

A large, stylized, light gray number '1' is positioned on the left side of the page, extending from the top to the bottom. The background is white with subtle, curved, light gray lines that create a sense of depth and movement.

Memoria Anual
Grupo Financiero Improsa
2021

2021

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 2021 | 10 |
| Junta Directiva | 31 |
| Equipo Gerencial | 31 |
| Oficinas del Grupo Financiero Improsa | 33 |
| Productos y Servicios | 36 |
| Bancos Corresponsales y Fondadores | 37 |
| Fundación Fernando Ortuño Sobrado | 38 |
| Estados Financieros Auditados 2021 | 39 |

MISIÓN

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

VISIÓN

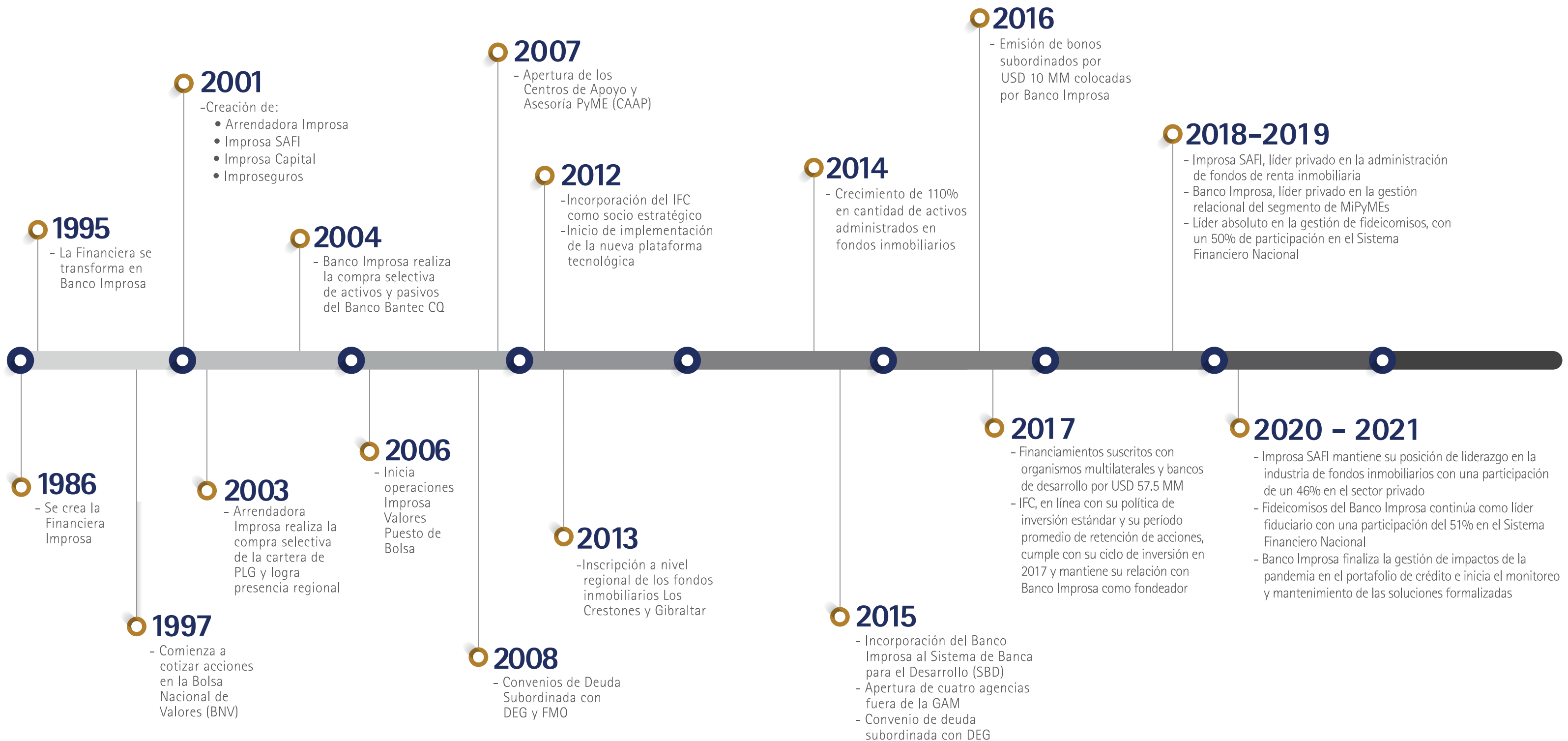
Ser un Grupo Financiero competitivo, sólido, rentable y con una clara orientación al cliente.

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 2021

Estimados accionistas:

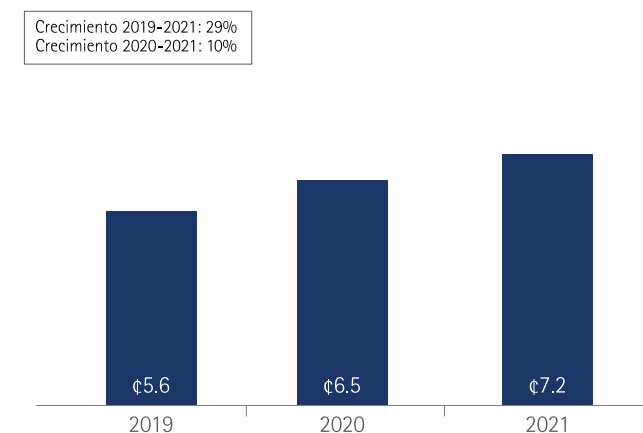
Durante estos dos años de pandemia, Costa Rica ha implementado diversas políticas de respuesta a la emergencia sanitaria de la COVID-19, con el propósito de mitigar los impactos sociales y económicos de esta crisis global, la cual es calificada por el Banco Mundial como "una crisis única en 100 años", provocando desigualdad dentro de los países y entre ellos.

Costa Rica experimentó una inflexión hacia la recuperación económica en el período 2021, en virtud del avance en la vacunación de la población, el levantamiento gradual de las restricciones a la movilidad, la creación de estímulos monetarios, fiscales y financieros, todos ellos, contribuyendo con la reactivación de la demanda interna y de la inversión privada, así como en la recuperación progresiva del empleo.

El aumento de la liquidez no alcanzó a dinamizar la demanda crediticia, la cual muestra una variación interanual del 1.9% en el crédito total al sector privado y una caída del crédito en moneda extranjera del 2.1%. Al respecto, la contracción de la demanda por crédito en moneda extranjera generó un ambiente de alta competencia y canibalismo en el sector financiero, con términos y condiciones de financiamiento que fueron soportados por fuentes de recursos de muy bajo costo, de carácter temporal y claramente coyunturales. Específicamente, dichas fuentes se refieren a un financiamiento especial en colones creado por el Banco Central de Costa Rica y al crecimiento extraordinario de los depósitos a la vista en los bancos, estos últimos, en virtud de la preferencia de los depositantes por tener sus ahorros e inversiones disponibles ante la incertidumbre de la pandemia.

En este contexto, la Junta Directiva y la Administración del Grupo Financiero Improsa rinden cuentas acerca de la gestión realizada durante el período 2021, entregando una utilidad neta de CRC 7,188 millones, la cual es 10% superior a la del año anterior y 29% superior al período previo a la pandemia.

Utilidad Neta
Grupo Financiero Improsa
(en miles de millones de colones)



Fuente: Elaboración propia con base en los Estados Financieros Auditados, 2019 a 2021, Grupo Financiero Improsa.

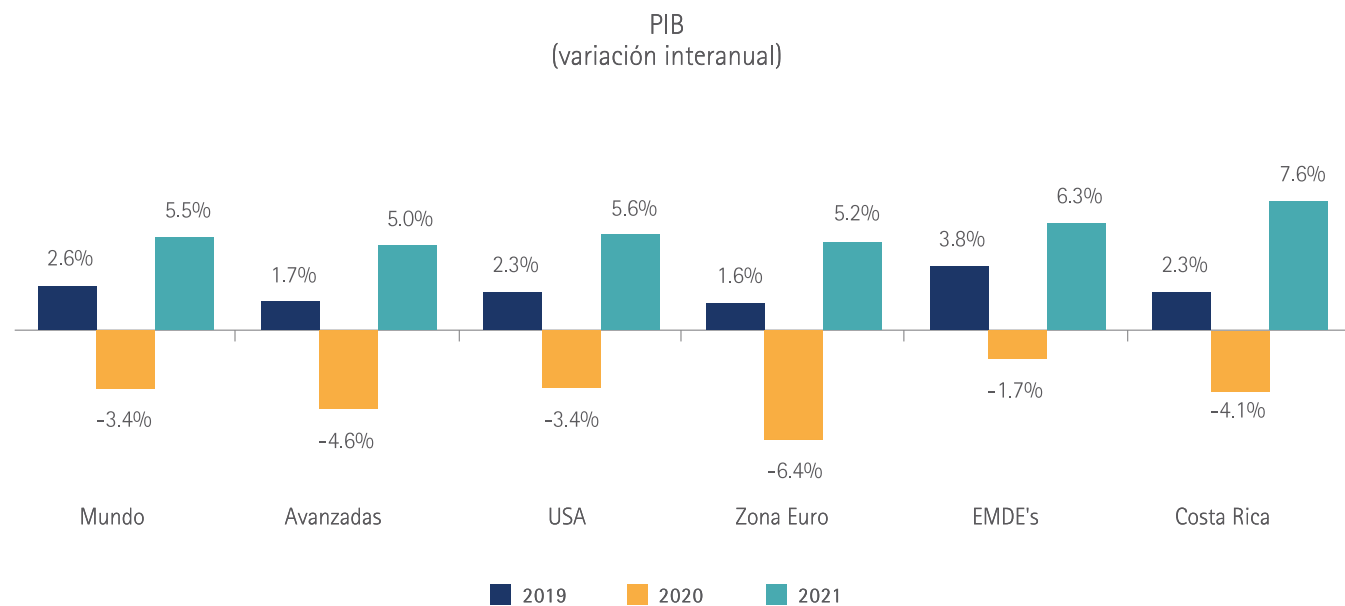
Antes de abordar los aspectos más relevantes de la gestión del Grupo Financiero Improsa en el período 2021, se presenta una breve reseña del entorno relevante.

ENTORNO ECONÓMICO

Las restricciones a la movilidad, los confinamientos, el cierre de fronteras y todas las medidas de salud pública que fueron necesarias para abordar la pandemia, desencadenaron velozmente la mayor crisis de la economía mundial en más de 100 años. El Informe sobre el Desarrollo Mundial 2022 que publica el Banco Mundial, indica que en 2020 la actividad económica se contrajo en el 90% de los países, superando las crisis registradas desde 1901.

Ante la emergencia sanitaria, todas las naciones implementaron políticas públicas conforme a sus capacidades, con el fin de mitigar los impactos sociales y económicos de la crisis. Pese al importante y necesario esfuerzo, la pandemia ha provocado millones de muertes humanas, pérdidas de puestos de trabajo, cierre de empresas, incrementos relevantes de la pobreza, deterioro en el desarrollo educativo de la población y un mayor crecimiento de la deuda en los hogares, las empresas y los gobiernos, entre otros efectos, que acrecientan la desigualdad y provocan retrocesos en los esfuerzos de desarrollo.

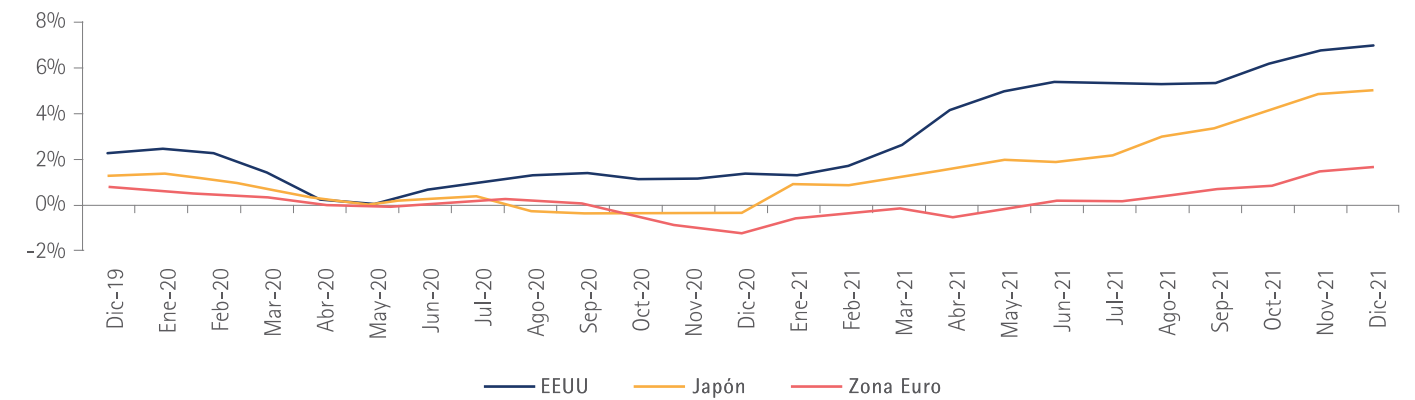
La economía global experimentó un importante rebote en el período 2021, alcanzando un crecimiento interanual de 5.5% en la producción, según cifras del Banco Mundial. Al respecto, son notorias las contribuciones del levantamiento de las medidas de contención del virus, el significativo avance en la vacunación, el ajuste de los agentes económicos a las nuevas condiciones, la continuidad de los estímulos monetarios expansivos, la relajación en la regulación financiera y los incentivos fiscales.



Fuente: Elaboración propia con base en datos del Informe sobre el Desarrollo Mundial 2022 – Banco Mundial.

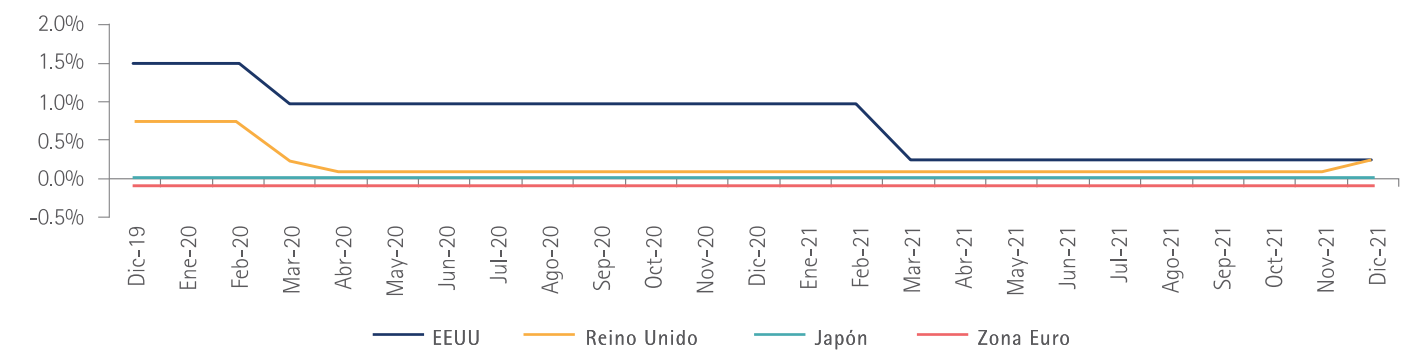
Todos los esfuerzos de carácter transitorio descritos para estimular la demanda mundial y revertir los impactos de la recesión del año 2020, muestran al final del período 2021, consecuencias inflacionarias y se exacerban con el cierre de la brecha del producto, las perturbaciones en las cadenas globales de suministro, el crecimiento de los salarios, así como las elevadas volatilidades en los precios de la energía y las materias primas, acrecentadas por el conflicto Rusia - Ucrania. Tanto en las economías avanzadas como en las economías emergentes y en desarrollo, la inflación ha alcanzado las tasas más altas en décadas, sin que se complete aún la recuperación económica y social. En consecuencia, para contener el crecimiento en los precios, las economías han iniciado el retiro de las medidas de apoyo y el endurecimiento gradual de la política monetaria.

Inflación en Economías Avanzadas (variación interanual)



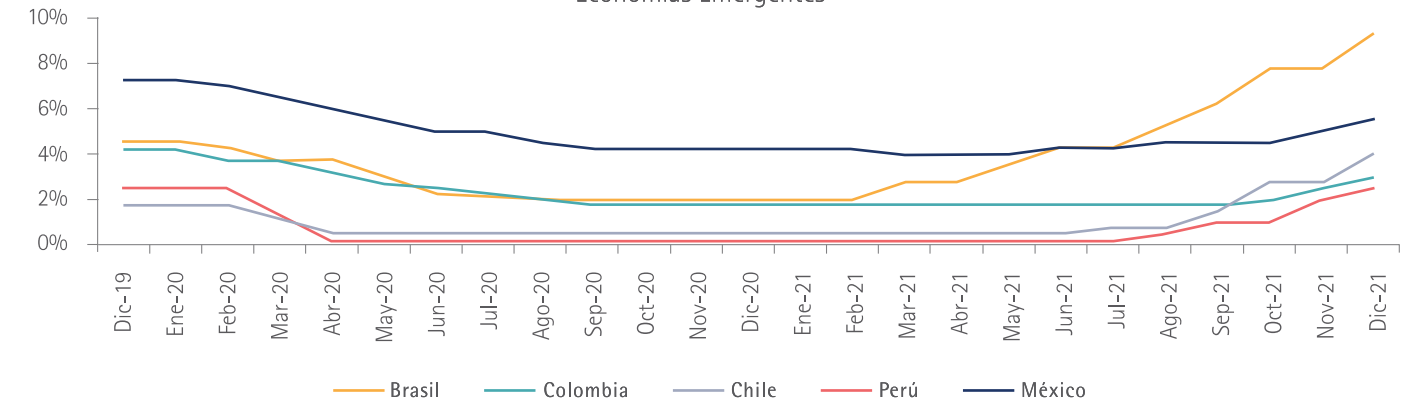
Fuente: Elaboración propia con base en datos de los Bancos Centrales de Estados Unidos, Japón y Zona Euro.

Tasas de Política Monetaria Economías Avanzadas



Fuente: Elaboración propia con base en datos de los Bancos Centrales de Estados Unidos, Reino Unido, Japón y Zona Euro.

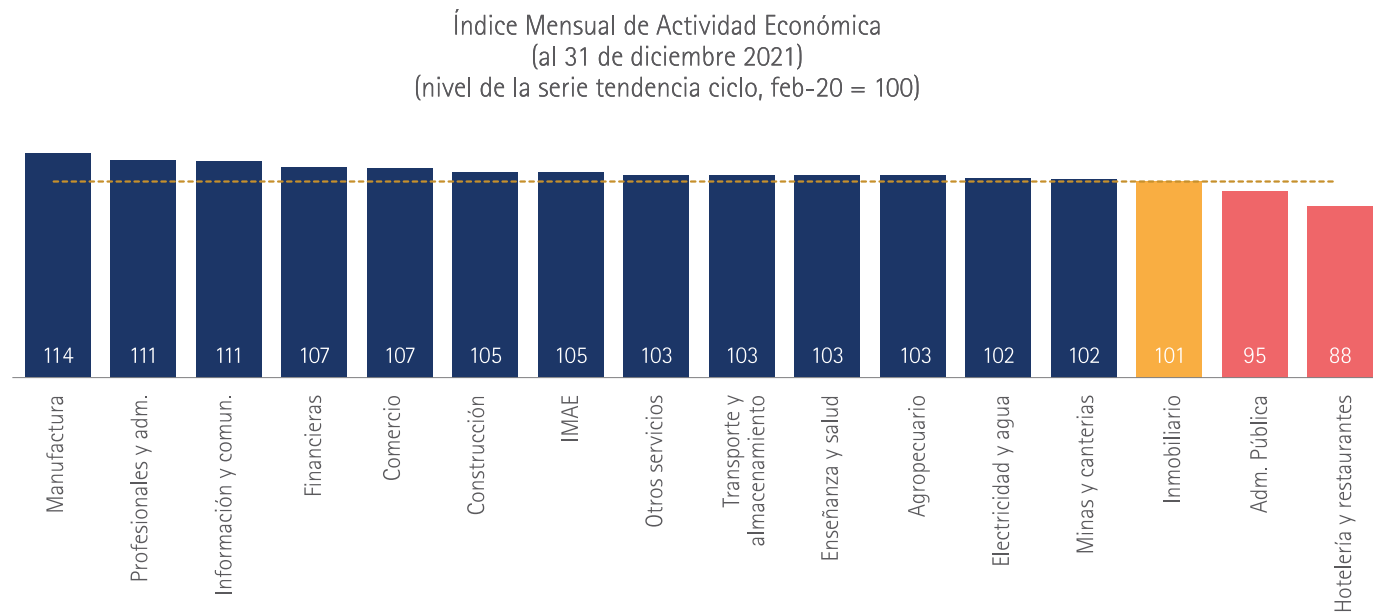
Tasa de Política Monetaria Economías Emergentes



Fuente: Elaboración propia con base en datos de los Bancos Centrales de Brasil, Colombia, Chile, Perú y México.

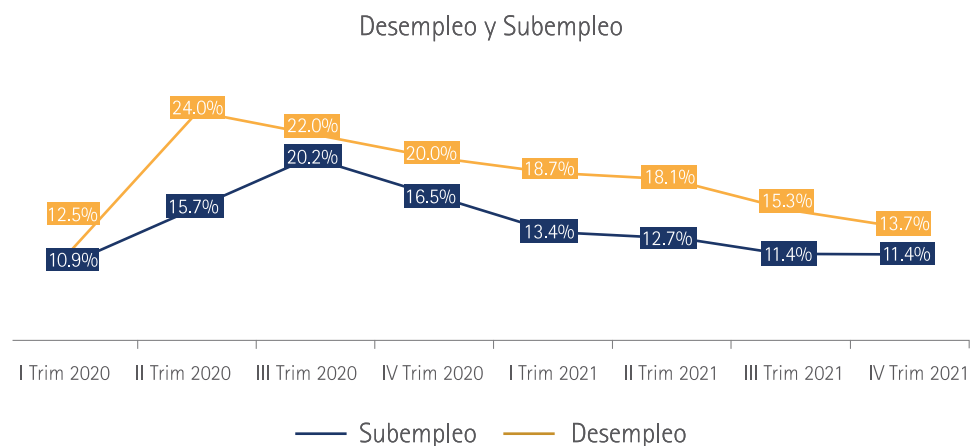
La economía costarricense logra un importante repunte en la producción durante el año 2021, con un crecimiento interanual en el PIB del 7.6%, después de la contracción del -4.1% experimentada durante el año 2020. La fuerte recuperación en el consumo de los hogares y la inversión privada, así como el dinamismo en las exportaciones, explican este rebote, los cuales alcanzan una variación interanual de 5.8; 15.5 y 17.3%, respectivamente, después de experimentar una severa contracción en el período 2020 de -5; 0.9 y -10.9% de acuerdo a su orden.

Según datos del Banco Central de Costa Rica, el Índice Mensual de Actividad Económica (IMAE) en noviembre 2021, revela que la producción ha superado en 3.3 puntos porcentuales el valor observado en febrero 2020 y la mayoría de industrias ya superan los niveles de producción que ostentaban antes de la pandemia. Las actividades de manufactura, construcción con destino privado e información y comunicaciones, destacan por su buen desempeño, contrariamente el sector turismo aún muestra rezago.



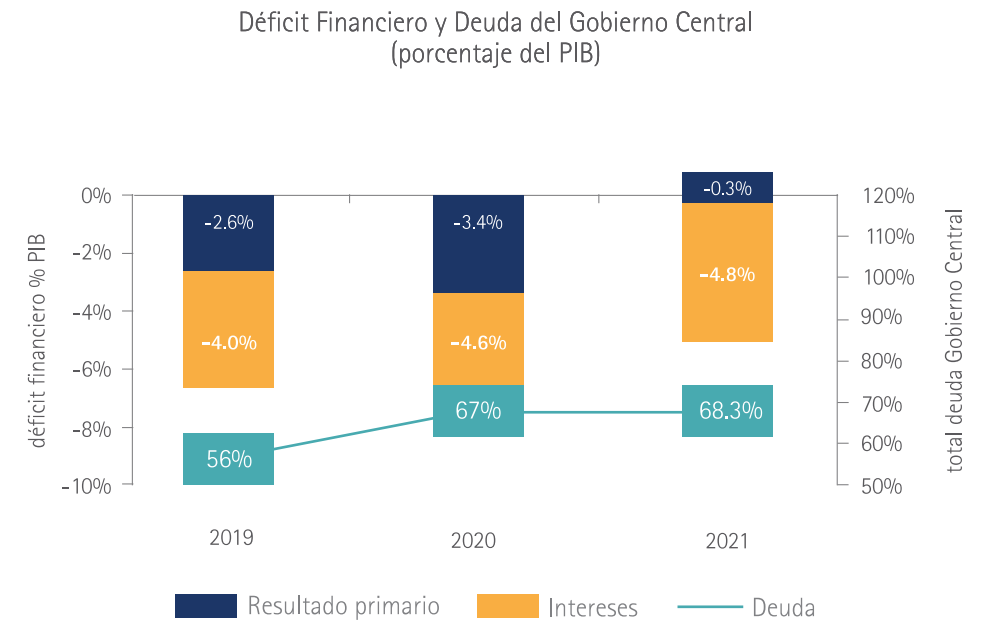
Fuente: Elaboración propia con base en datos del Banco Central de Costa Rica.

El mercado laboral avanza hacia la recuperación y cierra el período 2021 con una tasa de desempleo de 13.7% y recupera más de 11 puntos porcentuales respecto al valor más alto registrado en el mes de julio de 2020, cuando el país se expuso a una desocupación de 24.4% de la fuerza de trabajo. Si bien, aún no alcanza los niveles prepandemia, es destacable la tendencia positiva.

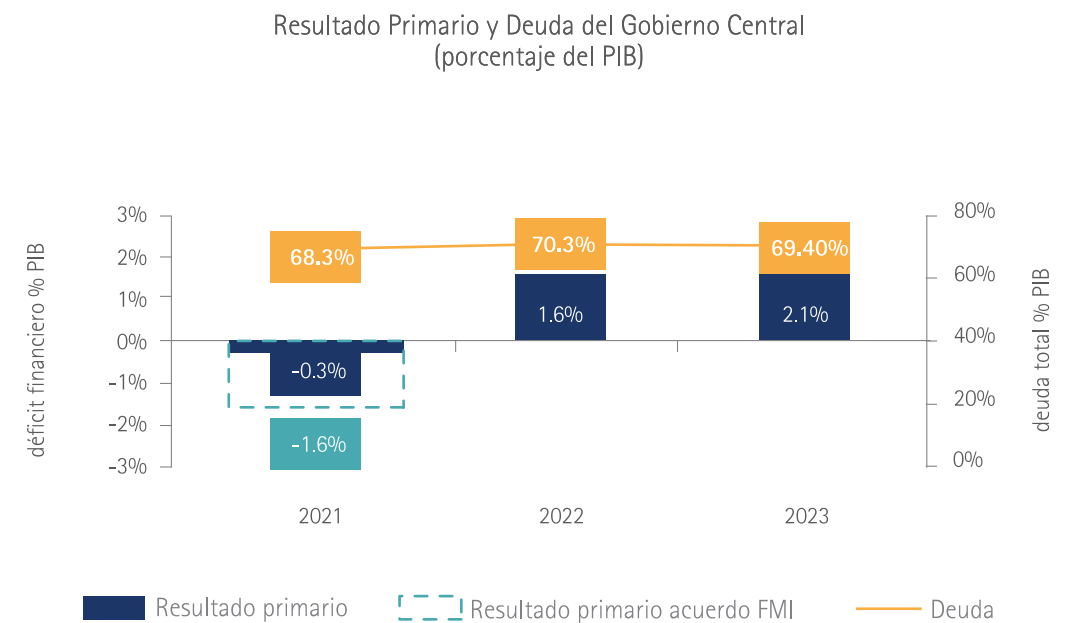


Fuente: Elaboración propia con base en datos del Instituto Nacional de Estadística y Censos

En relación con las finanzas públicas, a diciembre de 2021 el Gobierno Central registró un déficit primario y financiero de 0.3 y 5% del PIB, respectivamente. Estos resultados fiscales comparan positivamente con el período 2020, cuando el país se ve impactado con un déficit fiscal equivalente al 8% del PIB. Al respecto, durante el año 2021 Costa Rica logra un aumento interanual de 32.4% en los ingresos totales y una contención del gasto primario, lo cual es coherente con la aplicación de la regla fiscal establecida en la reciente Ley de Fortalecimiento de las Finanzas Públicas, que busca detener el crecimiento de la deuda total del Gobierno, la cual ya representa el 68.3% del PIB.

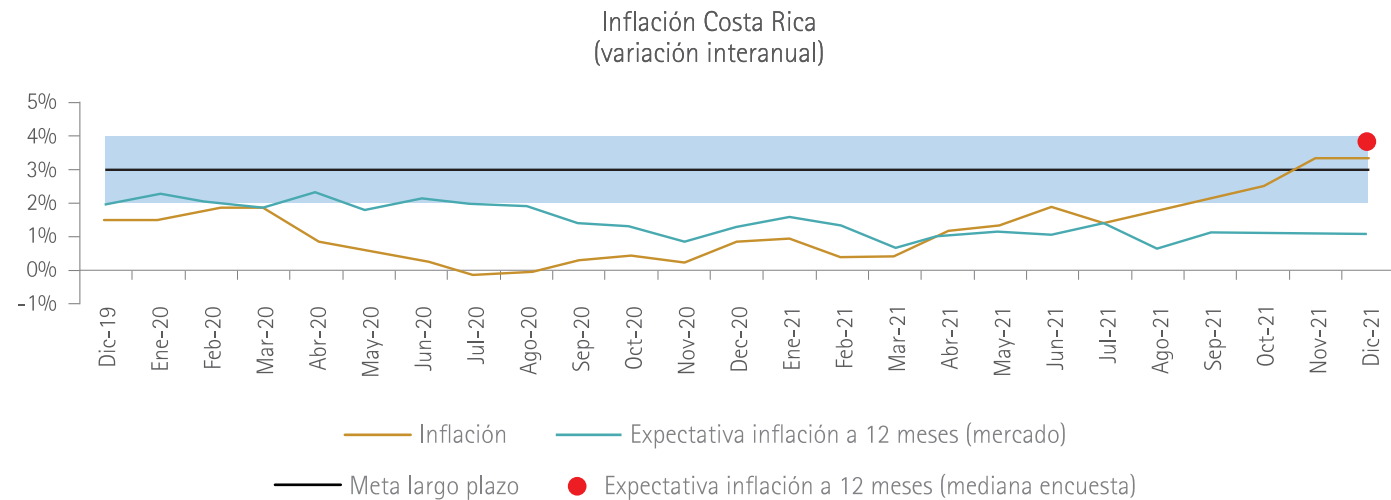


Fuente: Elaboración propia con base en datos del Ministerio de Hacienda y el Banco Central de Costa Rica.



Fuente: Elaboración propia con base en datos del Ministerio de Hacienda y el Banco Central de Costa Rica.

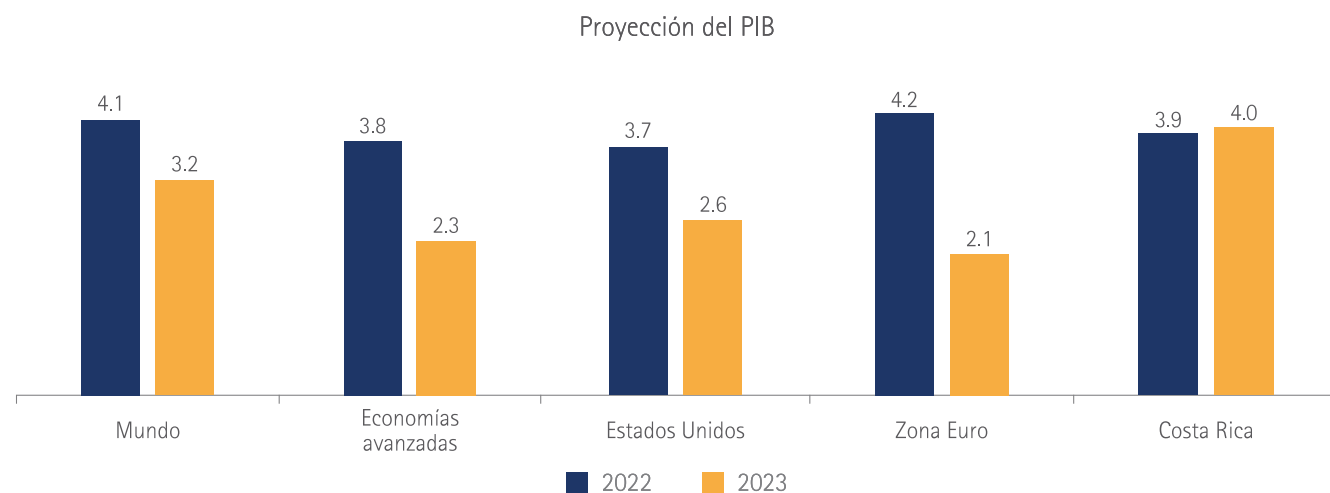
En materia de precios, es importante indicar que el alto grado de apertura de Costa Rica al comercio exterior provoca una transmisión de la inflación internacional por la vía de los productos importados. Congruente con el aumento de materias primas durante 2021, la inflación general del país y el promedio de indicadores de inflación subyacente se aceleran a partir del segundo trimestre de 2021. Si bien, la inflación se mantuvo en su rango de tolerancia ($3\% \pm 1\text{p.p.}$), durante el cuarto trimestre la variación del Índice de Precios al Consumidor en términos interanuales fue de 3%.



Fuente: Elaboración propia con base en datos del Banco Central de Costa Rica.

Como consecuencia del cierre de la brecha del producto y el crecimiento observado en los precios, el Banco Central de Costa Rica ha iniciado un proceso de subidas en la tasa de política monetaria, la cual pasó de 0.75 a 2.5% entre los meses de diciembre de 2021 y marzo de 2022, lo cual evidencia la vigilancia de la autoridad monetaria en el control y estabilidad de los precios domésticos.

De acuerdo con el Banco Mundial, se espera que el crecimiento mundial se desacelere de 5.5 % en 2021 a 4.1 % en 2022 y a 3.2 % en 2023. Dicha dinámica económica estará acompañada del retiro de los programas de apoyo fiscal, la suspensión de la flexibilidad regulatoria en los sistemas financieros y el endurecimiento de la política monetaria, dado el crecimiento de la inflación y la deuda en los países. Por su parte, el Banco Central de Costa Rica proyecta que el PIB nacional tendrá un crecimiento de 3.9% para 2022 y 4% para 2023, congruente con las cifras de los principales socios comerciales internacionales y la recuperación paulatina de la confianza de los consumidores y empresarios.



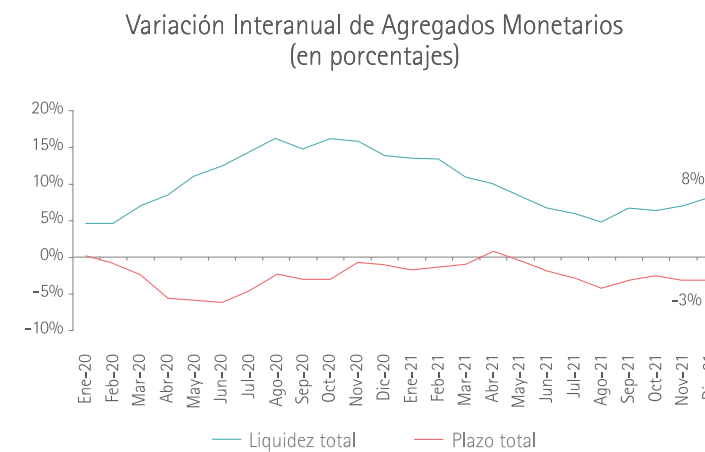
Fuente: Elaboración propia con datos del Banco Mundial, enero 2022 y Programa Macroeconómico del Banco Central de Costa Rica.

BANCA COMERCIAL

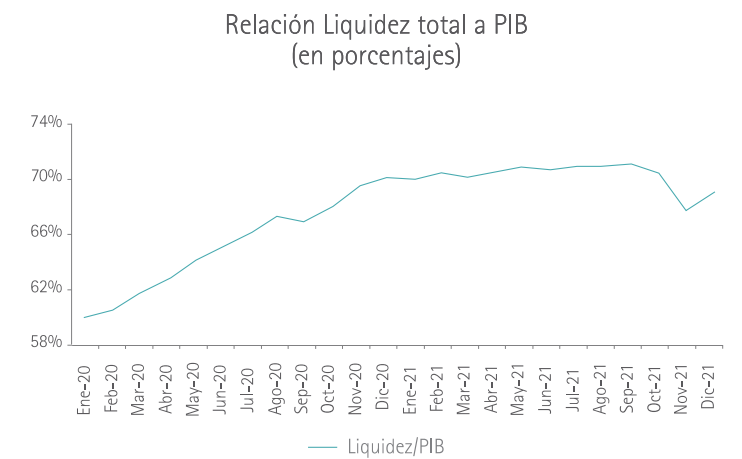
Las subsidiarias de la Banca Comercial del Grupo Financiero Improsa, a saber, Banco Improsa, Improsa Servicios Internacionales e Improsa Corredora de Seguros, avanzaron decididamente en la gestión de los impactos de la pandemia en el portafolio de clientes con operaciones crediticias, así como en la optimización financiera del balance, en salvaguarda de la liquidez y la solvencia.

GESTIÓN FINANCIERA DEL ACTIVO PRODUCTIVO

El período 2021 estuvo marcado por un elevado crecimiento de la liquidez, cuya variación llegó a representar más de diez puntos porcentuales del PIB. Al respecto, la incertidumbre por la evolución de la economía es muy notoria en el comportamiento de los depositantes, quienes muestran una clara preferencia por posiciones de inversión con menores duraciones, lo cual se tradujo en un aumento más que significativo en los saldos a la vista de las entidades financieras del país.

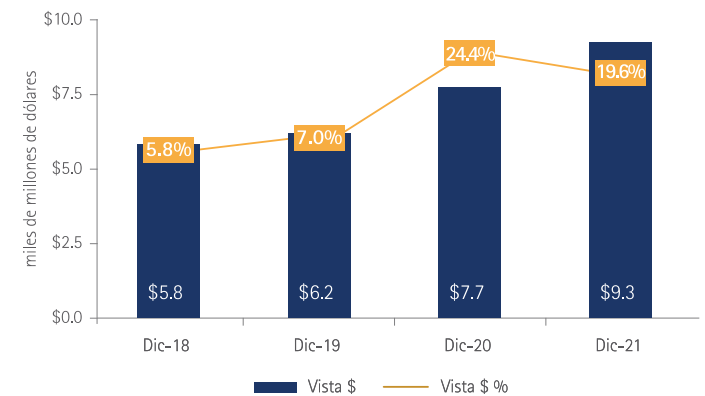


Fuente: Elaboración propia con base en datos del Banco Central de Costa Rica.



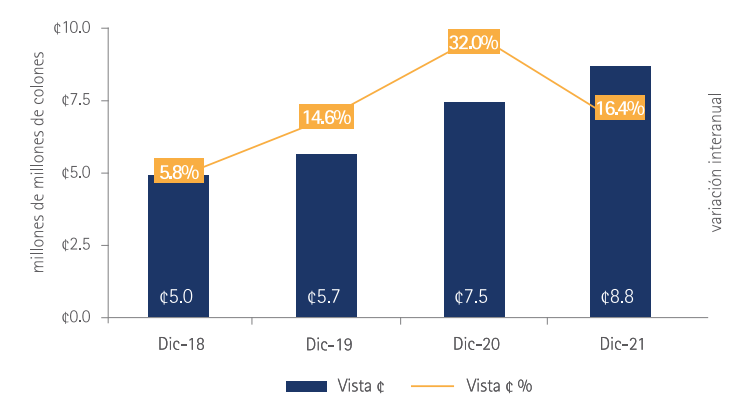
Fuente: Elaboración propia con base en datos del Banco Central de Costa Rica.

Evolución Saldos a la Vista en Dólares del Sistema Financiero



Fuente: Elaboración propia con base en datos del Banco Central de Costa Rica.

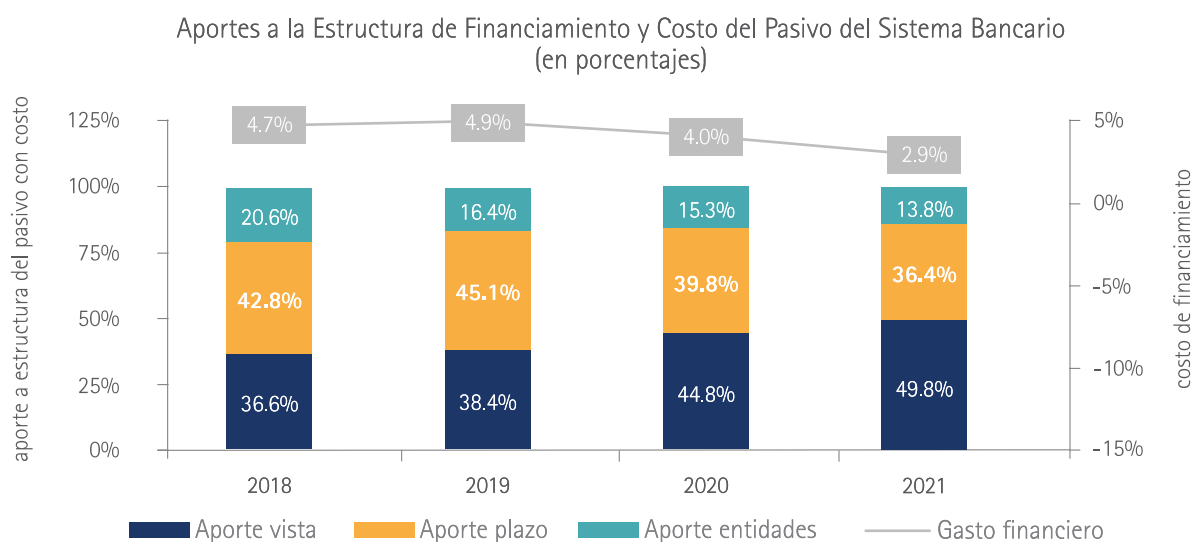
Evolución Saldos a la Vista en Colones del Sistema Financiero



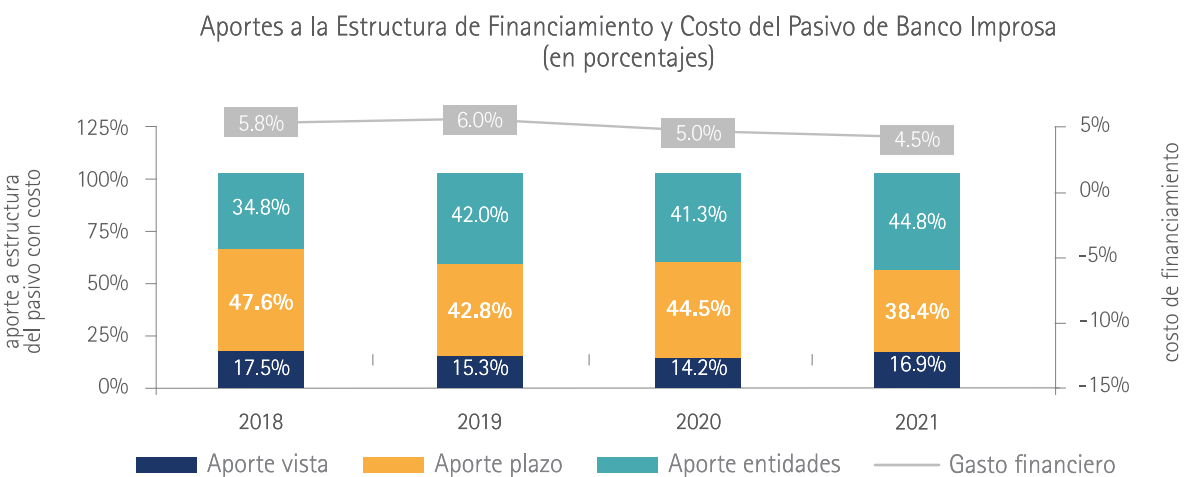
Fuente: Elaboración propia con base en datos del Banco Central de Costa Rica.

En el período de pandemia, el Sistema Bancario Nacional eleva significativamente la participación de la captación a la vista en más de 11 puntos porcentuales de la estructura total de fondeo, pasando de representar un 38.4% en 2019 a 49.8% en 2021 y obtiene una reducción del costo financiero de 200 puntos básicos. Por su parte, Banco Improsa decide abstenerse de tomar dicha oferta de fondeo a la vista y se enfoca en negociar otras fuentes de más largo plazo, en busca de mayor estabilidad y sostenibilidad; no obstante, el costo implícito de la decisión, logra una disminución en el costo financiero ponderado de 150 puntos básicos, con respecto al período previo a la pandemia, pasando de un costo ponderado de 6.0 a 4.5 puntos porcentuales.

Como parte del aseguramiento de recursos de mediano plazo, Banco Improsa aumenta sus obligaciones con entidades multilaterales en US\$63 millones a tasa fija. De igual manera, se formalizó una facilidad especial de financiamiento a tasa fija con el Banco Central de Costa Rica por la suma de CRC 18,163 millones a dos y cuatro años plazo.

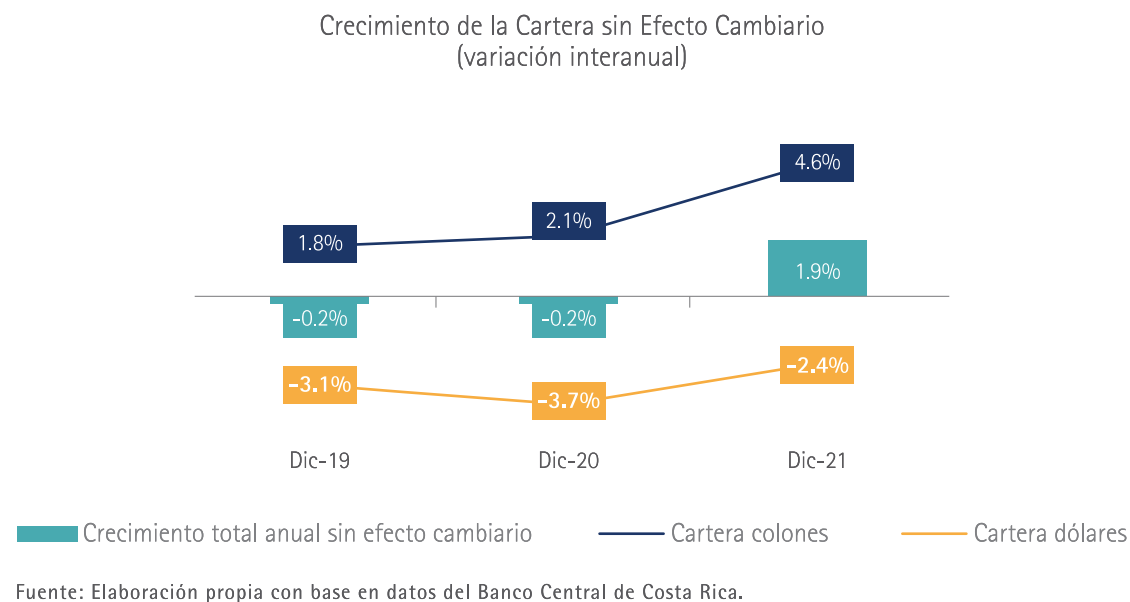


Fuente: Elaboración propia con base en datos de la Superintendencia General de Entidades Financieras.

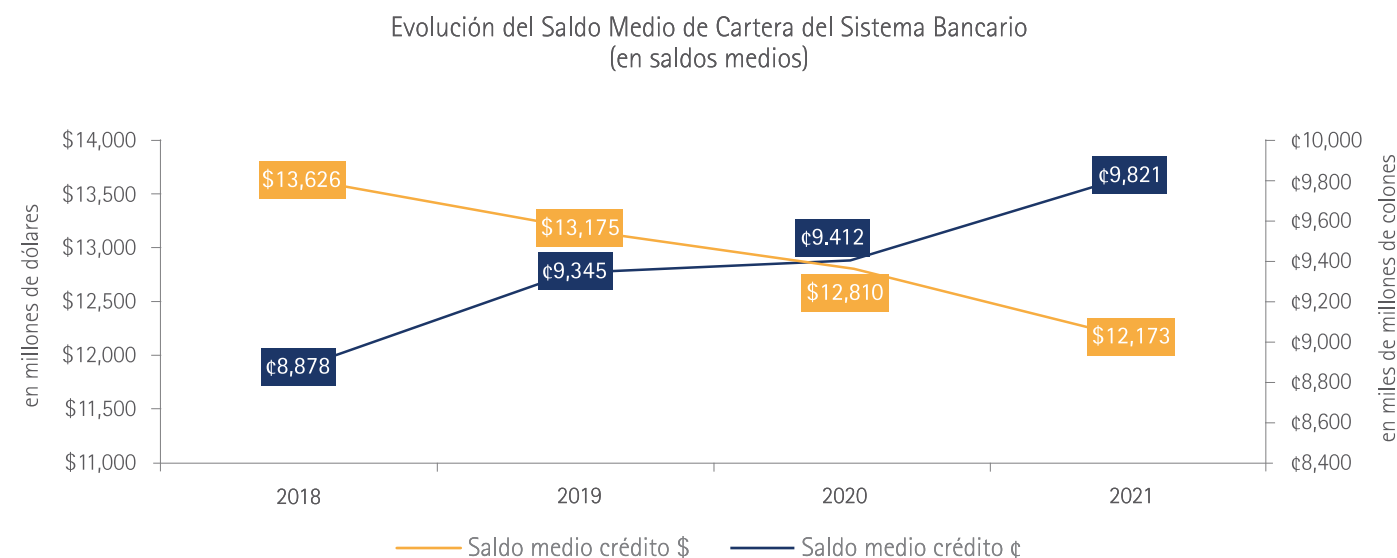


Fuente: Elaboración propia con base en datos de la Superintendencia General de Entidades Financieras.

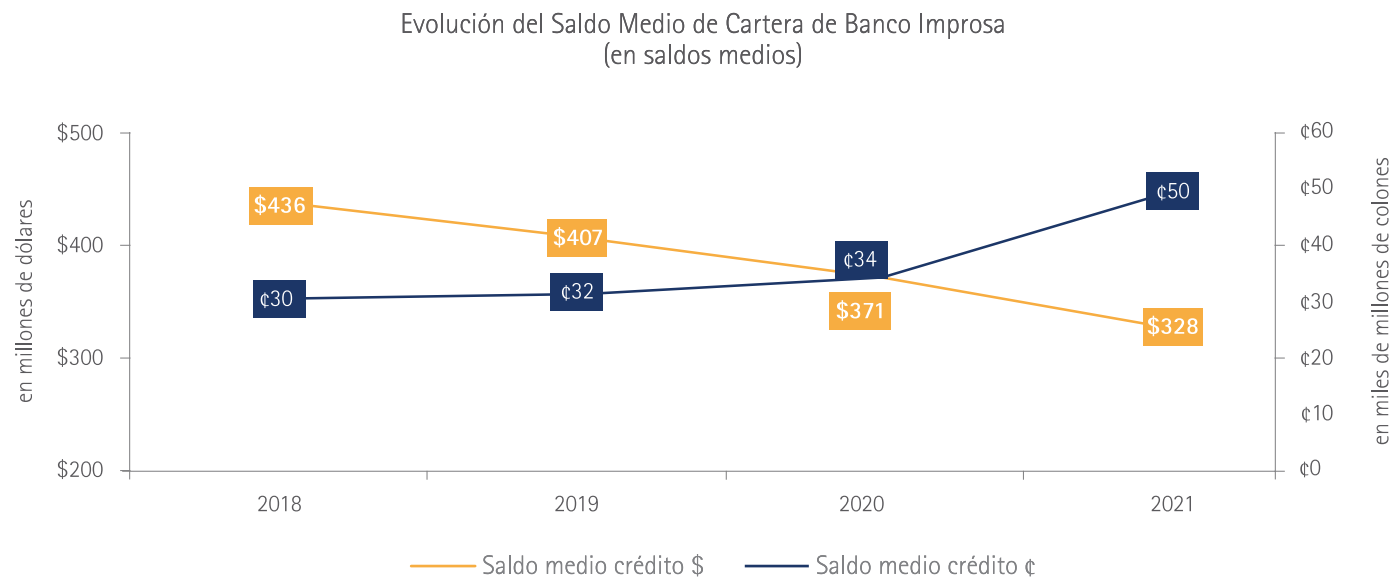
En relación con el crédito al sector privado, el Sistema Bancario Nacional experimenta una desaceleración desde el año 2018, explicado por la contracción en el consumo de las familias y por el establecimiento de normativas regulatorias para desincentivar el otorgamiento de crédito en dólares a hogares y empresas no generadores de esa divisa. En virtud de lo expuesto, el crédito en moneda extranjera muestra variaciones interanuales negativas desde el año 2018 y el crédito en moneda nacional hace una inflexión a partir de 2020, principalmente explicado por la política monetaria expansiva implementada por el Banco Central de Costa Rica; sin embargo, no compensa la caída de la cartera en dólares de ese mismo año.



En este período de pandemia se combinan adversamente los factores de contracción del consumo de los hogares con el exceso de liquidez coyuntural, provocando un canibalismo del crédito entre las entidades financieras del país, principalmente por la vía de las tasas de interés en colones, lo cual provoca una migración de los saldos de cartera en dólares hacia la cartera en colones. Al respecto, durante el período 2021 destacan los bancos públicos, quienes formalizaron créditos en moneda nacional a tasas de interés promedio de 7.48%, de conformidad con la tasa activa negociada que publica el Banco Central de Costa Rica.



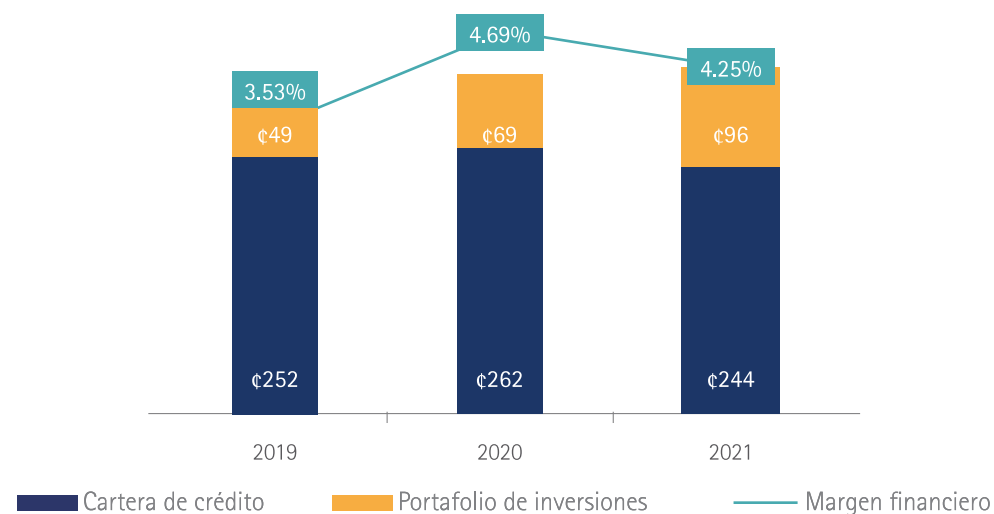
Fuente: Elaboración propia con base en datos de la Superintendencia General de Entidades Financieras.



Fuente: Elaboración propia con base en datos de la Superintendencia General de Entidades Financieras.

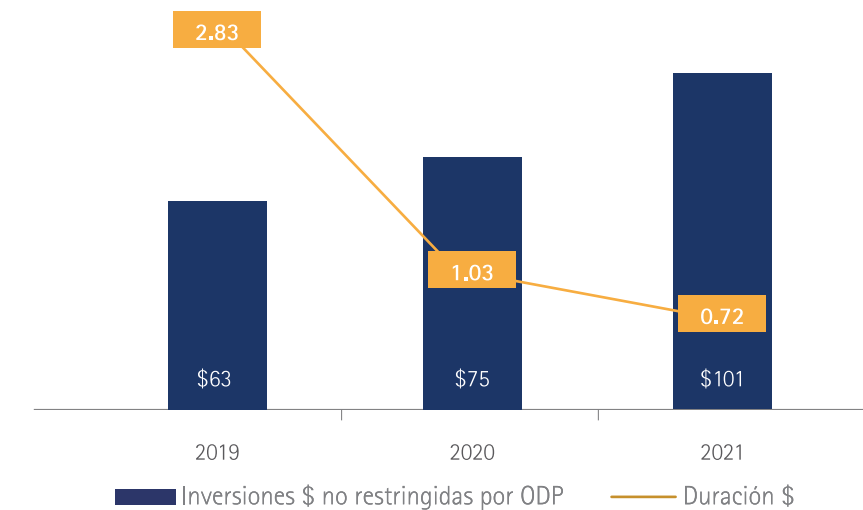
El Banco Improsa utilizó la facilidad especial de financiamiento con el Banco Central de Costa Rica para defender parcialmente la cancelación extraordinaria de la cartera en dólares, con lo cual logra crecer el saldo de la cartera crediticia en colones de CRC 32 mil millones en 2019 a CRC 57 mil millones en 2021, para una variación positiva de 78% en ese período. Por otra parte, el activo productivo crece en el período de pandemia un 13%, pasando de CRC 301 mil millones en el período 2019 a CRC 340 mil millones al cierre del año 2021 y con una composición más líquida, dado que la cartera de inversiones muestra una variación para el mismo período de un 96% y baja la duración media del portafolio. Es importante destacar que la decisión de mantener la evolución positiva del activo productivo se acompaña de un adecuado desempeño del margen financiero, el cual pasa de 3.53% en el año 2019 a 4.25% en el período anual 2021, en virtud de las mejoras alcanzadas en el costo financiero descritas supra.

Activo Productivo y Margen de Intermediación Financiera (en miles de millones de colones)



Fuente: Elaboración propia con base en datos del Banco Improsa.

Inversiones en Dólares (en millones de dólares)



Fuente: Elaboración propia con base en datos del Banco Improsa.

CARTERA DE CRÉDITO

El Informe sobre el Desarrollo Mundial 2022 publicado por el Banco Mundial, expone una preocupación por los efectos en la salud financiera de los hogares, las empresas, las instituciones financieras y los gobiernos. Advierte que la recesión del año 2020, inducida por la pandemia, condujo al mayor aumento de la deuda mundial en un solo año, que el observado en las últimas décadas y que los riesgos financieros asociados podrían estar interconectados, lo cual es necesario gestionar cuidadosamente. Se infiere del informe, la preocupación de que las carteras de crédito no han sido diagnosticadas adecuadamente y se podría desconocer si los deudores se enfrentan a desafíos de liquidez a corto plazo o si sus ingresos se han visto afectados de manera permanente y, por lo tanto, el riesgo es que la insolvencia alcance una escala y magnitud que sea difícil de medir con anticipación.

Al respecto, el Banco Improsa ha gestionado la cartera de crédito desde el inicio de la pandemia, con el fin de encontrar la reestructuración que haga posible la normalidad de los clientes. El proceso está por concluir y continúa un importante monitoreo y mantenimiento a las soluciones formalizadas, con el fin de asegurar el resultado.

Durante el período 2021 se observan cambios favorables en el entorno doméstico que mejoran la capacidad de pago de los deudores. En este sentido, es importante indicar que la evolución en la vacunación de los costarricenses, el levantamiento gradual de las restricciones a la movilidad, la mejora en los índices de confianza del consumidor y el retorno a la educación presencial, han provocado un crecimiento interanual del 5.8% en el consumo de los hogares, después de experimentar una contracción de -5% en el año 2020.

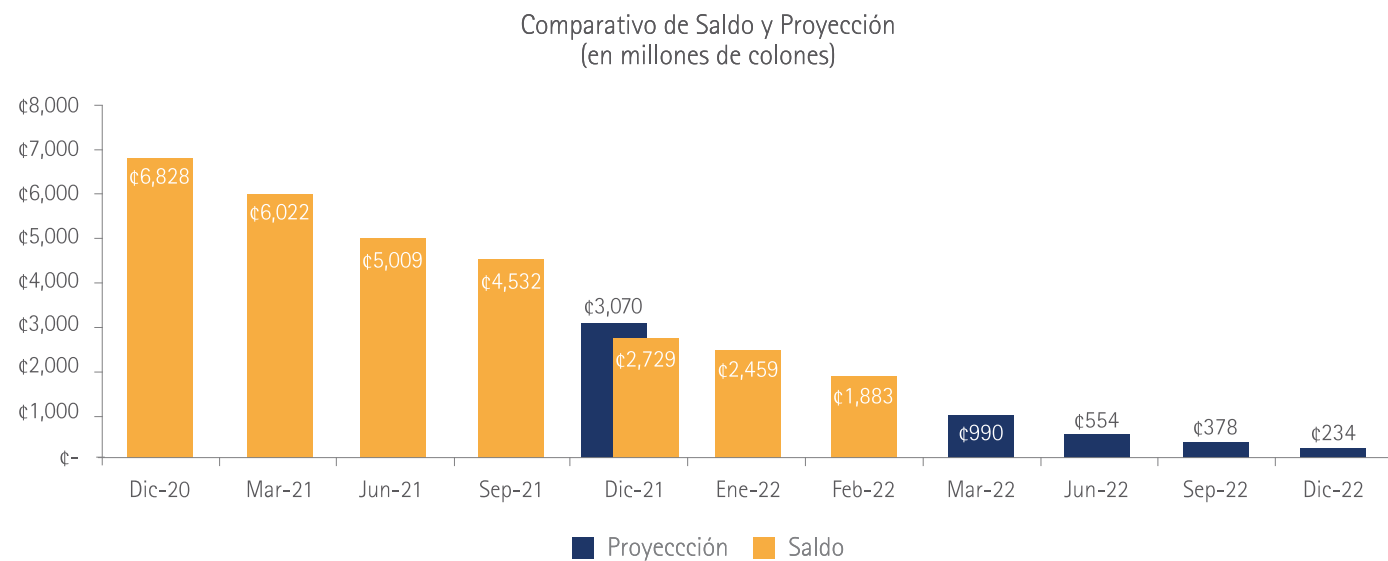
A continuación, se exponen los principales resultados alcanzados por los equipos de trabajo en la ejecución de los planes de acción para el retorno a la normalidad del portafolio de clientes afectados por la pandemia:

- De conformidad con la Superintendencia General de Entidades Financieras, a partir de enero de 2022 se suspende la tolerancia regulatoria y se solicita la finalización de los planes de alivio a los deudores aún afectados por la pandemia. Al respecto, no se espera un impacto relevante de esa disposición, dado el avance del Banco Improsa en la normalización de los deudores.

b. Para el período 2020 se habían gestionado condiciones especiales a 5,900 operaciones de crédito por afectación de la COVID-19, de las cuales, el 90% ha madurado su plan de reestructuración y normalización. El restante 10% de las operaciones está finalizando el plan otorgado, dado que sus actividades están relacionadas principalmente con el transporte de estudiantes y turístico; no obstante, para ambos se han gestionado avales con Fodemipyme y con el Sistema Banca para el Desarrollo, con el fin de mejorar la condición de garantía y poder otorgar términos y condiciones que mejor se adecúen.

c. Las actividades de transporte y turismo han presentado procesos de recuperación menos dinámicos; empero, los casos normalizados ya alcanzan niveles de 78 y 71%, respectivamente.

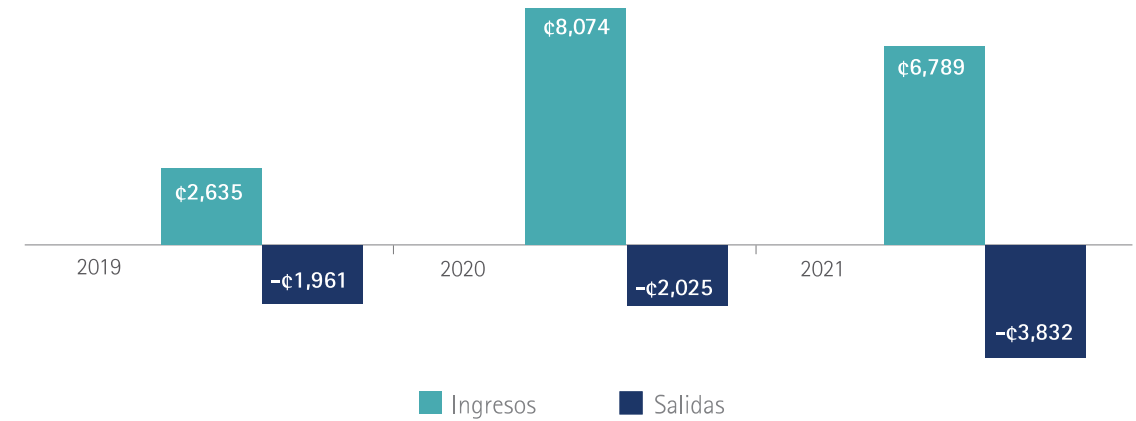
d. Como resultado de los planes de alivio otorgados en el año 2020, se acumularon cuentas por cobrar asociadas a los intereses prorrogados por más de CRC 6,800 millones. Al cierre de febrero de 2022 se han disminuido estas cuentas en CRC 4,945 millones, que representan un 72% del monto acumulado, producto del proceso de reestructuración, el cual continúa durante el período 2022.



Fuente: Elaboración propia con base en datos del Banco Improsa.

e. En los clientes, que previamente a la pandemia ya presentaban dificultades en sus flujos de ingreso o alternativamente la contracción generada en esta coyuntura los deja sin margen de resiliencia, el Banco Improsa decidió ejecutar las garantías respectivas, lo cual generó el registro de bienes por pago de obligaciones crediticias por la suma de CRC 14,863 millones en los últimos dos años, conformados principalmente por inmuebles. En el mismo período 2020-2021, se han realizado importantes gestiones de ventas de bienes por CRC 5,857 millones.

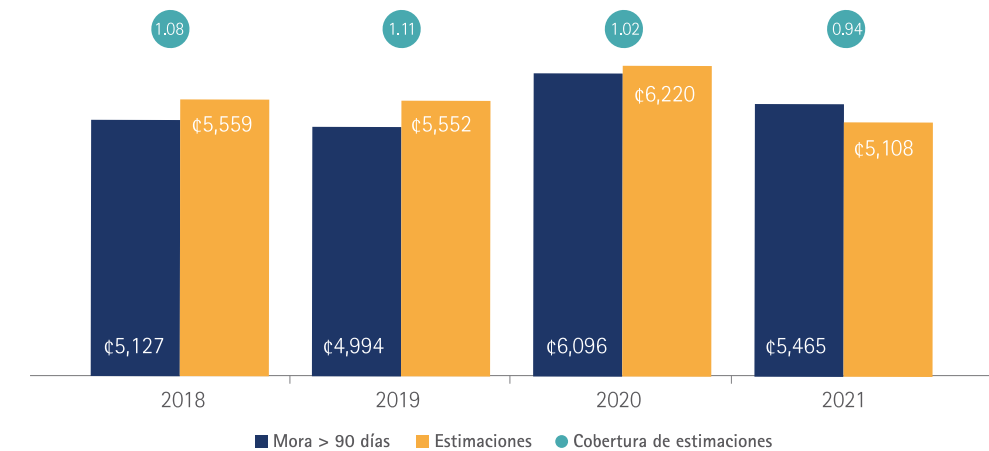
Comportamiento de Bienes Realizables (en millones de colones)



Fuente: Elaboración propia con base en Estados Financiero Auditados, 2019 a 2021, Banco Improsa.

f. Durante los dos años de pandemia, el Banco Improsa ha realizado estimaciones por casi CRC 7,800 millones, los cuales se han utilizado para sanear más de CRC 4,400 millones de créditos insolutos y aumentar la cobertura de la cartera de créditos y los bienes recibidos en pago de obligaciones crediticias. Al cierre de 2021 se acumulan estimaciones para préstamos por CRC 5,108 millones y estimaciones para bienes mantenidos para la venta por CRC 5,315 millones, para un total de estimaciones acumuladas asociadas a la cartera de crédito por CRC 10,423 millones.

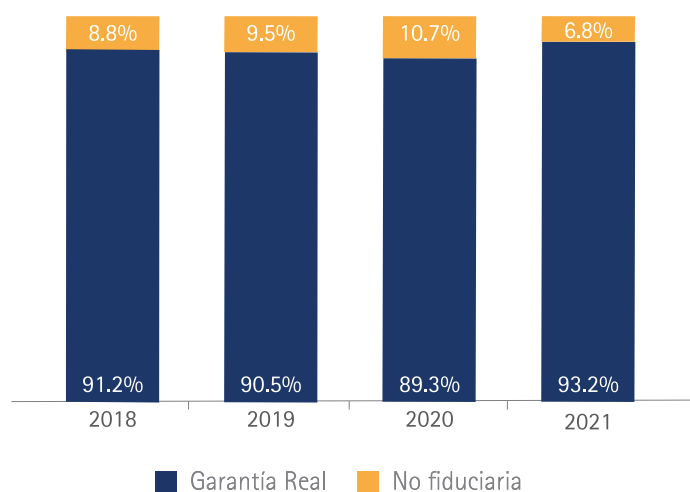
Mora Mayor de 90 días y Cobertura de Estimaciones Banco Improsa (en millones de colones y veces)



Fuente: Elaboración propia con base en el Reporte de Información Crediticia, 2018 a 2021, Banco Improsa.

En esta coyuntura, el Banco Improsa ha gestionado con diligencia y oportunidad la cartera de crédito, salvaguardando el valor del portafolio y apoyando la operación, crecimiento y sostenibilidad de los clientes. Al respecto, el conocimiento de la actividad productiva del cliente y la existencia de colaterales reales por más del 90% en la cartera de crédito, se integran positivamente y coadyuvan en mitigar adecuadamente los impactos de la pandemia y avanzar hacia la sostenibilidad y el crecimiento.

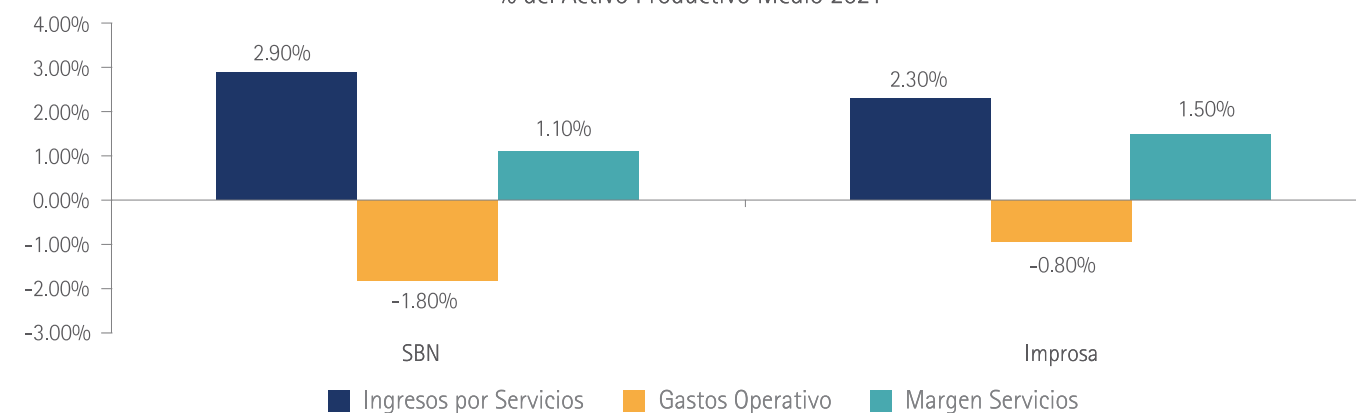
Evolución por Tipo de Garantía de Cartera Total Banco Improsa



Fuente: Elaboración propia con base en los Estados Financieros Auditados, 2018 a 2021, Banco Improsa.

El Sistema Bancario Nacional factura por este mismo concepto un equivalente a 2.9% del activo productivo medio y requiere cubrir costos operativos que representan 1.8% del mismo, por lo que se observa un margen neto de servicios operativos de 1.1% del activo productivo medio. Por su parte, el Banco Improsa logra un ingreso operativo y un margen neto de servicios, que como porcentaje del activo productivo medio equivale a 2.3 y 1.5%, respectivamente, generando una eficiencia de 40 puntos básicos superior al sistema bancario.

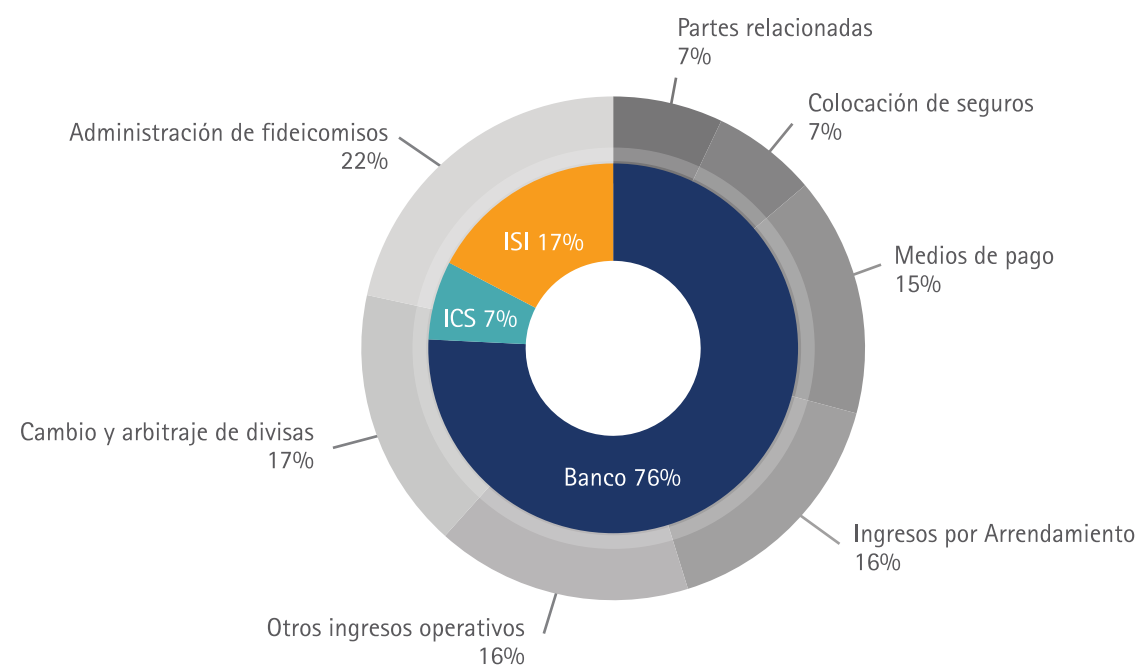
Margen Neto de Servicios % del Activo Productivo Medio 2021



COMISIONES POR SERVICIOS

Al cierre de 2021, el Banco, la Arrendadora y la Corredura de Seguros generaron ingresos operativos por la prestación de servicios diversos por la suma de CRC 13,182 millones, lo cual representa un incremento del 5.4% respecto al ingreso facturado en el período 2020.

Participación de Ingresos Operativos por Servicios por producto 2021



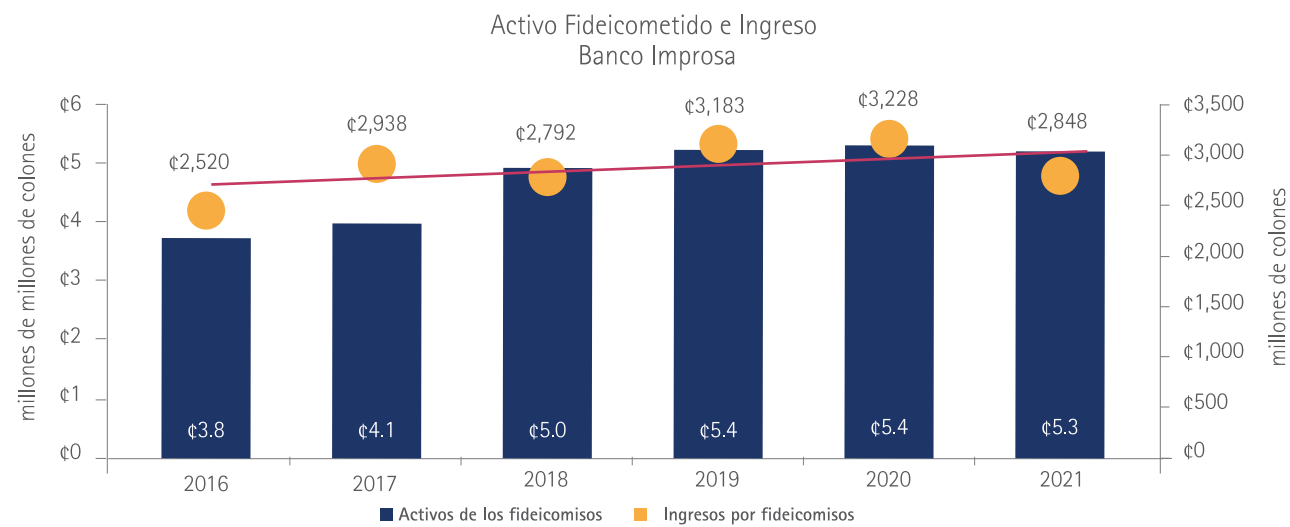
Fuente: Elaboración propia con base en los Estados Financieros Auditados, 2021, Banco Improsa, Improsa Servicios Internacionales e Improsa Corredora de Seguros.

| Margen Neto de Servicios % del Activo Productivo Medio | | | | | | |
|--|-------|-------|-------|---------|-------|-------|
| | SBN | | | Improsa | | |
| Períodos | 2019 | 2020 | 2021 | 2019 | 2020 | 2021 |
| Ingresos por servicios | 3.4% | 2.8% | 2.9% | 2.4% | 2.3% | 2.3% |
| Gastos operativo | -2.0% | -1.8% | -1.8% | -1.1% | -0.7% | -0.8% |
| Margen Servicios | 1.4% | 1.0% | 1.1% | 1.3% | 1.6% | 1.5% |

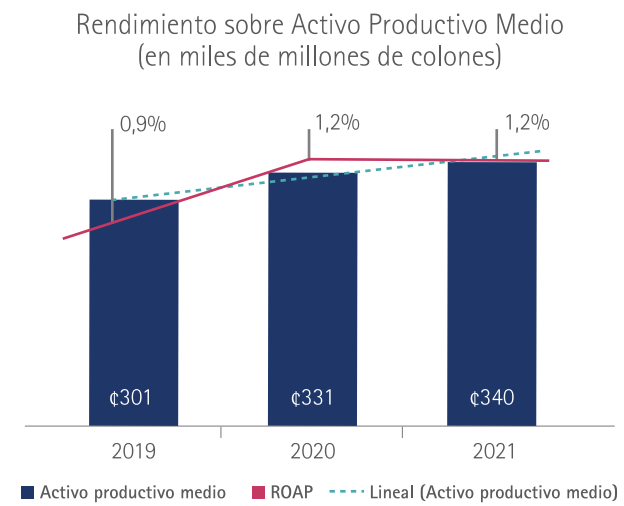
Fuente: Elaboración propia con base en datos de la Superintendencia General de Entidades Financieras.

FIDUCIA

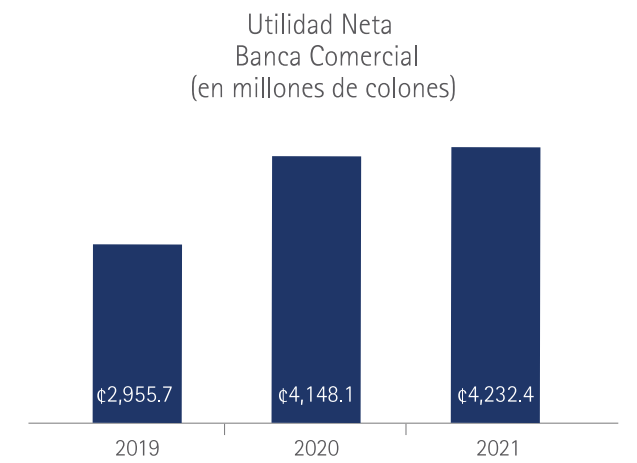
Banco Improsa mantiene el liderazgo en la administración fiduciaria dentro del Sistema Bancario Nacional, por su nivel de especialización en la fiducia de garantía, ofreciendo un servicio altamente personalizado al segmento institucional, principalmente conformado por intermediarios financieros nacionales e internacionales. La contracción en la demanda crediticia en el mercado financiero durante el período de pandemia ha provocado una desaceleración en la demanda por los servicios fiduciarios para entidades financieras; no obstante, se logra facturar ingresos operativos por la suma de CRC 2,848 millones y se mantienen los saldos medios de activos gestionados por más de CRC 5.3 millones de millones, que representan el 51% de los activos fiduciarios registrados en el Sistema Bancario Nacional.



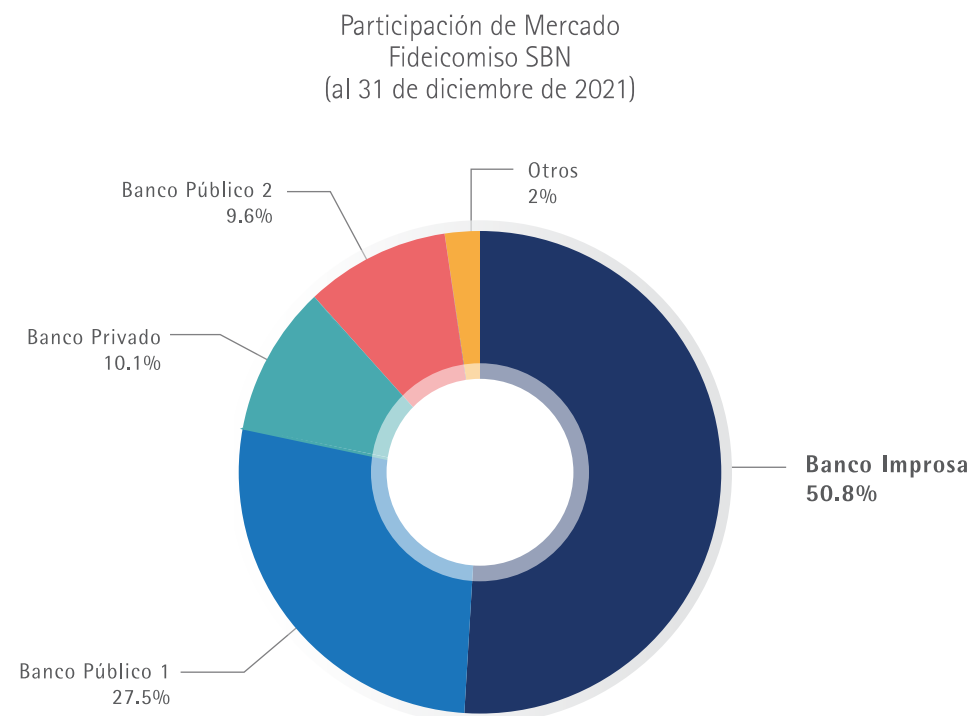
Fuente: Elaboración propia con base en los Estados Financieros Auditados, 2016 a 2021, Banco Improsa.



Fuente: Elaboración propia con base en datos del Banco Improsa.



Fuente: Elaboración propia con base en los Estados Financieros Auditados, 2019 a 2021, Banco Improsa, Improsa Servicios Internacionales e Improsa Corredora de Seguros.



Fuente: Elaboración propia con información de la Superintendencia General de Entidades Financieras.

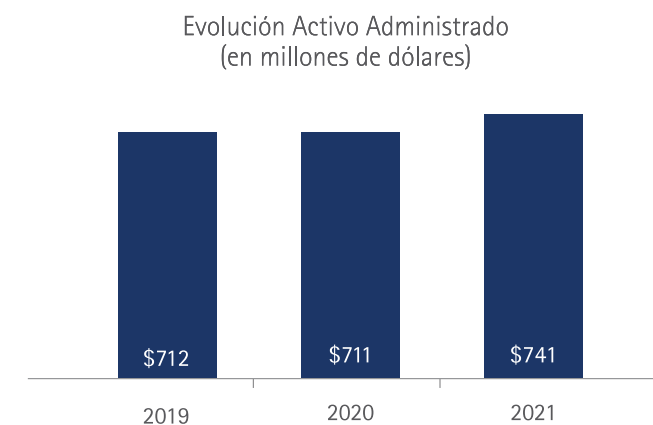
Como resultado de la gestión de la Banca Comercial durante el período 2021, se obtiene una utilidad neta por la suma de CRC 4,232 millones y se logra mantener la tendencia positiva del activo productivo medio, así como la rentabilidad sobre el mismo. En este sentido, el activo productivo crece CRC 39 mil millones respecto al año previo a la pandemia, pasando de CRC 301 mil millones en 2019 a CRC 340 mil millones en el período 2021. Por su parte, la utilidad neta como porcentaje del activo productivo refleja un rendimiento de 1.2%, el cual es equivalente al período 2020 y 30 puntos básicos superior al período 2019.

BANCA DE INVERSIÓN

La Banca de Inversión mantiene su enfoque en el desarrollo, crecimiento y competitividad de los fondos de renta inmobiliaria, a través de una gestión prudente y proactiva de las actividades durante el período de pandemia. Al respecto, la variación positiva de la formación bruta de capital que experimenta el país durante el período 2021, está impulsada principalmente por el rebote de la inversión privada, cuya variación interanual de 15.5% pone en evidencia la continuidad de los proyectos de inversión y la expansión, tanto de compañías locales como extranjeras que operan bajo régimen de zona franca.

En este contexto, durante el año 2021 se realizaron importantes transformaciones en varios de los inmuebles propiedad de los fondos, donde se puede destacar la remodelación completa del Parque Logístico Distrito 7, que se convierte en un moderno complejo de bodegas, con una privilegiada ubicación aledaña a la nueva circunvalación norte en La Uruca. De igual manera, se ejecuta la remodelación del Oficentro La Virgen, ubicado en la zona industrial de Pavas, actualmente en su fase de conclusión.

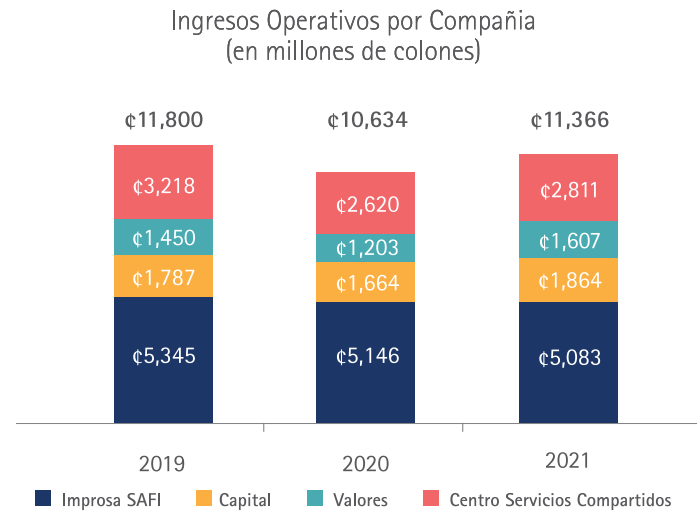
Como parte de la gestión estratégica del portafolio de activos, se hace la adquisición de un inmueble categoría A+ en la torre F del Oficentro Cafetal II, con una adecuada oferta de amenidades y tecnología de última generación para destacados inquilinos transnacionales del más alto nivel y que operan bajo el régimen de zona franca en Costa Rica. Producto de esta gestión, el activo total administrado en los fondos de inversión inmobiliaria por Improsa SAFI alcanza la suma de US\$741 millones, lo que representa un crecimiento de 4.3% con respecto a 2020.



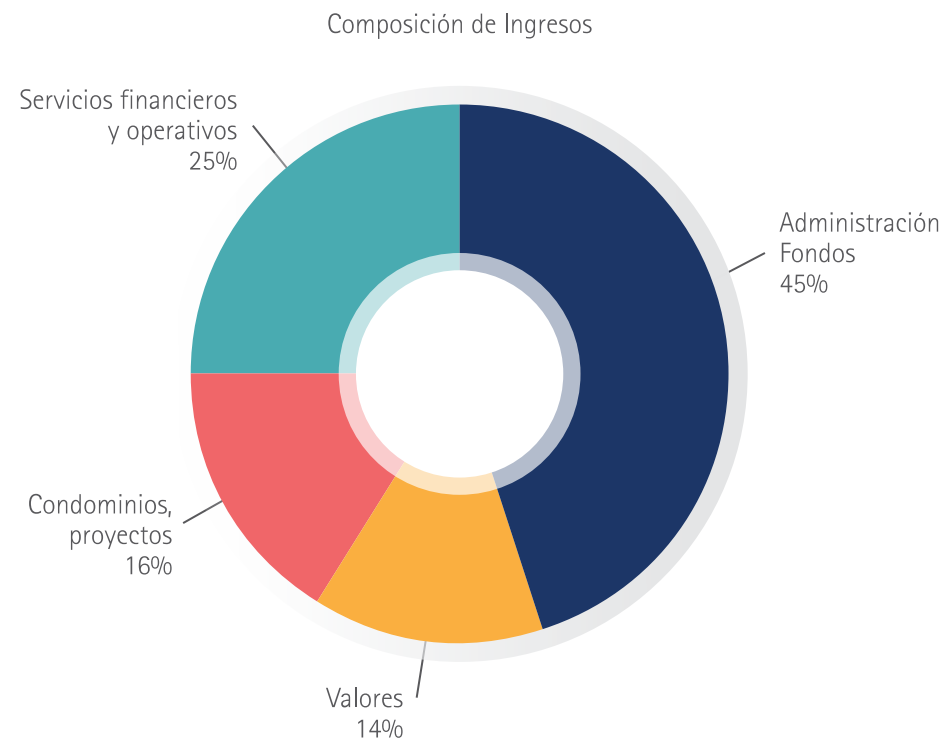
Fuente: Elaboración propia con base en datos de Estados Financieros Auditados, 2019 a 2021, Improsa Sociedad Administradora de Fondos de Inversión.

La gestión comercial de los inmuebles administrados enfrenta positivamente un desafiante entorno, caracterizado por una extendida oferta de espacios que provocó la emergencia sanitaria de la COVID-19. En este sentido, en el año 2021 se logra colocar 15,271 metros cuadrados de nuevos espacios y se suscriben renovaciones de contratos por 26,052 metros cuadrados. Asimismo, los inquilinos que recibieron concesiones especiales durante la pandemia, regresaron a las condiciones normales definidas en los contratos.

Los ingresos generados por las subsidiarias de la Banca de Inversión alcanzaron durante el 2021 la suma de CRC 11,366 millones, para un crecimiento interanual de 6.9% en relación con el período anterior. Esta importante y diversificada generación de servicios se enfoca en la creación de valor para los inversionistas y responde al desarrollo de líneas de negocio en torno a la gestión del portafolio inmobiliario y los servicios patrimoniales.

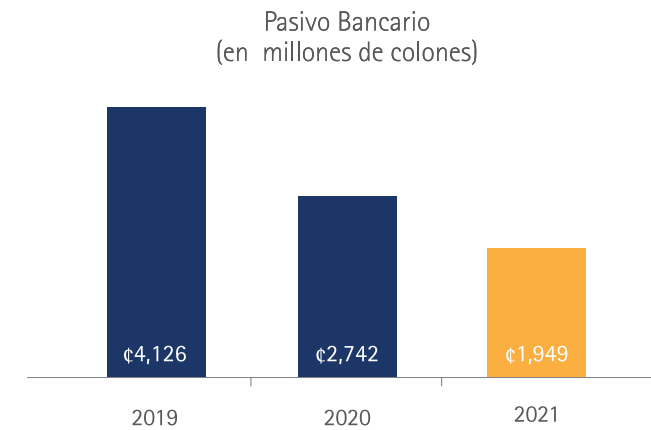


Fuente: Elaboración propia con base en los Estados Financieros Auditados, 2019 a 2021, Improsa Sociedad Administradora de Fondos de Inversión, Improsa Capital, Improsa Valores Puesto de Bolsa e Improsa Centro de Servicios Compartidos.



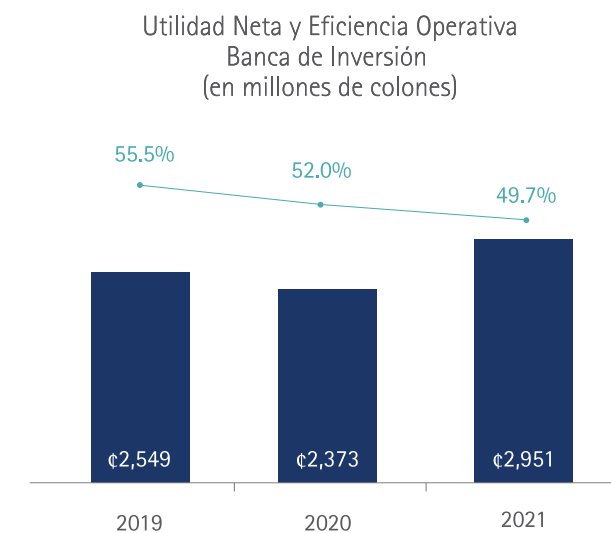
Fuente: Elaboración propia con base en los Estados Financieros Auditados a 2021, Improsa Sociedad Administradora de Fondos de Inversión, Improsa Capital, Improsa Valores Puesto de Bolsa e Improsa Corredora de Seguros.

Como parte de la optimización del balance de las empresas, se logró una disminución del pasivo bancario del 53% en relación al período previo a la pandemia, pasando de CRC 4,126 millones en 2019 a CRC 1,949 millones en 2021.



Fuente: Elaboración propia con base en los Estados Financieros Auditados, 2019 a 2021, Improsa Sociedad Administradora de Fondos de Inversión, Improsa Capital, Improsa Valores Puesto de Bolsa e Improsa Centro de Servicios Compartidos.

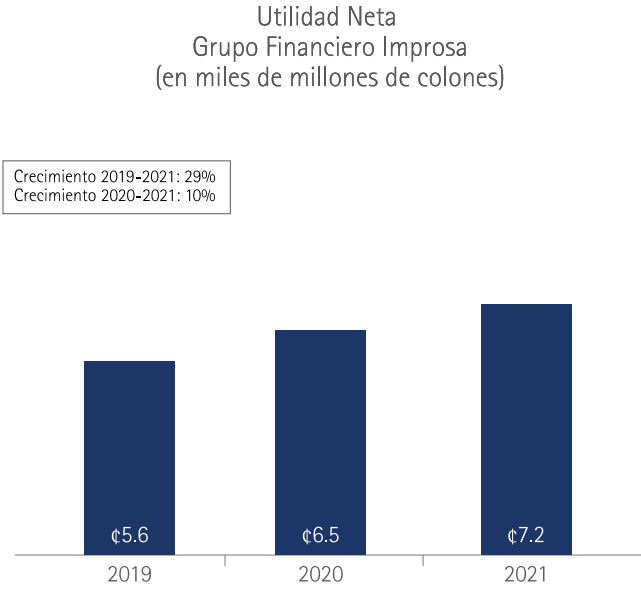
La Banca de Inversión registró utilidades netas por CRC 2,951 millones en 2021, que representa un 25% de crecimiento con respecto al período 2020. Asimismo, como resultado de la generación de utilidades y la contención del gasto, alcanza una extraordinaria eficiencia en la operación, medida por la razón de gastos administrativos a la utilidad operativa.



Fuente: Elaboración propia con base en los Estados Financieros Auditados, 2019 a 2021, Improsa Sociedad Administradora de Fondos de Inversión, Improsa Capital, Improsa Valores Puesto de Bolsa e Improsa Centro de Servicios Compartidos.

GRUPO FINANCIERO IMPROSA

Para el periodo 2021 el Grupo Financiero Improsa presenta un resultado neto que alcanza la suma de CRC 7,188 millones, con una variación positiva del 10% respecto a 2020.



Fuente: Elaboración propia con base en los Estados Financieros Auditados, 2019 a 2021, Grupo Financiero Improsa.

La Junta Directiva y la Administración del Grupo Financiero Improsa reiteran el compromiso de ser vigilantes del entorno en el que se desempeñan las diferentes subsidiarias y de gestionar los negocios con pasión, visión e integridad, con el fin de crear valor para los accionistas, a quienes les expresa su gratitud por la confianza depositada.

Muchas gracias

Marianela Ortuño Pinto
Presidenta
Grupo Financiero Improsa



JUNTA DIRECTIVA



» Marianela Ortuño Pinto
Presidenta

Equipo Gerencial de la Banca Comercial

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

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

Luis Fernando Coto Jiménez
Gerente de Finanzas y Operaciones

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



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



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



» Mauricio Bruce Jiménez
Vicepresidente



» Mercedes Deshon Mántica
Vocal II



» Víctor Watkins Parra
Secretario



» Arnoldo Camacho Castro
Vocal III



» Carlos Montoya Dobles
Tesorero



» Robert Woodbridge Alvarado
Fiscal

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



Escazú

Oficentro Multipark, Edificio Turrubares, 3er piso, Guachipelín 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.
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



Banca Móvil



Unidad de Servicio al Cliente

Tel.: 2522-3840
servicioalcliente@grupoiimprosa.com
www.grupoiimprosa.com

Redes Sociales

Grupo Financiero Improsa
Banco Improsa
Banca de Inversión



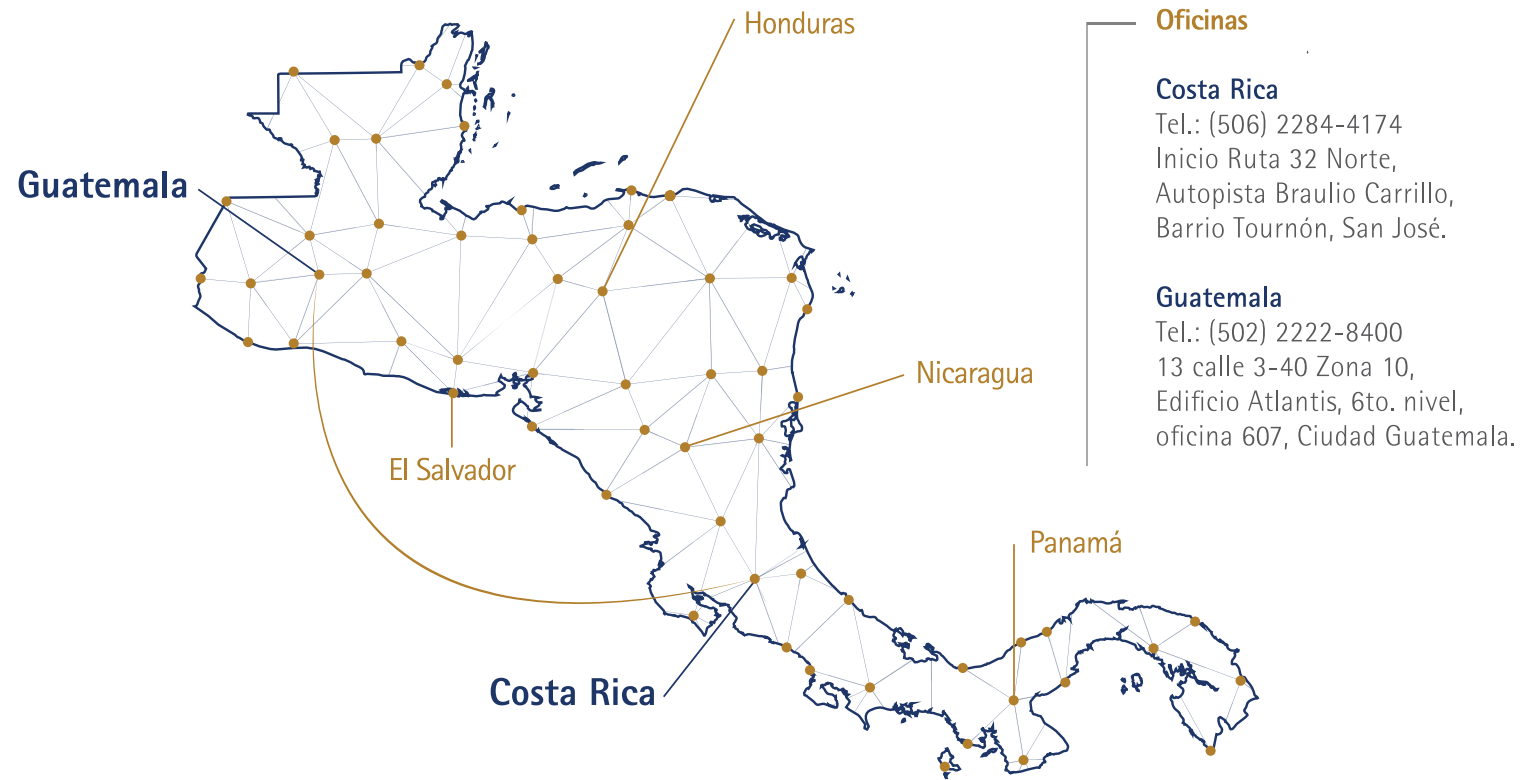
Cajeros Automáticos

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

Oficentro Multipark, Edificio Turrubares, 3er piso, Guachipelín 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

Cuenta corriente, de ahorro 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 auto expedibles

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 revolutivo 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

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
 First Citizens Bank
 Multibank

BANCOS DE DESARROLLO, INSTITUCIONES MULTILATERALES Y FONDOS DE INVERSIÓN

Banco Centroamericano de Integración Económica (BCIE)
 Bank Im Bistum Essen eG
 Bancoldex
 BlueOrchard
 Banco Interamericano de Desarrollo (BID)
 Compañía Española de Financiación del Desarrollo (COFIDES)
 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)
 OPEC Fund for International Development (OFID)
 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



Como Fundación, en el año 2021 hemos sido conscientes acerca de la vulnerabilidad a situaciones y fenómenos que no podemos predecir y, que las soluciones requieren actuaciones conjuntas y generosas, lo que nos hace darle la importancia que tiene el espacio del bien común.

También hemos podido prepararnos para seguir reaccionando ante la pandemia de forma flexible, rápida y eficiente con nuestros colaboradores y sus familiares.

Un año más hemos seguido enfocándonos en los programas de educación que mantiene la Fundación y que han hecho que tengamos un mejoramiento en la educación de nuestros colaboradores y sus familiares.

En este año pudimos otorgar en el programa de Educación Continua 52, becas a colaboradores que desean sacar una carrera, continuar con su bachillerato por madurez o llevar algún curso libre técnico asociado al giro del negocio del GFI, y en el programa de Becas Hijos, brindamos 32 becas a hijos de nuestros colaboradores que debido a la pandemia se vieron afectados y que la Fundación les ayudó a no abandonar el mayor tesoro de las personas, su estudio.

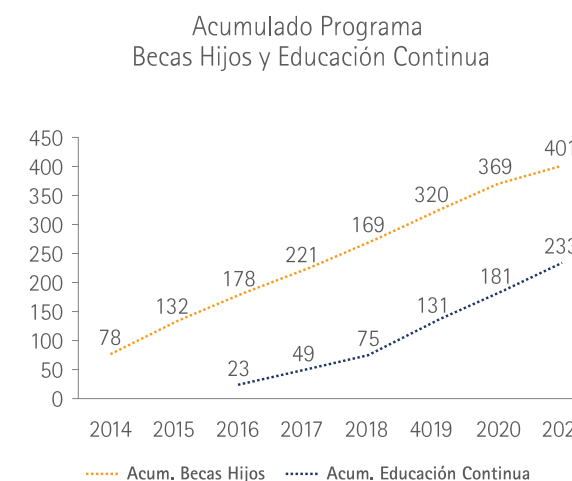
Al finalizar el año y hacer un recuento de nuestros logros en los programas mencionados, tenemos el privilegio de que cuatro colaboradoras terminaron sus carreras en Bachillerato de Administración de Empresas y Contaduría. Es un orgullo para la Fundación, saber que contribuimos con que ellas cumplieran con su sueño de ser profesionales; al igual que en el programa de Hijos, tuvimos un joven graduado de quinto año de colegio y tres niños que terminaron su primaria y entraron a séptimo año.

En línea con la gestión sostenible del Grupo Financiero Improsa, se inició el proyecto de certificación del Sistema de Gestión de Energía (SGEn) para el Condominio Parque Empresarial Forum I, en la norma INTE/ISO 50001:2018, cuyo ente certificador es el Instituto de Normas Técnicas de Costa Rica – INTECO.

Con esta certificación buscamos no solo implementar y mantener el Sistema de Gestión de la Energía (SGEn) en este inmueble, sino también, mejorar su productividad y desempeño ambiental; a la vez, contar con elementos diferenciadores de negocio para el medio local, pues este parque empresarial se convertiría en el primer inmueble perteneciente a un fondo de inversión que se certifica en esta norma.

Así mismo, fuimos nuevamente premiados con el Galardón Bandera Azul Ecológica en los cuatro edificios administrativos principales del Grupo Financiero Improsa y en 14 inmuebles administrados por la Sociedad Administradora de Fondos de Inversión (Improsa SAFI).

Estas acciones tomadas no solo pretenden contribuir con la reducción del impacto ambiental, sino también, con plasmar nuestro compromiso en favor de las buenas prácticas ambientales, la calidad y la mejora continua.



ESTADOS FINANCIEROS AUDITADOS 2021

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

**INFORME SOBRE LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS RESUMIDOS
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2021 Y 2020**

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

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

Opinión

Hemos auditado los estados financieros consolidados de Grupo Financiero Improsa, S.A. y Subsidiarias (“el Grupo”), que comprenden los estados consolidados de situación financiera al 31 de diciembre de 2021 y 2020, los estados consolidados de resultado integral, de cambios en el patrimonio neto y de flujos de efectivo para los años que terminaron en esas fechas, y las notas a los estados financieros consolidados, incluyendo un resumen de las políticas contables significativas.

En nuestra opinión, los estados financieros consolidados adjuntos presentan razonablemente, en todos los aspectos significativos, la posición financiera consolidado de Grupo Financiero Improsa, S.A. y Subsidiarias al 31 de diciembre de 2021 y 2020, su desempeño financiero consolidado y sus flujos de efectivo consolidados para los años que terminaron en esas fechas de conformidad con las disposiciones reglamentarias, normas de divulgación y normativa contable emitida por el Consejo Nacional de Supervisión del Sistema Financiero (CONASSIF), la Superintendencia General de Entidades Financieras (SUGEF), la Superintendencia General de Valores (SUGEVAL), y la Superintendencia General de Seguros (SUGESE), que se detallan en la Nota 2.2.

Bases de la Opinión

Llevamos a cabo nuestras auditorías de acuerdo con las Normas Internacionales de Auditoría (NIA). Nuestras responsabilidades de conformidad con esas normas se describen detalladamente en la sección de Responsabilidades del Auditor en la Auditoría de los Estados Financieros Consolidados de nuestro informe. Somos independientes de la Entidad, de acuerdo con las disposiciones del Código de Ética Profesional del Colegio de Contadores Públicos de Costa Rica, del Código de Ética para Profesionales de la Contabilidad del Consejo de Normas Internacionales de Ética para Contadores (Código IESBA, por sus siglas en inglés) y del Reglamento de Auditores Externos Aplicable a los Sujetos Fiscalizados por la Superintendencia General de Entidades Financieras (SUGEF), la Superintendencia General de Valores (SUGEVAL), la Superintendencia de Pensiones (SUPEN) y la Superintendencia General de Seguros (SUGESE), y hemos cumplido con nuestras otras responsabilidades de ética de conformidad con esos requerimientos. Creemos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente y apropiada para proporcionar una base para nuestra opinión.

Énfasis en un Asunto

Base Contable - Sin calificar nuestra opinión de auditoría, llamamos la atención de que del Grupo prepara sus estados financieros consolidados de conformidad con los formatos, normas de divulgación y regulaciones emitidas por el Consejo Nacional de Supervisión del Sistema Financiero (CONASSIF), la Superintendencia General de Entidades Financieras (SUGEF), la Superintendencia General de

Valores (SUGEVAL), y la Superintendencia General de Seguros (SUGESE), tal y como se describen en la Nota 2.2 a los estados financieros, las cuales difieren de las Normas Internacionales de Información Financiera (“NIIF”) y cuyas principales diferencias se incluyen en la Nota 6. Por lo cual, los estados financieros consolidados que se acompañan podrían no ser apropiados para otros propósitos.

Asuntos Claves de Auditoría

Los asuntos claves de auditoría son aquellos que, a nuestro juicio profesional, fueron los más significativos en nuestra auditoría a los estados financieros consolidados del período actual. Estos asuntos fueron atendidos en el contexto de nuestra auditoría a los estados financieros como un todo, y en la formación de nuestra opinión y no proveemos una opinión separada por estos asuntos. Hemos determinado los asuntos descritos abajo como los asuntos claves de auditoría a ser comunicados en nuestro informe.

| Asuntos Claves de Auditoría | Cómo Nuestra Auditoría Abordó los Asuntos Claves de Auditoría |
|--|---|
| <p><u>Estimación por Deterioro e Incobrabilidad de la Cartera de Crédito de Grupo 1 según Normativa SUGEF 0105 de la Subsidiaria Banco Improsa S.A.</u> - La estimación por deterioro e incobrabilidad de la cartera de crédito de los clientes ubicados en el grupo 1 según lo establecido en la normativa SUGEF 0105, que equivale a un 48% del total de activos, es un asunto relevante en nuestra auditoría, por cuanto su registro contable requiere una evaluación por parte de la administración del Banco y análisis específicos de dichos deudores para determinar su clasificación y determinación de reserva con base a lo establecido por el ente regulador.</p> | <ul style="list-style-type: none"> • Obtuvimos un entendimiento sobre las políticas crediticias del Banco y realizamos pruebas de diseño e implementación, verificando que cuente con la información mínima requerida por el ente regulador. • Probamos el diseño e implementación y eficacia operativa de los controles relacionados con procesos de análisis de información financiera y evaluación de cartera de crediticia realizada por el banco con base a los factores de riesgos fundamentales para evaluación del crédito de Grupo 1 de acuerdo a la normativa emitida por la SUGEF. |
| <p>Para estos deudores, la clasificación y posterior medición de la estimación depende de 3 factores de riesgos fundamentales a evaluar: Capacidad de Pago, Comportamiento de Pago Histórico y Mora, de acuerdo a lo establecido en la normativa SUGEF 0105.</p> | <ul style="list-style-type: none"> • La determinación de la estimación de créditos fue auditada como sigue: <ol style="list-style-type: none"> 1) Solicitamos la integración de clientes considerados como grupo 1, probando la integridad y exactitud de dicho reporte. 2) Seleccionamos clientes mediante muestreo estadístico representativo, solicitamos su expediente y verificamos que el mismo cuente con la información establecida por la SUGEF, realizamos el análisis de los 3 factores de riesgo que indica la normativa, con el fin de realizar una clasificación independiente y la comparamos con la clasificación del Banco. Finalmente, con base a la clasificación y porcentajes establecidos |

| Asuntos Claves de Auditoría | Cómo Nuestra Auditoría Abordó los Asuntos Claves de Auditoría |
|-----------------------------|---|
|-----------------------------|---|

por la SUGEF, recalculamos la estimación requerida y determinamos la razonabilidad de la misma.

- De las muestras seleccionadas, observamos las garantías otorgadas de los clientes, con el fin de revisar que la formalización de la misma esté a favor del Banco, el registro y control de las garantías posean la documentación original, así como su admisibilidad y valoración con base a valuadores certificados y esté acorde a la normativa de la SUGEF.

Procesamiento Electrónico de Datos - El Banco utiliza un sistema de procesamiento electrónico de datos para su operación cuyo volumen transaccional y nivel de automatización es alto. En función al riesgo inherente en los procesos y funcionamiento de las aplicaciones informáticas, la segregación de funciones, el control de cambios, la transferencia de datos entre diferentes aplicaciones y los controles manuales y automáticos de los mismos, existe la probabilidad de que se produzcan fallas a nivel operativo, lo que podría derivar en errores en el procesamiento de los datos y en consecuencia errores en la presentación de la información en los estados financieros; por lo tanto, la evaluación del ambiente de procesamiento informático ha sido considerada como un asunto clave de auditoría.

De las muestras seleccionadas, observamos las garantías otorgadas de los clientes, con el fin de revisar que la formalización de la misma esté a favor del Banco, el registro y control de las garantías posean la documentación original, así como su admisibilidad y valoración con base a valuadores certificados y esté acorde a la normativa de la SUGEF.

Efectuamos pruebas de diseño e implementación para los controles generales del computador, así como de la asignación de usuarios para los sistemas de procesamiento electrónicos de datos, considerados claves dentro del alcance de auditoría y el proceso de transferencia de datos entre las diferentes aplicaciones, así como de los controles manuales en las principales aplicaciones que soportan los procesos de negocios más relevantes para los estados financieros.

En las principales aplicaciones informáticas y bases de datos que tienen incidencia directa en nuestro alcance de auditoría, realizamos pruebas para identificar si existieron los controles apropiados, para verificar la integridad y exactitud de los reportes financieros y determinamos si existen situaciones de excepción significativas en nuestras pruebas realizadas, en cuyo caso de efectuaron los procedimientos necesarios recomendados para mitigar los riesgos relacionados.

Responsabilidades de la Administración y de los Responsables de Gobierno del Grupo en Relación con los Estados Financieros Consolidados

La Administración es responsable por la preparación y presentación razonable de los estados financieros consolidados, 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), la Superintendencia General de Valores (SUGEVAL), y la Superintendencia General de Seguros (SUGESE) que se describen en la Nota 2.2, y por el control interno que la Administración determine necesario para la preparación de estados financieros consolidados libres de errores materiales, tanto por fraude como por error.

En la preparación de los estados financieros consolidados, la Administración es responsable de la evaluación de la capacidad del Grupo, de continuar como negocio en marcha, revelando, según corresponda, asuntos relacionados con el negocio en marcha y utilizando dicho principio contable, excepto si la Administración tiene intención de liquidar el Grupo o de cesar sus operaciones, o no tiene otra alternativa realista que hacerlo así.

Los encargados de gobierno del Grupo son responsables de la supervisión del proceso de generación de información financiera del Grupo.

Responsabilidades del Auditor en Relación con la Auditoría de los Estados Financieros Consolidados

Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable de que los estados financieros consolidados en su conjunto están libres de errores materiales, tanto debido a fraude como por error, y emitir un informe de auditoría que contenga nuestra opinión. Una seguridad razonable es un alto grado de seguridad, pero no garantiza que una auditoría realizada de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría detecte siempre un error material cuando exista. Los errores pueden deberse a fraude o error y se consideran materiales si, individualmente o de forma agregada, puede preverse razonablemente que influyan en las decisiones económicas que los usuarios toman basándose en los estados financieros consolidados.

Como parte de una auditoría realizada de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría, aplicamos nuestro juicio profesional y mantenemos una actitud de escepticismo profesional durante toda la auditoría. También:


- Identificamos y evaluamos los riesgos de error material en los estados financieros consolidados, debido a fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtenemos evidencia de auditoría suficiente y adecuada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar un error material debido a fraude es más elevado que en el caso de un error material debido a error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionalmente erróneas o una evasión del control interno.
- Obtenemos un entendimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean adecuados en las circunstancias y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficacia del control interno del Grupo.
- Evaluamos lo adecuado de las políticas contables aplicadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y las revelaciones relativas hechas por la Administración.

- Concluimos sobre lo apropiado de la utilización de la base contable de negocio en marcha por parte de la Administración y, basándonos en la evidencia de auditoría obtenida, concluimos sobre si existe o no una incertidumbre material relacionada con eventos o condiciones que puedan generar dudas significativas sobre la capacidad del Grupo para continuar como negocio en marcha. Si concluimos que existe una incertidumbre material, nos es requerido llamar la atención en nuestro informe de auditoría a las revelaciones correspondientes en los estados financieros consolidados o, si dichas revelaciones no son adecuadas, que modifiquemos nuestra opinión de auditoría. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, eventos o condiciones futuros podrían causar que el Grupo cese de operar como negocio en marcha.
- Evaluamos la presentación general, la estructura y el contenido de los estados financieros consolidados, incluyendo las revelaciones, y si los estados financieros consolidados representan las transacciones y hechos subyacentes de un modo que logren su presentación fiel.
- Obtuvimos suficiente y apropiada evidencia de auditoría con respecto a la información financiera de las entidades o de las actividades de los negocios dentro del Grupo, para expresar una opinión sobre los estados financieros consolidados. Somos responsables por la dirección, supervisión y ejecución de la auditoría de grupo. Solamente somos responsables de nuestra opinión de auditoría.

Nos comunicamos con los responsables de gobierno del Grupo en relación con, entre otros asuntos, el alcance planeado y la oportunidad de la auditoría y los hallazgos de auditoría significativos, así como cualquier deficiencia significativa en el control interno que identificamos en el transcurso de la auditoría.

También proporcionamos a los responsables del gobierno del Grupo una declaración de que hemos cumplido con los requerimientos de ética aplicables en relación con la independencia y nos hemos comunicado con ellos acerca de todas las relaciones y demás asuntos de los que se puede esperar razonablemente, que pueden afectar a nuestra independencia y, en su caso, las correspondientes salvaguardas.

De los asuntos comunicados con los encargados del gobierno, determinamos aquellos asuntos que eran de mayor importancia en la auditoría de los estados financieros consolidados y por lo tanto son los asuntos clave de la auditoría. Describimos estos asuntos en nuestro informe del auditor a menos que la ley o el reglamento impidan la divulgación pública sobre el asunto o cuando, en circunstancias extremadamente raras, determinamos que un asunto no debe ser comunicado en nuestro informe, porque las consecuencias adversas de hacerlo razonablemente se esperarían que sobrepasen los beneficios de interés público de dicha comunicación.


 Lic. José Ant. Amador Zamora - C.P.A. No.2760
 Póliza No.0116 FIG 7
 Vence: 30 de setiembre de 2022
 Timbre de Ley No.6663, ¢1.000
 Adherido y cancelado en el original
 La Ribera de Belén, Heredia, Costa Rica



17 de marzo de 2022

GRUPO FINANCIERO IMPROSA, S.A. Y SUBSIDIARIAS

(Compañía Costarricense)

**ESTADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA CONSOLIDADO RESUMIDO
 AL 31 DE DICIEMBRE DE 2021 Y 2020**

(Expresados en Colones Costarricenses sin Céntimos)

| | 2021 | 2020 |
|--|-------------------------------|-------------------------------|
| ACTIVOS | | |
| Disponibilidades | € 45.449.388.496 | € 48.845.339.181 |
| Efectivo | 739.213.500 | 814.224.453 |
| Banco Central de Costa Rica | 36.152.885.785 | 45.827.227.378 |
| Entidades financieras del país | 1.218.985.742 | 614.582.586 |
| Entidades financieras del exterior | 868.348.262 | 822.691.617 |
| Documentos de cobro inmediato | 7.135.322 | 252.668.476 |
| Disponibilidades restringidas | <u>6.462.819.885</u> | <u>513.944.671</u> |
| Inversiones en instrumentos financieros | <u>102.336.591.812</u> | <u>74.073.945.391</u> |
| Al valor razonable con cambios en resultados | 36.947.917.127 | 1.715.338.357 |
| Al valor razonable con cambios en otro resultado integral | 57.425.509.964 | 68.604.004.944 |
| Al costo amortizado | 7.242.294.137 | 2.426.900.000 |
| Instrumentos financieros derivados | | 789.600.000 |
| Productos por cobrar | <u>720.870.584</u> | <u>538.102.090</u> |
| Cartera de créditos | <u>241.855.305.625</u> | <u>258.870.592.677</u> |
| Créditos vigentes | 219.721.469.722 | 234.669.236.471 |
| Créditos vencidos | 18.824.937.921 | 17.690.013.887 |
| Créditos en cobro judicial | 4.448.285.498 | 5.239.608.880 |
| (Ingresos diferidos cartera de crédito) | (896.308.263) | (1.461.662.062) |
| Productos por cobrar | 5.204.691.565 | 9.244.291.238 |
| (Estimación por deterioro) | <u>(5.447.770.818)</u> | <u>(6.510.895.737)</u> |
| Cuentas y comisiones por cobrar | <u>3.913.680.893</u> | <u>3.205.025.141</u> |
| Comisiones por cobrar | 151.449.086 | 69.709.936 |
| Cuentas por cobrar por operaciones con partes relacionadas | 5.231.399 | 4.178.959 |
| Impuesto diferido e impuesto por cobrar | 489.351.554 | 837.627.984 |
| Otras cuentas por cobrar | 4.296.679.965 | 3.325.709.110 |
| Productos por cobrar | | 4.069.317 |
| (Estimación por deterioro) | <u>(1.029.031.111)</u> | <u>(1.036.270.165)</u> |

(Continúa)

GRUPO FINANCIERO IMPROSA, S.A. Y SUBSIDIARIAS

(Compañía Costarricense)

ESTADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA CONSOLIDADO RESUMIDO**AL 31 DE DICIEMBRE DE 2021 Y 2020**

(Expresados en Colones Costarricenses sin Céntimos)

| | 2021 | 2020 |
|---|--------------------------|--------------------------|
| Bienes mantenidos para la venta | € 9.149.785.816 | € 7.626.462.925 |
| Bienes y valores adquiridos en recuperación de créditos | 14.510.557.053 | 11.553.357.630 |
| Otros bienes mantenidos para la venta (Estimación por deterioro y por disposición legal o prudencial) | 26.233.972 | (5.387.005.209) |
| Participaciones en capital de otras empresas (neto) | 188.620.481 | 188.648.747 |
| Propiedades, mobiliario y equipo (neto) | 9.204.266.511 | 10.031.610.319 |
| Propiedades de inversión | 6.127.415.954 | 6.098.125.196 |
| Otros activos | 12.581.674.269 | 13.391.425.669 |
| Cargos diferidos | 557.137.136 | 765.336.441 |
| Activos intangibles | 7.475.119.565 | 8.062.348.654 |
| Otros activos | 4.549.417.568 | 4.563.740.574 |
| TOTAL DE ACTIVO | € 430.806.729.857 | € 422.331.175.246 |
| PASIVO Y PATRIMONIO PASIVO | | |
| Obligaciones con el público | € 200.694.148.113 | € 193.454.542.940 |
| A la vista | 57.214.731.625 | 44.771.163.727 |
| A plazo | 139.967.091.818 | 145.138.572.477 |
| Otras obligaciones con el público | 1.633.249.206 | 1.523.100.031 |
| Cargos financieros por pagar | 1.879.075.464 | 2.021.706.705 |
| Obligaciones con el Banco Central de Costa Rica | 18.259.100.159 | 2.045.237.910 |
| A plazo | 18.163.000.000 | 2.041.000.000 |
| Cargos financieros por pagar | 96.100.159 | 4.237.910 |
| Obligaciones con entidades | 132.104.246.727 | 151.293.768.486 |
| A la vista | 1.740.295.626 | 2.036.817.888 |
| A plazo | 30.331.392.265 | 29.062.512.390 |
| Otras obligaciones con entidades | 98.920.913.569 | 118.800.587.740 |
| Cargos financieros por pagar | 1.111.645.267 | 1.393.850.468 |

(Continúa)

GRUPO FINANCIERO IMPROSA, S.A. Y SUBSIDIARIAS

(Compañía Costarricense)

ESTADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA CONSOLIDADO RESUMIDO**AL 31 DE DICIEMBRE DE 2021 Y 2020**

(Expresados en Colones Costarricenses sin Céntimos)

| | 2021 | 2020 |
|---|--------------------------|--------------------------|
| Bienes mantenidos para la venta | € 9.149.785.816 | € 7.626.462.925 |
| Bienes y valores adquiridos en recuperación de créditos | 14.510.557.053 | 11.553.357.630 |
| Otros bienes mantenidos para la venta (Estimación por deterioro y por disposición legal o prudencial) | 26.233.972 | (5.387.005.209) |
| Participaciones en capital de otras empresas (neto) | 188.620.481 | 188.648.747 |
| Propiedades, mobiliario y equipo (neto) | 9.204.266.511 | 10.031.610.319 |
| Propiedades de inversión | 6.127.415.954 | 6.098.125.196 |
| Otros activos | 12.581.674.269 | 13.391.425.669 |
| Cargos diferidos | 557.137.136 | 765.336.441 |
| Activos intangibles | 7.475.119.565 | 8.062.348.654 |
| Otros activos | 4.549.417.568 | 4.563.740.574 |
| TOTAL DE ACTIVO | € 430.806.729.857 | € 422.331.175.246 |
| PASIVO Y PATRIMONIO PASIVO | | |
| Obligaciones con el público | € 200.694.148.113 | € 193.454.542.940 |
| A la vista | 57.214.731.625 | 44.771.163.727 |
| A plazo | 139.967.091.818 | 145.138.572.477 |
| Otras obligaciones con el público | 1.633.249.206 | 1.523.100.031 |
| Cargos financieros por pagar | 1.879.075.464 | 2.021.706.705 |
| Obligaciones con el Banco Central de Costa Rica | 18.259.100.159 | 2.045.237.910 |
| A plazo | 18.163.000.000 | 2.041.000.000 |
| Cargos financieros por pagar | 96.100.159 | 4.237.910 |
| Obligaciones con entidades | 132.104.246.727 | 151.293.768.486 |
| A la vista | 1.740.295.626 | 2.036.817.888 |
| A plazo | 30.331.392.265 | 29.062.512.390 |
| Otras obligaciones con entidades | 98.920.913.569 | 118.800.587.740 |
| Cargos financieros por pagar | 1.111.645.267 | 1.393.850.468 |

(Continúa)

GRUPO FINANCIERO IMPROSA, S.A. Y SUBSIDIARIAS

(Compañía Costarricense)

ESTADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA CONSOLIDADO RESUMIDO**AL 31 DE DICIEMBRE DE 2021 Y 2020**

(Expresados en Colones Costarricenses sin Céntimos)

| | 2021 | 2020 |
|--|---------------------------|---------------------------|
| Cuentas por pagar y provisiones | € 5.941.037.859 | € 5.961.275.712 |
| Provisiones | 890.195.427 | 657.173.199 |
| Cuentas por pagar por servicios bursátiles | 43.477.856 | 25.643.862 |
| Impuesto sobre la renta diferido | 1.077.444.168 | 992.114.151 |
| Otras cuentas por pagar | 3.929.920.408 | 4.286.344.500 |
| Otros pasivos | 419.759.501 | 433.888.491 |
| Ingresos diferidos | 139.526.279 | 337.663 |
| Otros pasivos | 280.233.222 | 433.550.828 |
| Obligaciones subordinadas | 9.393.030.603 | 8.987.379.388 |
| Obligaciones subordinadas | 6.087.933.750 | 5.824.225.500 |
| Préstamos subordinados | 3.226.250.000 | 3.086.500.000 |
| Cargos financieros por pagar | 78.846.853 | 76.653.888 |
| TOTAL DE PASIVOS | 366.811.322.962 | 362.176.092.927 |
| PATRIMONIO | | |
| Capital social | 38.762.660.133 | 38.762.660.133 |
| Capital pagado | 38.762.660.133 | 38.762.660.133 |
| Ajustes al patrimonio - otros resultados integrales | 3.225.718.699 | 2.537.619.964 |
| Reservas | 5.754.423.355 | 5.223.987.625 |
| Resultados acumulados de ejercicios anteriores | 9.577.869.767 | 7.440.170.235 |
| Resultado del período | 6.657.203.565 | 6.108.164.079 |
| Participaciones no controladoras | 17.531.376 | 82.480.283 |
| TOTAL PATRIMONIO | 63.995.406.895 | 60.155.082.319 |
| TOTAL PASIVOS Y PATRIMONIO | € 430.806.729.857 | € 422.331.175.246 |
| CUENTAS CONTINGENTES DEUDORAS | € 10.408.183.987 | € 26.133.818.864 |
| ACTIVOS DE LOS FIDEICOMISOS | €5.330.356.537.906 | €5.397.258.316.692 |
| PASIVOS DE LOS FIDEICOMISOS | 3.879.687.442 | _____ |
| PATRIMONIO DE LOS FIDEICOMISOS | €5.326.476.850.464 | €5.397.258.316.692 |

(Continúa)

8

GRUPO FINANCIERO IMPROSA, S.A. Y SUBSIDIARIAS

(Compañía Costarricense)

ESTADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA CONSOLIDADO RESUMIDO**AL 31 DE DICIEMBRE DE 2021 Y 2020**

(Expresados en Colones Costarricenses sin Céntimos)

| | 2021 | 2020 |
|--|---------------------------|---------------------------|
| OTRAS CUENTAS DE ORDEN DEUDORAS | €1.957.202.227.625 | €1.607.518.333.033 |
| Cuenta de orden por cuenta propia deudoras | €1.261.623.842.001 | € 964.752.079.920 |
| Cuenta de orden por cuenta terceros deudoras | 377.663.800.740 | 361.866.255.481 |
| Cuenta de orden por cuenta propia por actividad de custodia | 6.227.704.988 | 5.337.191.040 |
| Cuentas de orden por cuenta de terceros por actividad custodia | 311.686.879.896 | 275.562.806.592 |

(Concluye)


Marianela Ortuño Pinto
Representante Legal

Jimmy Vega Madriz
Contador General

Sarita Trigueros Muñoz
Auditora InternaTimbre de Ley No.6614 adherido
y cancelado en el original

9

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

**ESTADOS DE RESULTADOS INTEGRAL CONSOLIDADOS RESUMIDO
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2021 Y 2020**
(Expresados en Colones Costarricenses sin Céntimos)

| | 2021 | 2020 |
|---|------------------------------|------------------------------|
| INGRESOS FINANCIEROS | | |
| Por disponibilidades | ¢ 6.332.270 | ¢ 39.948.362 |
| Por inversiones en instrumentos financieros | 2.227.660.926 | 2.891.305.028 |
| Por cartera de créditos | 21.655.144.222 | 22.499.607.121 |
| Por arrendamientos financieros | 2.518.369.938 | 2.273.307.106 |
| Por ganancia por diferencias de cambios y UD, netas | 2.113.625.990 | 3.257.127.856 |
| Por ganancia instrumentos financieros al valor razonable con cambios en resultados | 3.048.858 | 8.371.369 |
| Por ganancia instrumentos financieros al valor razonable con cambios en otro resultado integral | 1.382.805.831 | 831.768.371 |
| Por ganancia inversión en propiedades | 375.300.045 | |
| Por otros ingresos financieros | <u>306.537.844</u> | <u>342.258.045</u> |
| Total de ingresos financieros | <u>30.588.825.924</u> | <u>32.143.693.258</u> |
| GASTOS FINANCIEROS | | |
| Por obligaciones con el público | 8.306.352.797 | 9.016.354.800 |
| Por obligaciones con el Banco Central de Costa Rica | 91.862.249 | 4.237.910 |
| Por obligaciones con entidades financieras y no financieras | 5.620.322.606 | 6.008.597.711 |
| Por otras cuentas por pagar diversas | | 1.607.186 |
| Por obligaciones subordinadas, convertibles y preferentes | 666.047.868 | 648.266.024 |
| Por pérdidas por instrumentos financieros al valor razonable con cambios en resultados | 214.948.158 | 15.357.478 |
| Por pérdidas por instrumentos financieros al valor razonable con cambios en otro resultado integral | 34.205.646 | 220.150.466 |
| Por pérdidas en propiedades de inversión | 15.257.398 | 149.975.838 |
| Por pérdida en instrumentos derivados | 248.596.001 | 752.016.534 |
| Por otros gastos financieros | <u>158.395.109</u> | <u>233.916.427</u> |
| Total de gastos financieros | <u>15.355.987.832</u> | <u>17.050.480.374</u> |

(Continúa)

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

**ESTADOS DE RESULTADOS INTEGRAL CONSOLIDADOS RESUMIDO
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2021 Y 2020**
(Expresados en Colones Costarricenses sin Céntimos)

| | 2021 | 2020 |
|---|------------------------------|------------------------------|
| Por estimación de deterioro de activos | ¢ 3.023.505.637 | ¢ 3.932.020.178 |
| Por recuperación de activos y disminución de estimaciones | <u>1.744.357.805</u> | <u>1.311.826.701</u> |
| RESULTADO FINANCIERO | <u>13.953.690.260</u> | <u>12.473.019.407</u> |
| OTROS INGRESOS DE OPERACIÓN | | |
| Por comisiones por servicios | 10.855.028.138 | 11.960.524.811 |
| Por bienes mantenidos para la venta | 978.313.770 | 703.228.416 |
| Por ganancia por participaciones en el capital de otras empresas | 11.727.776 | 8.371.087 |
| Por cambios y arbitraje de divisas | 2.217.734.629 | 1.698.212.854 |
| Por otros ingresos con partes relacionadas | 11.325.330 | 34.769.611 |
| Por otros ingresos operativos | <u>6.202.668.443</u> | <u>5.855.042.415</u> |
| Total otros ingresos de operación | <u>20.276.798.086</u> | <u>20.260.149.194</u> |
| OTROS GASTOS DE OPERACIÓN | | |
| Por comisiones por servicios | 1.238.241.002 | 1.043.421.255 |
| Por bienes mantenidos para la venta | 3.614.852.299 | 2.561.546.561 |
| Por cambios y arbitraje de divisas | 1.010.928.128 | 926.118.545 |
| Por otros gastos con partes relacionadas | 21.519.113 | 11.386.993 |
| Por otros gastos operativos | <u>3.879.540.820</u> | <u>3.711.797.258</u> |
| Total otros gastos de operación | <u>9.765.081.362</u> | <u>8.254.270.612</u> |
| RESULTADO OPERACIONAL BRUTO | <u>24.465.406.984</u> | <u>24.478.897.989</u> |
| GASTOS ADMINISTRATIVOS | | |
| Por gastos de personal | 9.920.238.448 | 10.211.556.179 |
| Por otros gastos de administración | <u>4.397.520.883</u> | <u>4.847.788.447</u> |
| Total gastos administrativos | <u>14.317.759.331</u> | <u>15.059.344.626</u> |
| RESULTADO OPERACIONAL ANTES DE IMPUESTOS Y PARTICIPACIONES SOBRE LA UTILIDAD | <u>10.147.647.653</u> | <u>9.419.553.363</u> |
| Impuesto sobre la renta | 2.747.201.523 | 2.705.678.805 |
| Impuesto sobre la renta diferido | 100.036.849 | 1.782.003 |

(Continúa)

GRUPO FINANCIERO IMPROSA, S.A. Y SUBSIDIARIAS

(Compañía Costarricense)

**ESTADOS DE RESULTADOS INTEGRAL CONSOLIDADOS RESUMIDO
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2021 Y 2020**

(Expresados en Colones Costarricenses sin Céntimos)

| | 2021 | 2020 |
|--|-------------------------------|-------------------------------|
| Disminución del impuesto sobre la renta | ¢ 172.493.798 | ¢ 73.668.980 |
| Participaciones sobre la utilidad | 285.263.784 | 262.465.301 |
| RESULTADO DEL PERÍODO | <u>7.187.639.295</u> | <u>6.523.296.234</u> |
| Atribuidos a los intereses minoritarios | 1.942.627 | 35.482.224 |
| Atribuidos a la controladora | 7.185.696.668 | 6.487.814.010 |
| OTROS RESULTADOS INTEGRALES, NETO DE IMPUESTO | | |
| Ajuste por valuación inversiones al valor razonable con cambios en otro resultado integral | 670.185.391 | (619.685.653) |
| Otros ajustes | 17.913.344 | 91.453.249 |
| OTROS RESULTADOS INTEGRALES DEL PERÍODO, NETO DE IMPUESTO | <u>¢ 688.098.735</u> | <u>¢ (528.232.404)</u> |
| RESULTADOS INTEGRALES TOTALES DEL PERÍODO | <u>¢ 7.875.738.030</u> | <u>¢ 5.995.063.830</u> |
| Atribuidos a participaciones no controladoras | ¢ 3.544.555 | ¢ 36.919.964 |
| Atribuidos a la controladora | 7.872.193.475 | 5.958.143.867 |

(Concluye)



Marianela Ortuño Pinto
Representante Legal



Jimmy Vega Madriz
Contador General



Sarita Trigueros Muñoz
Auditora Interna

GRUPO FINANCIERO IMPROSA, S.A. Y SUBSIDIARIAS

(Compañía Costarricense)

**ESTADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CONSOLIDADO RESUMIDO
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2021 Y 2020**

(Expresados en Colones Costarricenses sin Céntimos)

| | Capital Social | Ajustes al Patrimonio | Reservas Patrimoniales | Resultados Acumulados al Principio del Período | Total |
|--|------------------------|--------------------------|---------------------------|---|------------------------|
| Saldo al 1° de enero de 2020 | ¢34.762.660.133 | ¢3.065.830.756 | ¢4.808.855.470 | ¢13.710.623.718 | ¢56.347.970.077 |
| Corrección de errores fundamentales | | | | (1.133.903.966) | (1.133.903.966) |
| Saldo corregido al 1° de enero de 2020 | 34.762.660.133 | 3.065.830.756 | 4.808.855.470 | 12.576.719.752 | 55.214.066.111 |
| Resultados del período 2020 | | | | 6.523.296.234 | 6.523.296.234 |
| Reservas legales y otras reservas estatutarias | | | 415.132.155 | (415.132.155) | |
| Capitalización de utilidades | 4.000.000.000 | | | (4.000.000.000) | |
| Dividendos por período 2019 | | | | (1.136.549.517) | (1.136.549.517) |
| Saldo al 31 de diciembre de 2020 | 38.762.660.133 | 3.065.830.756 | 5.223.987.625 | 13.548.334.314 | 60.600.812.828 |
| Otros resultados integrales al 31 de diciembre de 2020 | | | | | |
| Ajustes por conversión de estados financieros | | 91.453.249 | | | 91.453.249 |
| Ajuste por valuación inversiones disponibles para la venta, neto impuesto sobre renta | | (619.685.652) | | | (619.685.652) |
| Superávit por revaluación inmuebles, mobiliario y equipo | | 21.612 | | | 21.612 |
| Patrimonio atribuido a la controladora al 31 de diciembre de 2020 | ¢38.762.660.133 | ¢2.537.619.964 | ¢5.223.987.625 | ¢13.548.334.314 | ¢60.072.602.036 |
| Atribuidos a los intereses minoritarios | ¢ 42.478.822 | ¢ 1.437.740 | ¢ 5.233.929 | ¢ 33.329.792 | ¢ 82.480.283 |
| Saldo del patrimonio al 31 de diciembre de 2020 | ¢38.805.138.955 | ¢2.539.057.704 | ¢5.229.221.554 | ¢13.581.664.106 | ¢60.155.082.319 |

(Continúa)

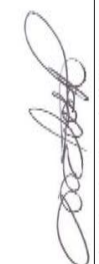
GRUPO FINANCIERO IMPROSA, S.A. Y SUBSIDIARIAS
(Compañía Costarricense)

**ESTADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CONSOLIDADO RESUMIDO
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2021 Y 2020**

(Expresados en Colones Costarricenses sin Céntimos)

| | Capital Social | Ajustes al Patrimonio | Reservas Patrimoniales | Resultados Acumulados al Principio del Periodo | Total |
|---|-----------------|-----------------------|------------------------|--|-----------------|
| Saldo al 1° de enero de 2021 | ₡38.762.660.133 | ₡2.537.619.964 | ₡5.223.987.625 | ₡13.512.844.674 | ₡60.037.112.396 |
| Cambios en las políticas contables | | | | (1.262.332.004) | (1.262.332.004) |
| Saldo corregido al 1° de enero de 2021 | 38.762.660.133 | 2.537.619.964 | 5.223.987.625 | 12.250.512.670 | 58.774.780.392 |
| Reservas legales y otras reservas estatutarias | | | 530.435.730 | (530.435.730) | |
| Resultados del periodo 2021 | | | | 7.187.639.295 | 7.187.639.295 |
| Dividendos por periodo 2020 | | | | (2.672.642.903) | (2.672.642.903) |
| Saldo al 31 de diciembre de 2021 | 38.762.660.133 | 2.537.619.964 | 5.754.423.355 | 16.235.073.332 | 63.289.776.784 |
| Otros resultados integrales al 31 de diciembre de 2021 | | 17.913.344 | | | 17.913.344 |
| Ajustes por conversión de estados financieros | | 670.185.391 | | | 670.185.391 |
| Ajuste por valuación inversiones disponibles para la venta, neto impuesto sobre renta | | | | | |
| Patrimonio atribuido a la controladora al 31 de diciembre de 2021 | ₡38.762.660.133 | ₡3.225.718.699 | ₡5.754.423.355 | ₡16.235.073.332 | ₡63.977.875.519 |
| Atribuidos a los intereses minoritarios | ₡ 11.116.158 | ₡ 1.601.928 | ₡ 2.223.351 | ₡ 2.589.939 | ₡ 17.531.376 |
| Saldo del patrimonio al 31 de diciembre de 2021 | ₡38.773.776.291 | ₡3.227.320.627 | ₡5.756.646.706 | ₡16.237.663.271 | ₡63.995.406.895 |

(Concluye)


Mariana Ortuño Pinto
Representante Legal


Jimmy Vega Madriz
Comitador General


Sarita Trigueros Muñoz
Auditora Interna

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

**ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO CONSOLIDADOS RESUMIDO
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2021 Y 2020**
(Expresados en Colones Costarricenses sin Céntimos)

| | 2021 | 2020 |
|--|-------------------------|------------------------|
| FLUJO DE EFECTIVO DE ACTIVIDADES DE OPERACIÓN: | | |
| Resultado del periodo | ₡ 7.187.639.295 | ₡ 6.523.296.234 |
| Partidas aplicadas a resultados que no requieren el uso de fondos: | 1.202.378.208 | 3.689.316.891 |
| Pérdida (recuperación) por estimación de deterioro de activos | (1.070.363.973) | 2.620.193.477 |
| Gasto por aplicación de la NIIF 16 | 779.142.352 | 953.260.786 |
| Diferencial cambiario no realizado | (1.628.663.399) | (6.411.019.183) |
| Valoración de propiedades de inversión | (360.042.647) | |
| Participación minoritaria | (64.948.907) | |
| Variación neta en la estimación para bienes realizables y cuentas y productos por cobrar | 1.460.110.504 | 1.662.322.438 |
| Depreciaciones y amortizaciones | 2.087.144.278 | 2.158.880.568 |
| Gasto por impuesto sobre la renta | 2.747.201.523 | 2.705.678.805 |
| Variación en los activos aumento o (disminución) | (43.269.701.921) | (8.111.833.535) |
| Instrumentos financieros - al valor razonable con cambios en resultados | (34.562.393.379) | (1.695.958.539) |
| Instrumentos financieros - al valor razonable con cambios en otro resultado integral | (24.479.422.689) | |
| Instrumentos financieros - derivados | 789.600.000 | |
| Cartera de crédito | 17.674.732.928 | 10.546.825.662 |
| Productos por cobrar por cartera de crédito | 4.039.599.673 | (6.595.752.108) |
| Bienes disponibles para la venta | (2.983.433.395) | (6.129.813.193) |
| Cuentas por cobrar | (705.486.015) | (180.067.992) |
| Productos por cobrar | (178.699.177) | 187.056.845 |
| Otros activos | 218.436.005 | (1.889.152.475) |
| Impuesto sobre la renta | (3.082.635.872) | (2.354.971.735) |
| Variación en los pasivos aumento, o (disminución) | 8.245.815.362 | 1.882.598.739 |
| Obligaciones a la vista y a plazo | 7.382.236.414 | 1.913.871.573 |
| Otras cuentas por pagar y provisiones | 1.208.489.166 | (125.539.439) |
| Cargos por pagar | (330.781.228) | 153.558.098 |
| Otros pasivos | (14.128.990) | (59.291.493) |
| Efectivo (usado en) provisto por las actividades de operación | (26.633.869.057) | 3.983.378.329 |
| Efectivo neto (usado en) provisto por las actividades de operación | (26.633.869.057) | 3.983.378.329 |

(Continúa)

GRUPO FINANCIERO IMPROSA, S.A. Y SUBSIDIARIAS

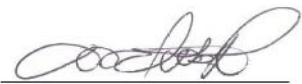
(Compañía Costarricense)

**ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO CONSOLIDADOS RESUMIDO
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2021 Y 2020**


(Expresados en Colones Costarricenses sin Céntimos)

| | 2021 | 2020 |
|---|--------------------------------|--------------------------------|
| FLUJOS DE EFECTIVO EN LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN: | | |
| Instrumentos financieros al costo amortizado | ¢ (4.815.394.137) | ¢ (1.019.398.027) |
| Propiedades de inversión | 310.648.935 | 47.263.957 |
| Retiro (adquisición) de inmuebles, mobiliario y equipo | <u>(76.879.960)</u> | <u>(3.114.673.395)</u> |
| Flujos netos de efectivo provisto por (usados en) actividades de inversión | <u>(4.581.625.162)</u> | <u>(4.086.807.466)</u> |
| FLUJOS DE EFECTIVO EN LAS ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO: | | |
| Variación en otras obligaciones financieras | (5.587.102.827) | 21.051.700.816 |
| Variación en obligaciones subordinadas | 403.458.250 | 681.476.350 |
| Pago de dividendos | (2.672.642.903) | (1.136.549.517) |
| Flujos netos de efectivo provisto por (usados en) actividades de financiamiento | <u>(7.856.287.480)</u> | <u>20.596.627.650</u> |
| AJUSTE POR VARIACIÓN EN TIPOS DE CAMBIO PARA CONVERTIR LOS ACTIVOS Y PASIVOS DE LAS SUCURSALES | <u>17.913.344</u> | <u>91.453.249</u> |
| (Disminución) aumento neto en efectivo y equivalente de efectivo | (39.053.868.355) | 20.584.651.761 |
| EFFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFFECTIVO AL INICIO DEL AÑO | <u>117.449.344.125</u> | <u>96.864.692.364</u> |
| EFFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFFECTIVO AL FINAL DEL AÑO | <u>¢ 78.395.475.771</u> | <u>¢117.449.344.125</u> |


(Concluye)



Marianela Ortuño Pinto
Representante Legal



Jimmy Vega Madriz
Contador General



Sarita Trigueros Muñoz
Auditora Interna

