminución de estimaciones</b>	3.3	<b><u>666.104.603</u></b>	<b><u>336.608.566</u></b>
<b>RESULTADO FINANCIERO</b>		<b><u>9.384.115.083</u></b>	<b><u>11.456.997.819</u></b>

(Continúa)

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

(Compañía Costarricense)

**ESTADOS CONSOLIDADOS DE RESULTADOS INTEGRALES  
POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2019 Y 2018**

(Expresados en Colones Costarricenses sin Céntimos)

	Notas	2019	2018
<b>OTROS INGRESOS DE OPERACIÓN</b>			
Por comisiones por servicios	3.20	€12.920.750.411	€12.193.122.703
Por bienes realizables	3.5	1.118.981.078	762.402.895
Ingresos por participaciones en el capital de otras empresas	2.2.a	17.357.245	18.516.036
Por cambio y arbitraje de divisas		2.084.073.015	2.416.213.573
Por otros ingresos con partes relacionadas	3.27	36.041.113	5.617.097
Por otros ingresos operativos	3.22	<u>6.701.043.978</u>	<u>6.564.747.162</u>
<b>Total otros ingresos de operación</b>		<b><u>22.878.246.840</u></b>	<b><u>21.960.619.466</u></b>
<b>OTROS GASTOS DE OPERACIÓN</b>	<b>2.2cc</b>		
Por comisiones por servicios		967.594.114	887.284.392
Por bienes realizables	3.5	2.398.750.561	1.945.216.367
Por provisiones			47.912.692
Por cambio y arbitraje de divisas		920.474.279	1.393.814.700
Por otros gastos con partes relacionadas		268.678	12.542.019
Por otros gastos operativos	3.23	4.112.779.428	4.078.347.603
Por amortización costos directos diferidos asociados a créditos		<u>897.338.015</u>	<u>960.078.224</u>
<b>Total otros gastos de operación</b>		<b><u>9.297.205.075</u></b>	<b><u>9.325.195.997</u></b>
<b>RESULTADO OPERACIONAL BRUTO</b>		<b><u>22.965.156.848</u></b>	<b><u>24.092.421.288</u></b>
<b>GASTOS ADMINISTRATIVOS</b>	<b>2.2cc</b>		
Por gastos de personal		10.153.184.568	9.567.905.204
Por otros gastos de administración		<u>5.206.478.643</u>	<u>5.150.272.358</u>
<b>Total gastos administrativos</b>	<b>3.24</b>	<b><u>15.359.663.211</u></b>	<b><u>14.718.177.562</u></b>
<b>RESULTADO OPERACIONAL ANTES DE IMPUESTOS Y PARTICIPACIONES SOBRE LA UTILIDAD</b>		<b><u>7.605.493.637</u></b>	<b><u>9.374.243.726</u></b>
Impuesto sobre la renta	2.2y, 3.26	1.935.811.077	1.676.275.044
Impuesto sobre la renta diferido			2.949.767
Disminución del impuesto sobre la renta	3.26	73.237.047	32.177.901
Participaciones sobre la utilidad	3.25	<u>166.861.446</u>	<u>247.146.950</u>

(Continúa)

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

(Compañía Costarricense)

**ESTADOS CONSOLIDADOS DE RESULTADOS INTEGRALES  
POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2019 Y 2018**

(Expresados en Colones Costarricenses sin Céntimos)

	Nota	2019	2018
<b>RESULTADO DEL PERÍODO</b>		<b><u>€ 5.576.058.161</u></b>	<b><u>€ 7.480.049.866</u></b>
Atribuidos a los intereses minoritarios		28.872.785	14.348.928
Atribuidos a la controladora		<u>5.547.185.376</u>	<u>7.465.700.938</u>
<b>OTROS RESULTADOS INTEGRALES, NETO DE IMPUESTO</b>			
Superávit por revaluación de inmuebles, mobiliario y equipo, neto de impuesto sobre renta		866.220.771	
Ajuste por valuación inversiones disponibles para la venta, neto impuesto sobre renta	3.2	1.137.093.528	(486.637.732)
Ajuste por conversión de estados financieros consolidados		<u>(116.389.044)</u>	<u>111.880.755</u>
<b>OTROS RESULTADOS INTEGRALES DEL PERÍODO, NETO DE IMPUESTO</b>		<b><u>€ 1.886.925.255</u></b>	<b><u>€ (374.756.977)</u></b>
<b>RESULTADOS INTEGRALES TOTALES DEL PERÍODO</b>		<b><u>€ 7.462.983.416</u></b>	<b><u>€ 7.105.292.889</u></b>
Atribuidos a los intereses minoritarios		€ 30.537.112	€ 14.994.617
Atribuidos a la controladora		7.432.446.304	7.090.298.272

(Concluye)

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



Marianela Ortuño Pinto  
Representante Legal



Jimmy Vega Madriz  
Contador General



Sarita Trigueros Muñoz  
Auditora Interna



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

**ESTADOS CONSOLIDADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2019 Y 2018**  
(Expresados en Colones Costarricenses sin Céntimos)

	Notas	Capital Social	Aportes Patrimoniales no Capitalizados	Ajustes al Patrimonio	Reservas Patrimoniales	Resultados Acumulados al Principio del Periodo	Total
<b>Saldo al 1° de enero de 2018</b>		₡27.315.766.849	₡6.945.159.343	₡2.013.810.201	₡4.004.017.378	₡6.888.249.739	₡47.167.003.510
Corrección de errores fundamentales	3.15.7			(460.147.723)		(28.106.874)	(488.254.597)
<b>Saldo corregido al 1° de enero de 2018</b>		27.315.766.849	6.945.159.343	1.553.662.478	4.004.017.378	6.860.142.865	46.678.748.913
Resultados del período 2018						7.465.700.938	7.465.700.938
Reservas legales y otras reservas estatutarias	2.2.w		526.578.180		474.401.672	(474.401.672)	
Capitalización de utilidades	3.15.5		(24.844.239)				
Costos asociados a la emisión de acciones	3.15.5		(3.885.384.373)				
Emisión de acciones	3.15.5	3.885.384.373					
Dividendos por período 2017	3.15.6					(526.578.180)	(24.844.239)
<b>Saldo al 31 de diciembre de 2018</b>		31.201.151.222	3.561.508.911	1.553.662.478	4.478.419.050	11.144.734.539	51.939.476.200
<b>Otros resultados integrales al 31 de diciembre de 2018</b>						(2.180.129.411)	(2.180.129.411)
Ajustes por conversión de estados financieros consolidados	2.2c			111.880.755			111.880.755
Ajuste por valuación inversiones disponibles para la venta, neto impuesto sobre renta	3.2			(486.637.732)			(486.637.732)
<b>Resultados integrales totales al 31 de diciembre de 2018</b>		₡31.201.151.222	₡3.561.508.911	₡1.178.905.501	₡4.478.419.050	₡11.144.734.539	₡51.564.719.223
Atribuidos a los intereses minoritarios		₡40.037.498	₡	₡645.689	₡2.915.376	₡10.587.741	₡54.186.305
Atribuidos a la controladora		₡31.201.151.222	₡3.561.508.911	₡1.178.905.501	₡4.478.419.050	₡11.144.734.539	₡51.564.719.223

(Continúa)

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

**ESTADOS CONSOLIDADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2019 Y 2018**  
(Expresados en Colones Costarricenses sin Céntimos)

	Notas	Capital Social	Aportes Patrimoniales no Capitalizados	Ajustes al Patrimonio	Reservas Patrimoniales	Resultados Acumulados al Principio del Periodo	Total
<b>Saldo al 1° de enero de 2019</b>		₡31.201.151.222	₡3.561.508.911	₡1.178.905.501	₡4.478.419.050	₡11.144.734.539	₡51.564.719.223
Amparo a amnistía tributaria Ley No.9635, Transitorio XXIV	3.15.7, 4.8.1b					(251.565.022)	(251.565.022)
<b>Saldo corregido al 1° de enero de 2019</b>		31.201.151.222	3.561.508.911	1.178.905.501	4.478.419.050	10.893.169.517	51.313.154.201
Compra de acciones en tesorería	3.15.2	3.561.508.911	(3.561.508.911)			(330.436.420)	
Reservas legales y otras reservas estatutarias	2.2.w				330.436.420	5.547.185.376	5.547.185.376
Resultados del período 2019						(2.399.294.755)	(2.399.294.755)
Dividendos por período 2018							
<b>Saldo al 31 de diciembre de 2019</b>		34.762.660.133		1.178.905.501	4.808.855.470	13.710.623.718	54.461.044.822
<b>Otros resultados integrales al 31 de diciembre de 2019</b>						(116.389.044)	(116.389.044)
Ajustes por conversión de estados financieros consolidados	2.2c			(116.389.044)			
Superávit por revaluación inmuebles, mobiliario y equipo, neto de impuesto sobre renta	3.8			866.220.771			866.220.771
Ajuste por valuación inversiones disponibles para la venta, neto impuesto sobre renta	3.2			1.137.093.528			1.137.093.528
<b>Resultados integrales totales al 31 de diciembre de 2019</b>		₡34.762.660.133	₡	₡3.065.830.756	₡4.808.855.470	₡13.710.623.718	₡56.347.970.077
Atribuidos a los intereses minoritarios		₡40.037.498	₡	₡1.664.327	₡3.740.859	₡38.230.244	₡83.672.927
Atribuidos a la controladora		₡34.762.660.133	₡	₡3.065.830.756	₡4.808.855.470	₡13.710.623.718	₡56.347.970.077

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

  
Mariacela Ortuño Pinto  
Representante Legal

  
Jimmy Vega Madriz  
Contador General

  
Sarita Trigueros Muñoz  
Auditora Interna

(Concluye)

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

(Compañía Costarricense)

**ESTADOS CONSOLIDADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO  
POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2019 Y 2018**

(Expresados en Colones Costarricenses sin Céntimos)

	Notas	2019	2018
<b>FLUJO DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE OPERACIÓN:</b>			
Resultado del año		¢ 5.576.058.161	¢ 7.480.049.866
<b>Partidas aplicadas a resultados que no requieren el uso de fondos:</b>		<b>9.792.708.155</b>	<b>(2.939.937.435)</b>
Pérdida (recuperación) por estimación de deterioro de activos		1.760.881.110	2.033.224.636
Diferencial cambiario no realizado		5.672.769.178	(7.442.287.195)
Participación minoritaria		(28.872.785)	(14.348.928)
Variación neta en la estimación para bienes realizables y cuentas y productos por cobrar		950.819.178	1.113.658.755
Depreciaciones y amortizaciones	3.7, 3.8	1.437.111.474	1.369.815.298
<b>Variación en los activos (aumento), o disminución</b>		<b>20.415.022.608</b>	<b>24.131.541.852</b>
Valores negociables		(19.379.818)	13.910.120.156
Participaciones en el capital de otras empresas		(13.635.835)	(16.301.059)
Créditos y avances de efectivo		21.031.861.934	15.706.594.557
Bienes realizables		(641.267.565)	(2.573.815.366)
Cuentas por cobrar		157.922.698	(210.133.968)
Productos por cobrar		(501.041.823)	(488.486.162)
Otros activos		400.563.017	(2.196.436.306)
<b>Variación en los pasivos aumento, o (disminución)</b>		<b>(27.660.666.423)</b>	<b>(45.956.500.072)</b>
Obligaciones a la vista y a plazo		(26.696.230.583)	(45.999.363.547)
Otras cuentas por pagar y provisiones		561.777.686	(863.832.220)
Cargos por pagar		(533.823.691)	19.942.890
Otros pasivos		(992.389.835)	886.752.805
Efectivo provisto por (usado en) las actividades de operación		8.123.122.501	(17.284.845.789)
Amparo a amnistía tributaria Amparo a amnistía tributaria Ley 9635, Transitorio XXIV	4.8.1b	(251.565.022)	
<b>Efectivo neto provisto por (usado en) las actividades de operación</b>		<b>7.871.557.479</b>	<b>(17.284.845.789)</b>

(Continúa)

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

(Compañía Costarricense)

**ESTADOS CONSOLIDADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO  
POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2019 Y 2018**

(Expresados en Colones Costarricenses sin Céntimos)

	Notas	2019	2018
<b>FLUJOS DE EFECTIVO EN LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN:</b>			
Disminución en inversiones (excepto valores negociables)		¢ (1.535.771.089)	¢ (113.939.070)
Propiedades de inversión		157.444.948	(104.842.052)
Retiro (adquisición) de inmuebles, mobiliario, equipo e intangibles	3.7	(539.009.204)	(88.426.969)
<b>Flujos netos de efectivo (usados en) las actividades de inversión</b>		<b>(1.917.335.345)</b>	<b>(307.208.090)</b>
<b>FLUJOS DE EFECTIVO EN LAS ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO:</b>			
Variación en otras obligaciones financieras		(19.918.342.748)	20.823.478.489
Variación en obligaciones subordinadas		(3.517.070.500)	171.526.950
Pago de dividendos	3.15.6	(2.399.294.755)	(2.180.129.411)
Emisión de acciones			(24.844.239)
<b>Flujos netos de efectivo (usados en) las provisto por actividades de financiamiento</b>		<b>(25.834.708.003)</b>	<b>18.790.031.789</b>
<b>AJUSTE POR VARIACIÓN EN TIPOS DE CAMBIO PARA CONVERTIR LOS ACTIVOS Y PASIVOS DE LAS SUCURSALES</b>			
(Disminución) aumento neto en efectivo y equivalente de efectivo		(19.996.874.913)	849.710.941
<b>EFFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO AL INICIO DEL AÑO</b>		<b>116.861.567.277</b>	<b>116.011.856.336</b>
<b>EFFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO AL FINAL DEL AÑO</b>	3.1.1	<b>¢ 96.864.692.364</b>	<b>¢116.861.567.277</b>

(Continúa)

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

(Compañía Costarricense)

**ESTADOS CONSOLIDADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO  
POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2019 Y 2018**

(Expresados en Colones Costarricenses sin Céntimos)

	Nota	2019	2018
<b>TRANSACCIONES QUE NO AFECTAN EL EFECTIVO:</b>			
Bienes realizables recibidos	3.5	¢ 2.634.615.027	¢ 4.244.455.410
Revaluación de inmuebles, mobiliario y equipo - neto de impuesto sobre renta		866.220.771	-
Ajuste por valuación de inversiones disponibles para la venta, neto de impuesto sobre renta		1.137.093.528	(486.637.732)
			(Concluye)

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

Marianela Ortuño Pinto  
Representante LegalJimmy Vega Madriz  
Contador GeneralSarita Trigueros Muñoz  
Auditora Interna

