

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 create a sense of depth and movement.

Memoria Anual  
Grupo Financiero Improsa  
2022

2022

MEMORIA ANUAL  
GRUPO FINANCIERO IMPROSA

## ÍNDICE

Misión, Visión y Valores	06
Reseña Histórica	08
Modelo de Negocio	10
Subsidiarias	10
Carta de la Presidencia e Informe de Gestión Período 2020	11
Junta Directiva	40
Equipo Gerencial	41
Oficinas del Grupo Financiero Improsa	42
Productos y Servicios	45
Bancos Corresponsales y Fondadores	46
Fundación Fernando Ortuño Sobrado	47
Estados Financieros Auditados 2022	48

## MISIÓN

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

## VISIÓN

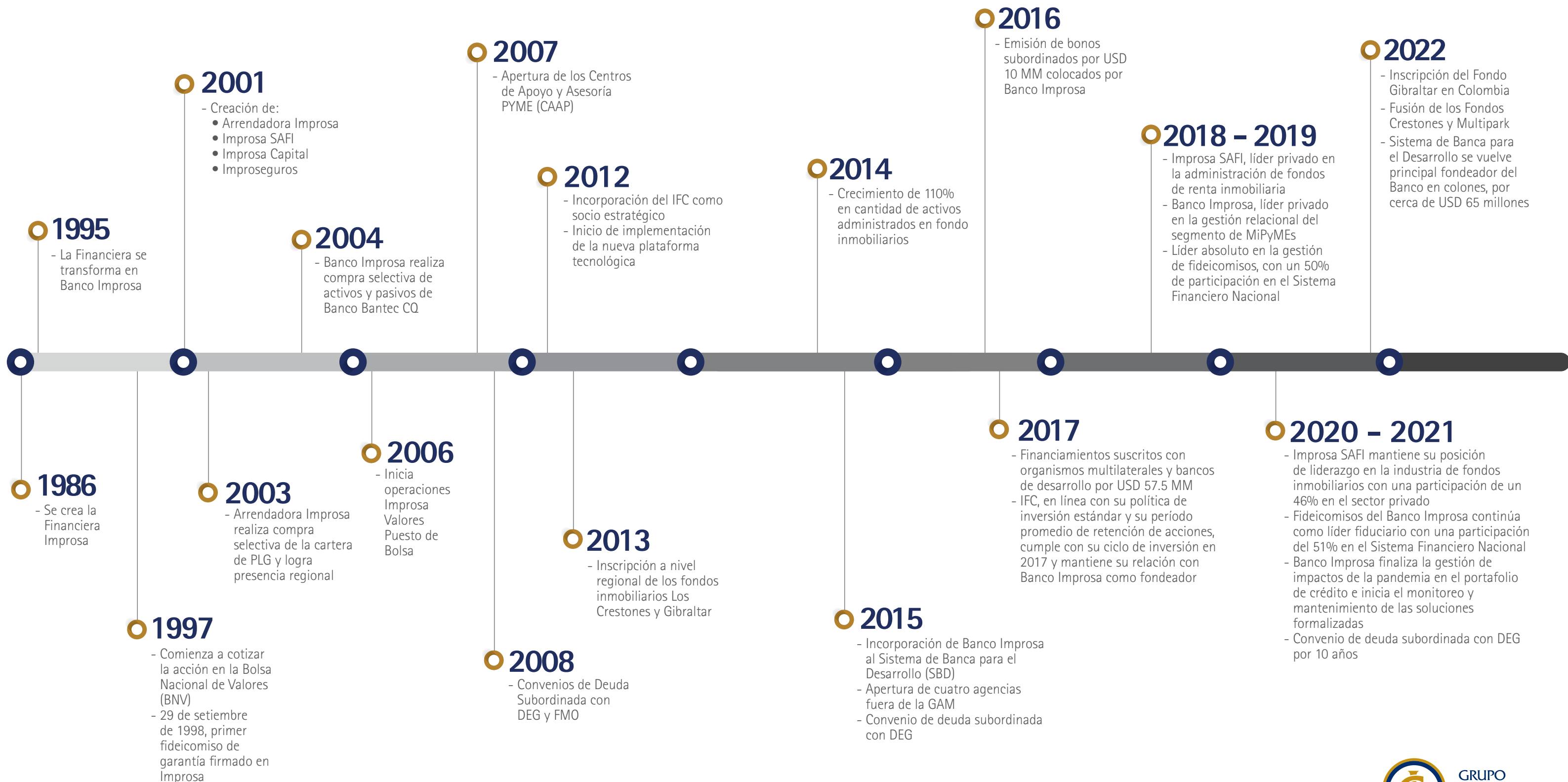
Ser un Grupo Financiero competitivo, sólido, rentable y con una clara orientación al cliente.

## 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 2022

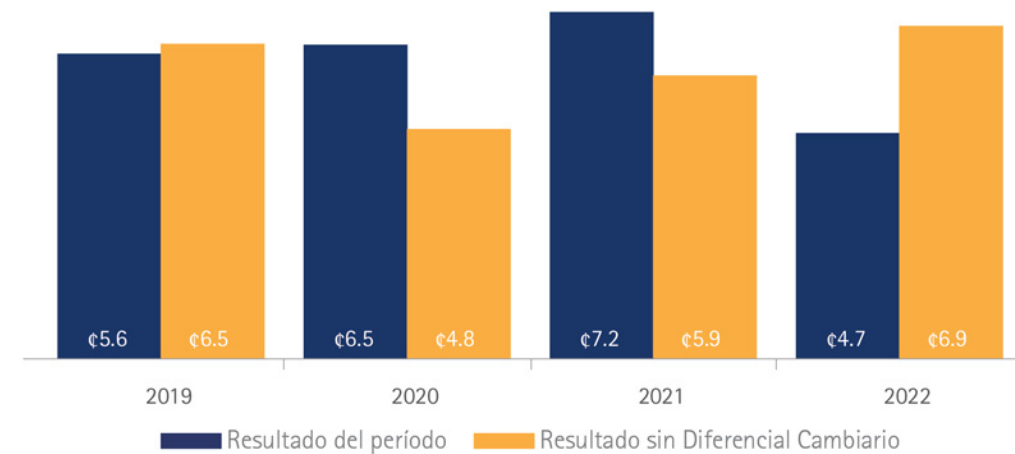
Estimados accionistas:

Después de dos años de diversas políticas públicas de mitigación y estímulo ante los impactos sociales y económicos que generó la crisis sanitaria por COVID-19, en el período 2022 se manifiestan las consecuencias inflacionarias de las políticas monetarias expansivas, las perturbaciones en las cadenas globales de suministro y las volatilidades en los precios de las materias primas, acrecentadas por el conflicto Rusia – Ucrania. En este sentido, el año 2022 se caracterizó por una desaceleración en la actividad económica y altas tasas de inflación nacionales e internacionales que provocaron el endurecimiento de las políticas monetarias para recuperar el control de los precios, las cuales también generaron un significativo encarecimiento en las condiciones de financiamiento.

A diferencia de que la mayoría de las economías emergentes y en desarrollo que observaron una depreciación de sus monedas respecto al dólar estadounidense, las autoridades costarricenses permitieron una relevante apreciación cambiaria en el segundo semestre del año, la cual ha llevado a una pérdida de competitividad de la producción nacional; no obstante, coadyuvó en bajar el impacto inflacionario de los bienes importados y mitigó parcialmente la caída del ingreso de las familias, principalmente las que tienen deudas en dólares.

En este ambiente económico, se rinde informe acerca de la gestión del Grupo Financiero Improsa para el periodo 2022, entregando al accionista un resultado neto del periodo de CRC 4,672 millones, el cual sin diferencial cambiario alcanza la suma de CRC 6,921 millones, con una variación positiva del 17% respecto al año 2021.

Utilidad Neta con y sin Diferencial Cambiario  
Grupo Financiero Improsa  
(en miles de millones de colones)



Fuente: Elaboración propia con base en los Estados Financieros Auditados, 2019 a 2022, Grupo Financiero Improsa.

Previamente al desarrollo de los aspectos más relevantes de la gestión del Grupo Financiero Improsa en el período 2022, se presenta una breve referencia del entorno relevante.

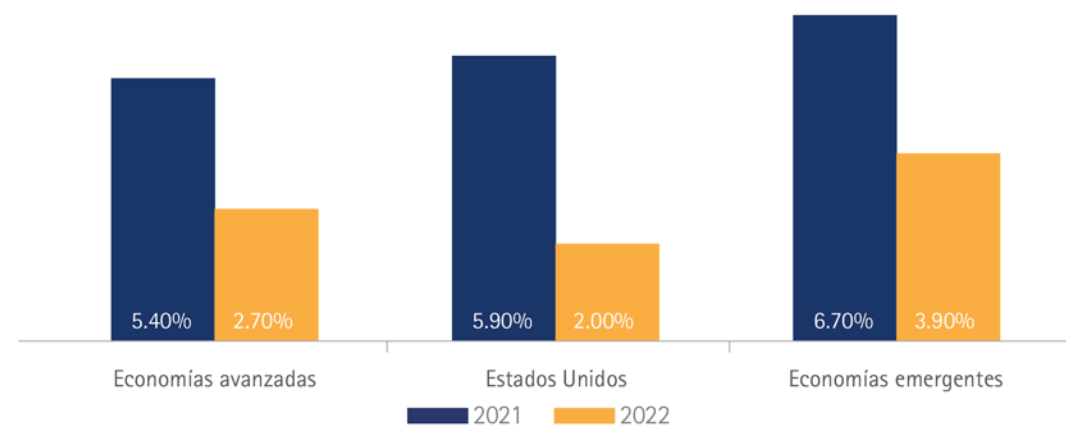
## ENTORNO ECONÓMICO

La actividad económica global, de acuerdo con el estudio del Fondo Monetario Internacional, mostró una desaceleración de su tasa de crecimiento, al pasar de un 6.2% en 2021 a un 3.4% en 2022. Entre los principales factores de este menor crecimiento destacan:

- Las políticas monetarias restrictivas, como respuesta a la elevada inflación mundial.
- El encarecimiento de las condiciones de financiamiento.
- La volatilidad e incertidumbre en los precios de las materias primas, derivado de las sanciones impuestas a Rusia.
- El rebrote de la COVID-19 en China y las medidas gubernamentales de cero tolerancias al virus que frenaron la actividad económica mundial.
- La disminución en la confianza de los agentes económicos y la percepción de una alta probabilidad de recesión, lo que impulsó a las empresas y a los hogares a postergar sus planes de inversión y consumo.

Las economías avanzadas crecieron un 2.7% en este año, muy inferior al 5.4% de crecimiento experimentado el año 2021. El efecto más marcado se observa en Estados Unidos, donde el crecimiento pasó de 5.9% en 2021 a 2% en 2022. Por su parte, las economías emergentes y en desarrollo alcanzaron un crecimiento de un 3.9% durante 2022, congruente con el resto del mundo; no obstante, la actividad económica fue menor que en el 2021, cuando estas crecieron un 6.7%.

Perspectivas Económicas Mundiales  
Período del 2021 al 2022  
(en porcentajes)

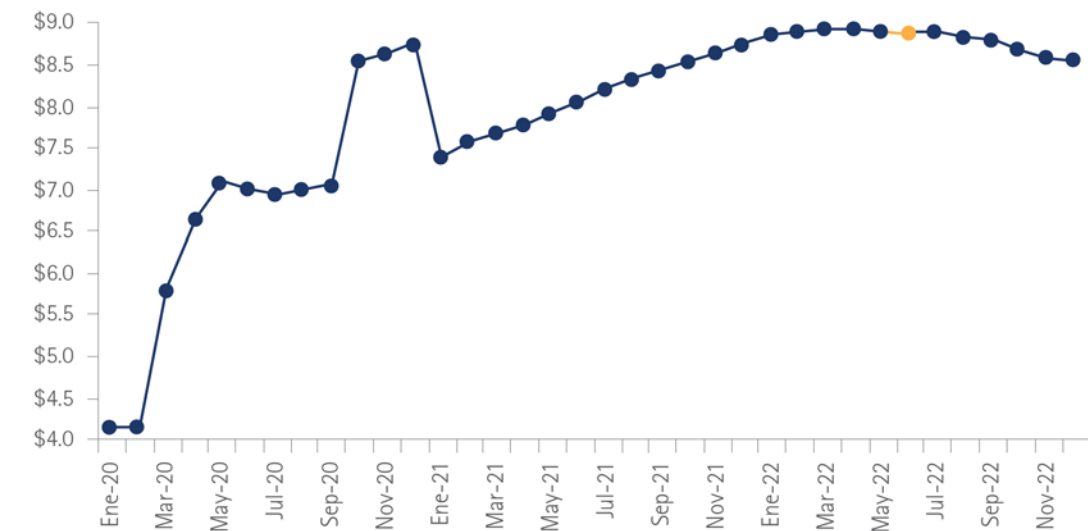


Fuente: Elaboración propia con base en los datos del Banco Mundial, 2023.

La aplicación de políticas monetarias y fiscales expansivas, en el contexto de la emergencia sanitaria, provocaron una elevada inflación que alcanzó niveles no observados en las últimas tres décadas. Con el compromiso de contener los efectos inflacionarios, la mayoría de los bancos centrales alrededor del mundo dan inicio desde el primer trimestre de 2022, a un proceso de endurecimiento de la política monetaria y la reducción de estímulos fiscales.

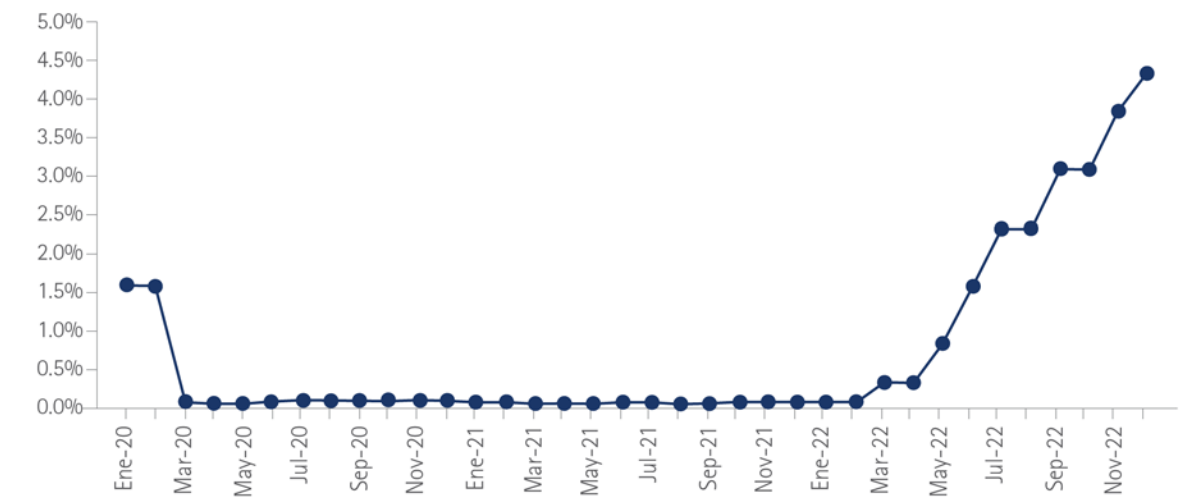
La expansión del balance de la Reserva Federal estadounidense se detuvo en abril de 2022, cuando alcanzó la suma de US\$9 millones de millones, más del doble de su tamaño previamente a la pandemia. Adicionalmente, la tasa de referencia de los fondos federales aumentó 425 puntos base durante el año, alcanzando su nivel más alto en 15 años e impactando globalmente en el costo de los recursos financieros.

Tendencia del Balance de los Estados Unidos  
Período del 2020 al 2022  
(en trillones de dólares)



Fuente: Elaboración propia con base en datos del Fondo Monetario Internacional, 2023.

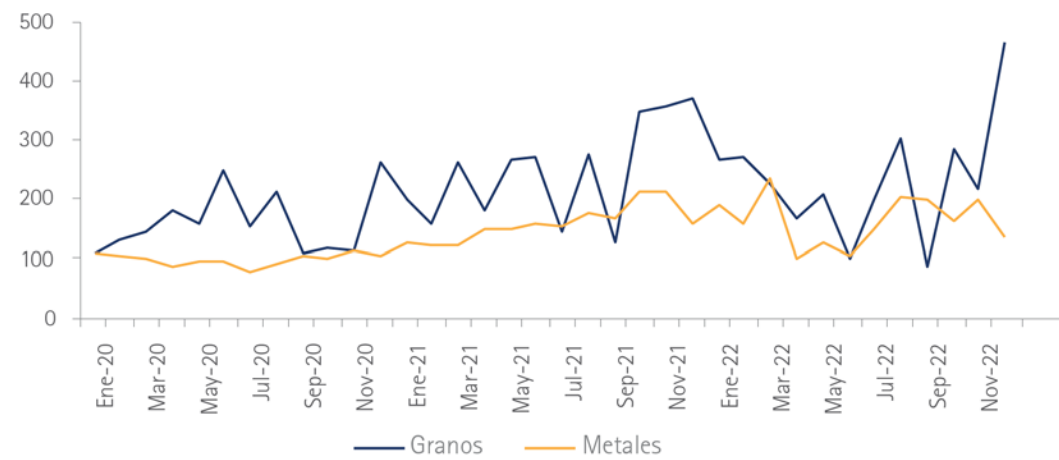
Tasa de Fondos Federales de Estados Unidos  
Período del 2020 al 2022t  
(en porcentajes)



Fuente: Elaboración propia con base en datos del Sistema de la Reserva Federal, 2023.

Por su parte, el conflicto armado entre Ucrania y Rusia, que derivó en importantes sanciones comerciales, elevó la incertidumbre en los mercados de materias primas en la primera mitad del año, llevando el precio de los metales y granos a casi dos veces su nivel prepandemia. Esta situación se sumó a las presiones inflacionarias ya existentes por efectos monetarios y logísticos, creando en el mercado una expectativa aún mayor de tasas altas y procesos recesivos.

Índice de Precios de Materias Primas Importadas  
Período del 2020 al 2022  
(diciembre 2019 = 100)

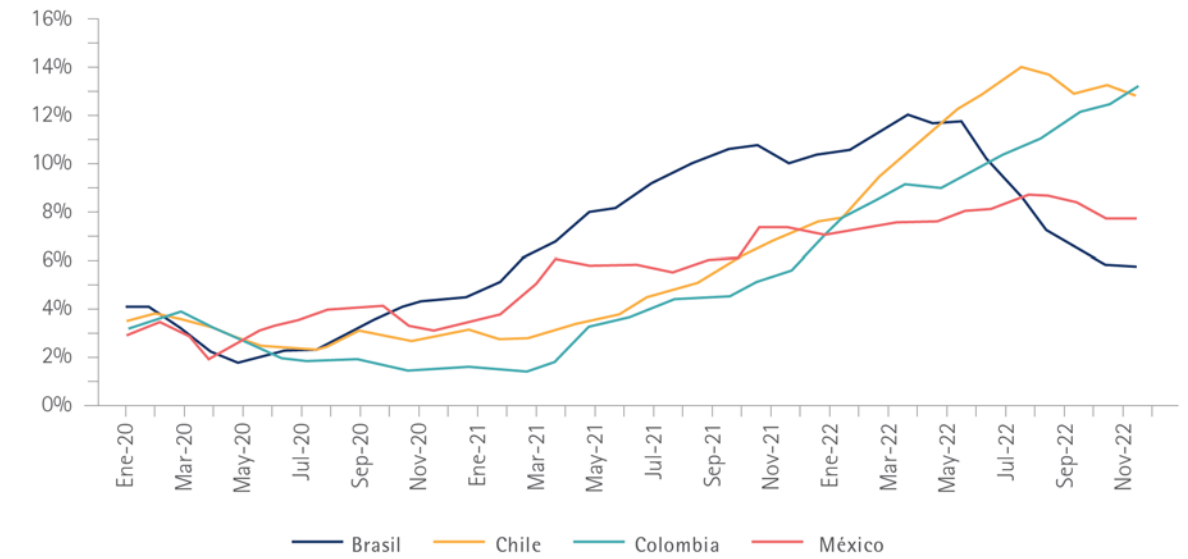


Fuente: Elaboración propia con base en datos del Banco Central de Costa Rica, 2023.

Adicionalmente, el Gobierno de China aplicó de manera muy estricta su política de cero tolerancias a la COVID-19. El retorno de los confinamientos en algunas ciudades industriales y densamente pobladas ocasionó un nuevo shock de oferta que impactó en la inflación mundial. Por otra parte, la persistente crisis de bienes raíces en China ha mermado el crecimiento del comercio mundial y los precios internacionales de las materias primas.

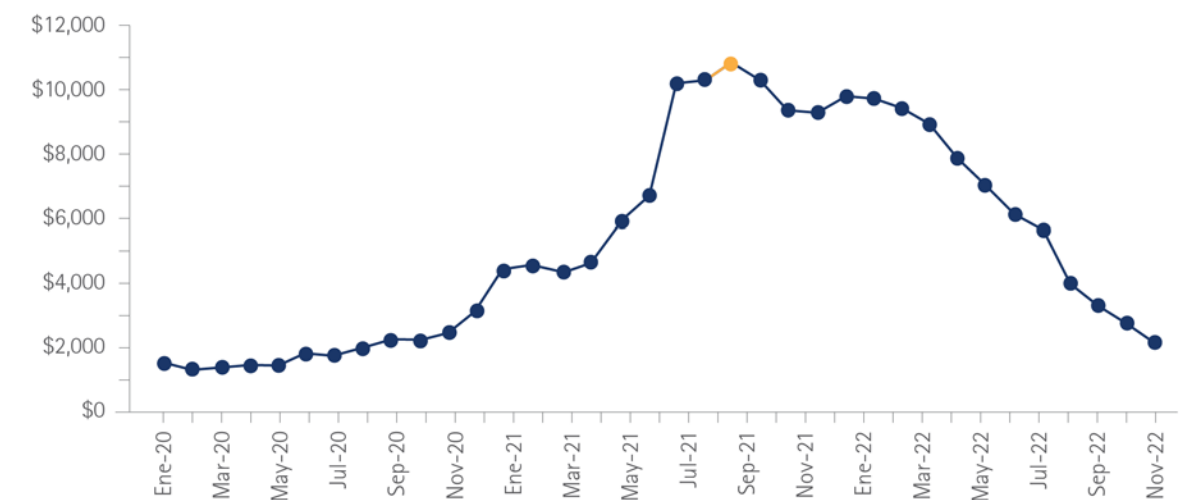
A pesar de que estas presiones empezaron a disminuir en la segunda mitad del año, lo han hecho muy lentamente. La influencia del endurecimiento de las políticas monetarias, la reducción de estímulos fiscales, la estabilidad de los precios de las materias primas y la normalización de los costos de transporte de mercancías, apenas contrarrestaron la desaparición de los efectos sobre la oferta que generó la COVID-19. La inflación general en Estados Unidos al cierre de 2022 se ubicó en 5.7%, muy por encima del objetivo de 2% impuesto por la Reserva Federal. De igual forma, en la zona euro la inflación general se mantiene por arriba del 9%, excediendo en más de 700 puntos base a la inflación meta del Banco Central Europeo. En Latinoamérica, los aumentos de tasas también estuvieron presentes, llevando las tasas de referencia en Brasil, Chile, Colombia y México por arriba del 10%.

Evolución de la Inflación en las Economías Latinoamericanas  
Período del 2020 al 2022  
(en porcentajes)



Fuente: Elaboración propia con base en datos de los Bancos Centrales, 2023.

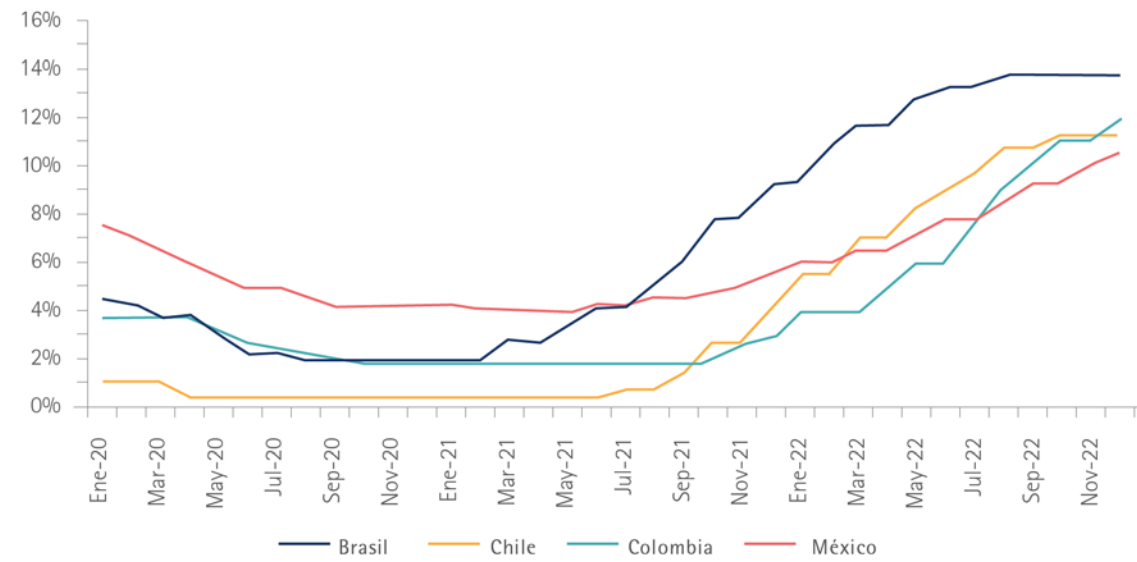
Precio del Transporte de Contenedores  
Período del 2020 al 2022



Fuente: Elaboración propia con base en datos del Banco Central de Costa Rica, 2023.



Tasa de Política Monetaria en Economías Latinoamericanas  
Período del 2020 al 2022  
(en porcentajes)

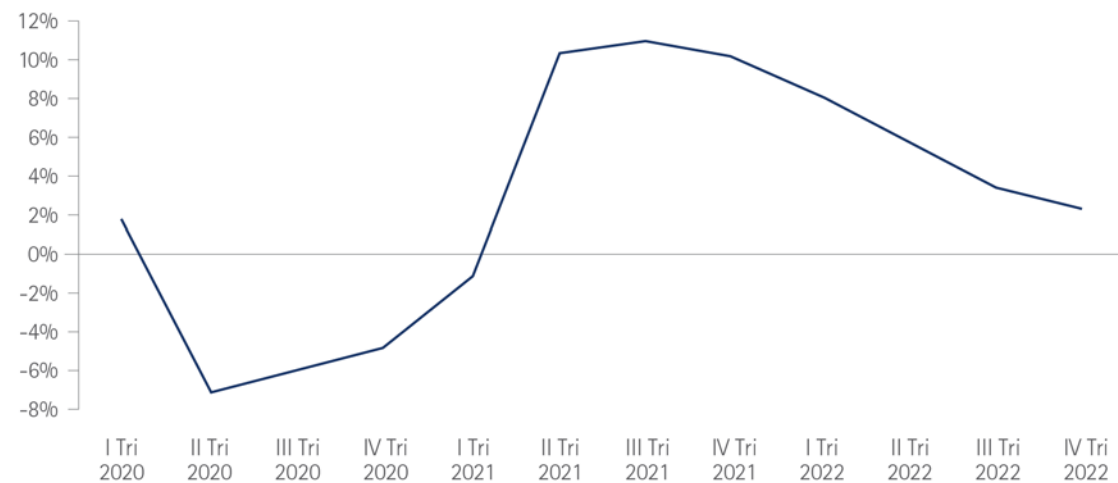


Fuente: Elaboración propia con base en datos de los Bancos Centrales, 2023.

Por el alto grado de apertura de la economía costarricense, el desempeño local no es ajeno al entorno internacional descrito. Esta coyuntura compleja y volátil creó inflación, provocada por una transmisión de la inflación internacional por la vía de los bienes y servicios importados. La moderación del crecimiento de nuestros principales socios comerciales se sumó a la menor demanda interna, registrando el PIB una variación interanual de 3% en el último trimestre del año.

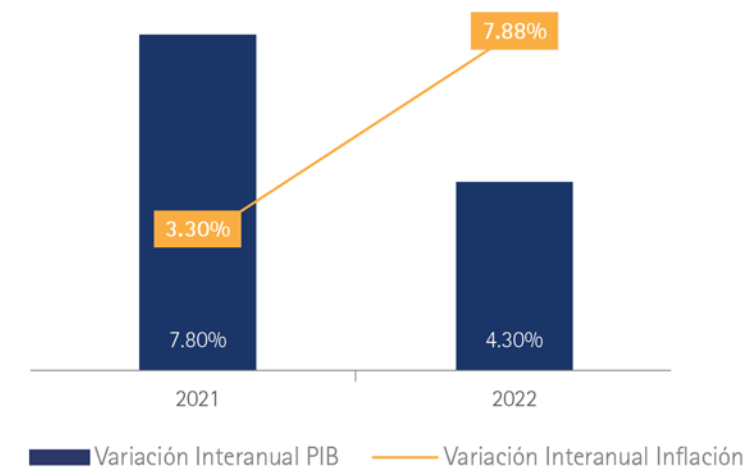
El año 2022 estuvo marcado por dos ritmos de crecimiento bastantes distintos. La primera mitad se caracterizó por un alto dinamismo, mientras que el segundo semestre registró una desaceleración en la producción. Además de los efectos externos poco favorables, la demanda interna sufrió en este segundo semestre por las presiones inflacionarias y los incrementos en las tasas de interés. Si bien, la actividad económica creció más del promedio histórico de la última década, el 4.3% registrado en 2022 se ve opacado por tasas de inflación de 7.9%. En términos reales, los hogares perdieron poder adquisitivo y esto socaba el optimismo de los consumidores y empresas.

Variación Interanual del PIB en Costa Rica  
Período del 2020 al 2022  
(en porcentajes)



Fuente: Elaboración propia con base en datos del Banco Central de Costa Rica, 2023.

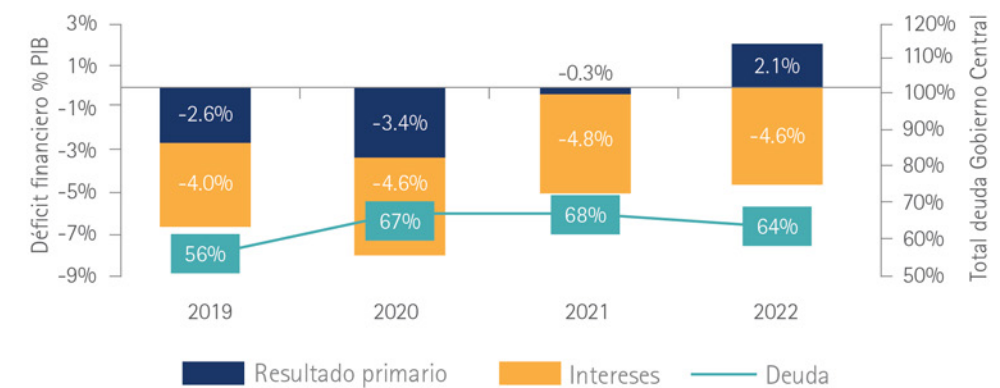
Variación Interanual de la Inflación y del PIB en Costa Rica  
Período 2021-2022



Fuente: Elaboración propia con base en datos del Banco Central de Costa Rica, 2023.

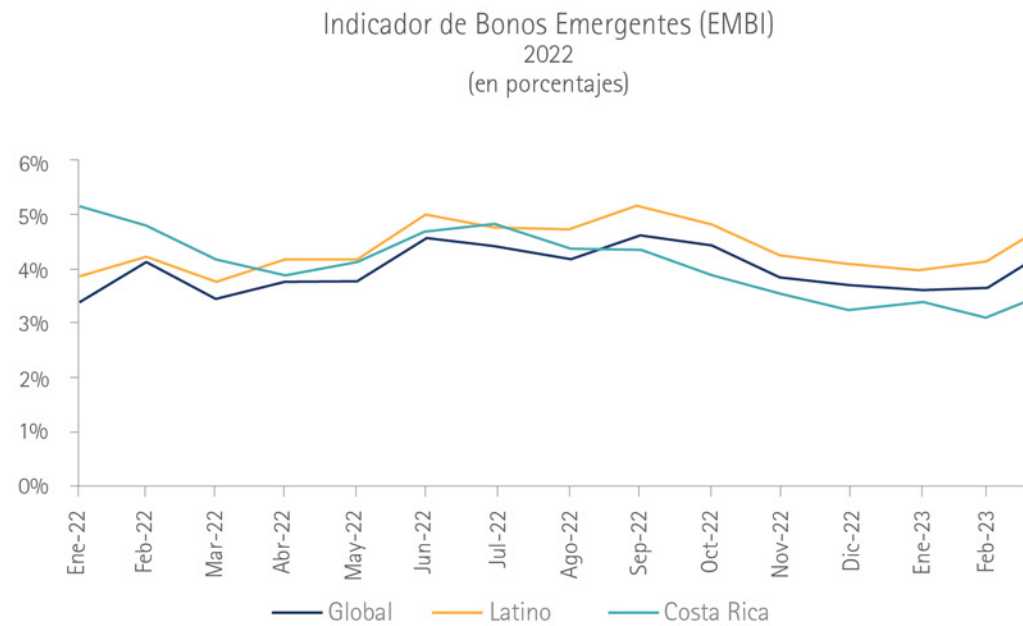
En materia fiscal, Costa Rica logra en el periodo 2022, un excelente resultado primario, con un superávit equivalente al 2.1% del PIB. Dada la carga financiera de la deuda, el resultado financiero cierra con un déficit de 2.5% del PIB. Esta es la primera vez desde 2008 que el resultado primario es superavitario, evidenciando el buen desempeño de los ingresos totales y los esfuerzos por contener el gasto total y primario. El mejor desempeño fiscal se reflejó en el saldo de la deuda del Gobierno central, que en términos relativos se redujo del 68% del PIB en 2021 al 63.8% en 2022. Gran parte de esta mejora es producto de la aplicación de la Ley de Fortalecimiento de las Finanzas Públicas aprobada en el gobierno anterior.

Déficit Financiero y Deuda del Gobierno Central de Costa Rica  
Período 2019 al 2022  
(porcentaje del PIB)



Fuente: Elaboración propia con base en datos del Banco Central de Costa Rica, 2023.

Los mercados internacionales han incorporado estas mejoras dentro de su análisis de riesgo. El Índice de Bonos Emergentes (EMBI, por sus siglas en inglés) muestra a enero de 2023 que se exigen en promedio 411 puntos básicos de premio para las emisiones de deuda de las economías latinoamericanas y a la deuda soberana costarricense, los inversionistas están exigiendo un premio por invertir de 338 puntos básicos, casi 200 puntos básicos menos que su nivel más alto del año, alcanzado en el mes de julio 2022. En esta misma dirección, las agencias estadounidenses Standard and Poors (S&P) y Fitch subieron la calificación crediticia soberana de Costa Rica de "B" a "B+" y de "B" a "BB-" respectivamente, en los primeros meses de 2023.

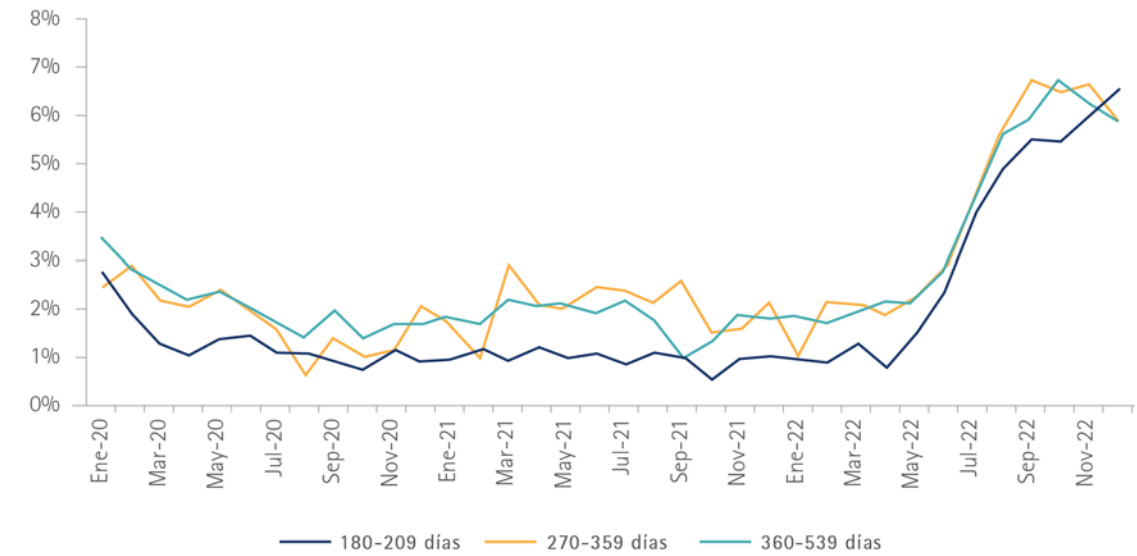


Fuente: Elaboración propia con base en datos de J.P. Morgan Chase, 2023.

Esta mejora en el balance fiscal del país le permitió a Costa Rica acceder a US\$1,716 millones de desembolsos de organismos multilaterales durante 2022, tanto para apoyo presupuestario como para proyectos. Adicionalmente, el Fondo Latinoamericano de Reservas otorgó al Banco Central de Costa Rica un préstamo para apoyo de la balanza de pagos por la suma de US\$1,100 millones.

Los flujos de financiamiento descritos y la subida de la tasa de política monetaria de 0.75 a 9%, la cual elevó el premio por invertir en moneda local a más 600 puntos básicos, propiciaron un escenario de apreciación del colón que favoreció la cifra de inflación, pero afectó la competitividad de la producción nacional. También, se observó una asimetría en la participación del Banco Central de Costa Rica en el mercado mayorista de divisas (Monex), permitiendo con mayor celeridad los ajustes a la baja del tipo de cambio en el segundo semestre, en contraste con los esfuerzos manifiestos para evitar la devaluación en la primera mitad del año.

### Premio por Plazo en Costa Rica Período del 2020 al 2022t (en porcentajes)



Fuente: Elaboración propia con base en datos del Banco Central de Costa Rica, 2023.

### Tipo de Cambio del Dólar Estadounidense en Costa Rica Período 2021 al 2022



Fuente: Elaboración propia con base en datos del Banco Central de Costa Rica, 2023.

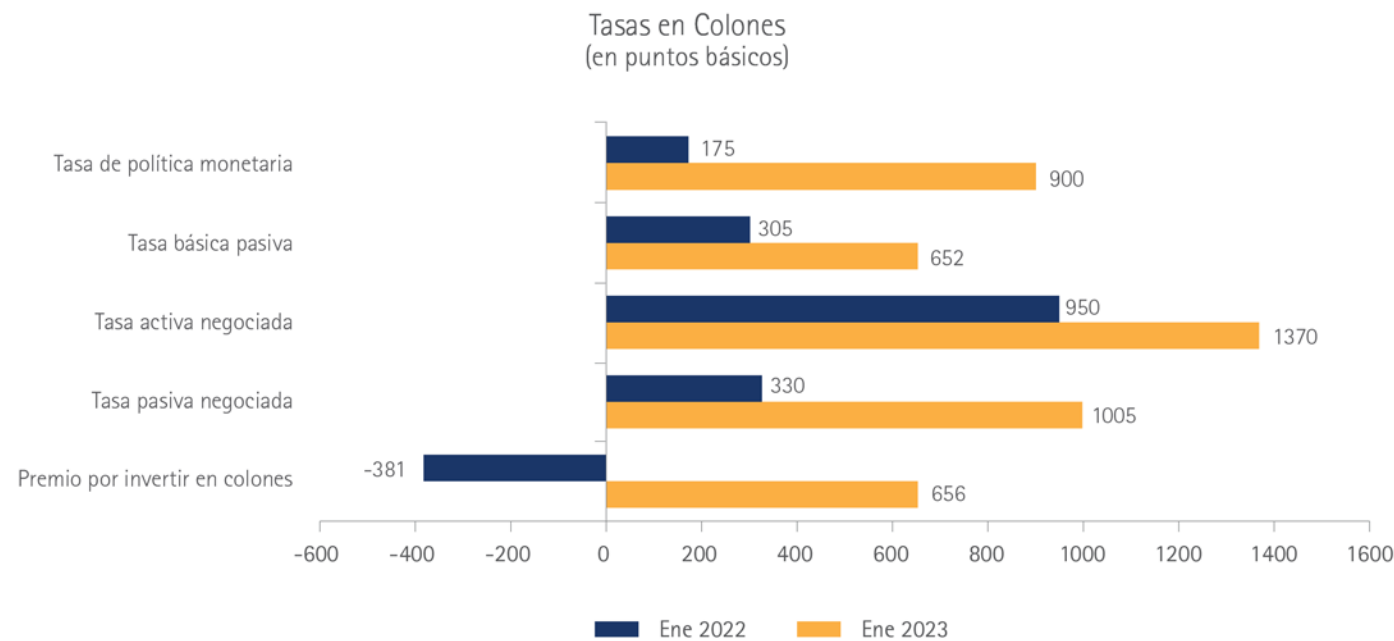
Para el año 2023, el Banco Central de Costa Rica proyecta un crecimiento de la producción del 2.7%, un superávit primario del 1.6% del PIB y un resultado financiero del gobierno central del -3.5% del PIB, lo cual permitiría mantener la senda de sostenibilidad de las finanzas públicas a largo plazo. Adicionalmente, mantiene su meta de inflación a mediano plazo en el rango de 2% y 4%, y prevé que la inflación general retornaría a su rango de tolerancia hacia finales de 2023.

## BANCA COMERCIAL

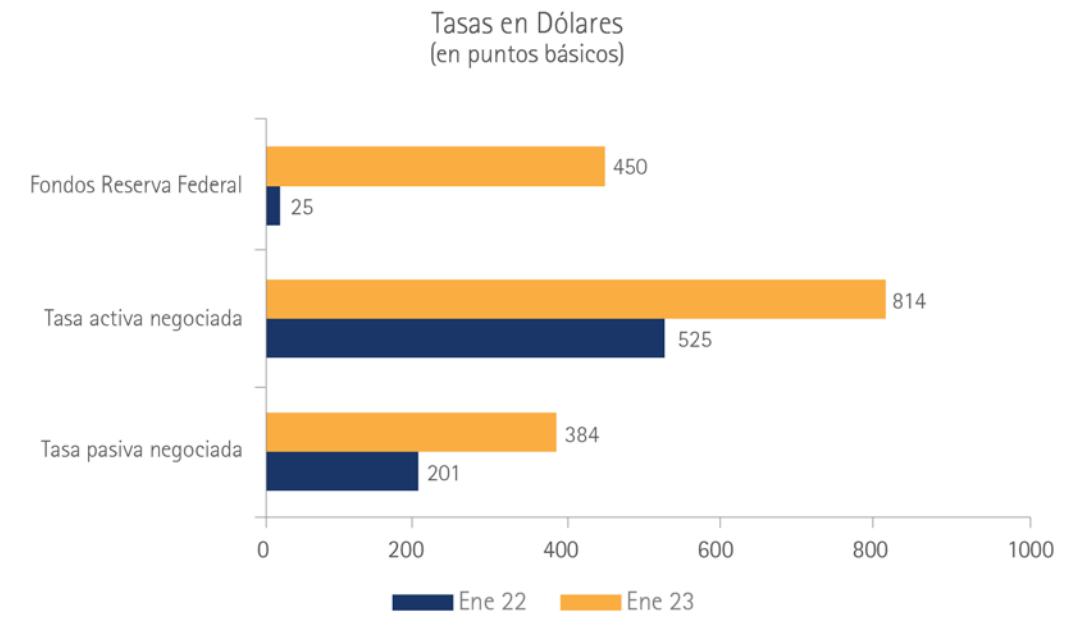
Las subsidiarias de la Banca Comercial del Grupo Financiero Improsa, a saber, Banco Improsa, Improsa Servicios Internacionales e Improsa Corredora de Seguros continuaron avanzando decididamente en la gestión de los impactos de la pandemia en el portafolio de clientes con operaciones crediticias y han retornado a la senda del crecimiento en los segmentos empresariales micro, pequeña, mediana y gran empresa, así como en la gestión fiduciaria de patrimonios familiares, corporativos e institucionales.

## GESTIÓN FINANCIERA PROACTIVA

El Banco Central de Costa Rica y la Reserva Federal de Estados Unidos elevan significativamente durante el año 2022 las tasas de referencia, provocando que todas las tasas de interés para préstamos, inversiones y depósitos experimenten también incrementos. Al respecto, es importante indicar que, los incrementos en las tasas en colones en el Sistema Financiero Costarricense fueron mayores que los observados en las tasas en dólares, contribuyendo así a la creación de un premio por invertir en colones de 6.56 puntos porcentuales.

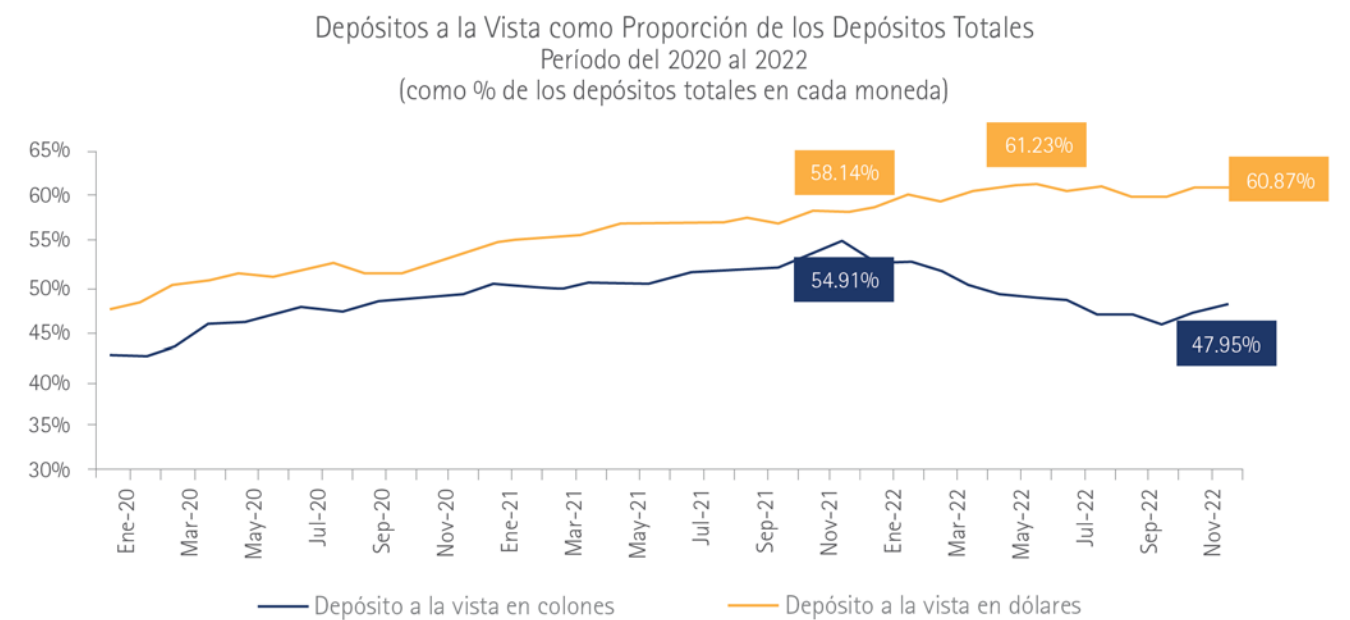


Fuente: Elaboración propia con base en datos del Banco Central de Costa Rica, 2023.



Fuente: Elaboración propia con base en datos del Banco Central de Costa Rica y la FED, 2023.

Se prevé mayor presión al alza de las tasas activas y pasivas en dólares, en virtud de un crecimiento extraordinario en las captaciones a la vista del sistema financiero durante el período de pandemia (2020-2022), el cual se corregirá con las emisiones internacionales de eurobonos que realizará el Gobierno de Costa Rica en el primer semestre del año 2023 y el correspondiente ajuste de la curva soberana.

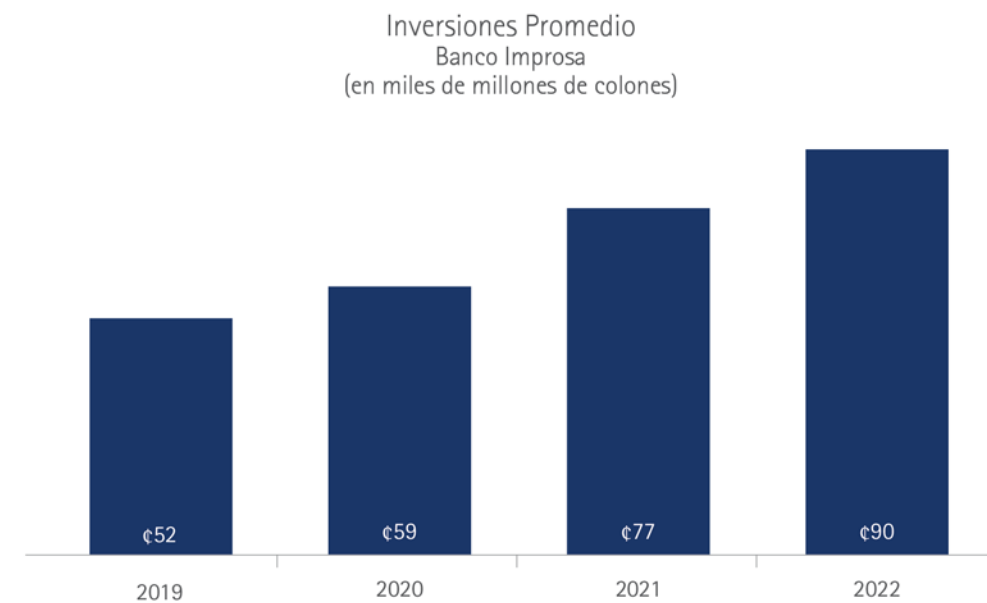


Fuente: Elaboración propia con base en datos del Banco Central de Costa Rica, 2023.

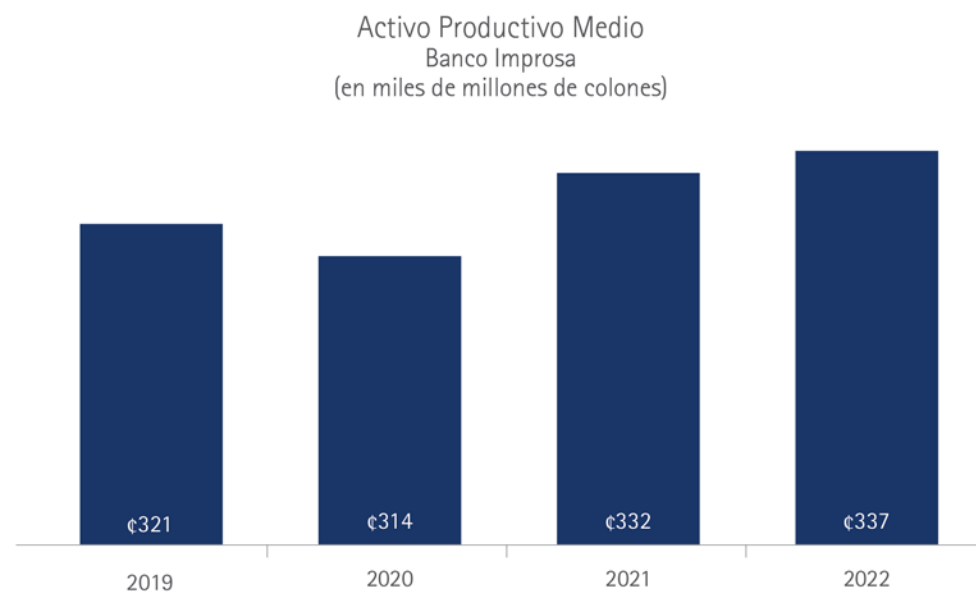
En este contexto de alta volatilidad en las tasas de interés, la Administración continuó con las decisiones defensivas en la gestión financiera, las cuales crecieron el portafolio de inversiones en 1.73 veces entre 2019 y 2022, con una tasa de crecimiento anual compuesta del 20% para ese período. Estas decisiones en la gestión del portafolio tenían adicionalmente el mandato de privilegiar la liquidez, lo que implicaba que el portafolio tenía que ubicarse en el corto plazo, sacrificando rendimiento, pero mitigando el riesgo de precio. En este sentido, al cierre del año 2022, el portafolio de inversiones en colones y en dólares tiene una baja duración media de 1.43 y 1.14 años respectivamente y se constituye en una relevante fuente de financiamiento para el crecimiento del portafolio de crédito en el período 2023.

Para lograr ese objetivo de crecimiento y estructura en el activo productivo medio, fueron muy relevantes las decisiones tomadas en la gestión de las obligaciones con el público y con entidades financieras desde los dos períodos anteriores, entre las que se destacan las siguientes:

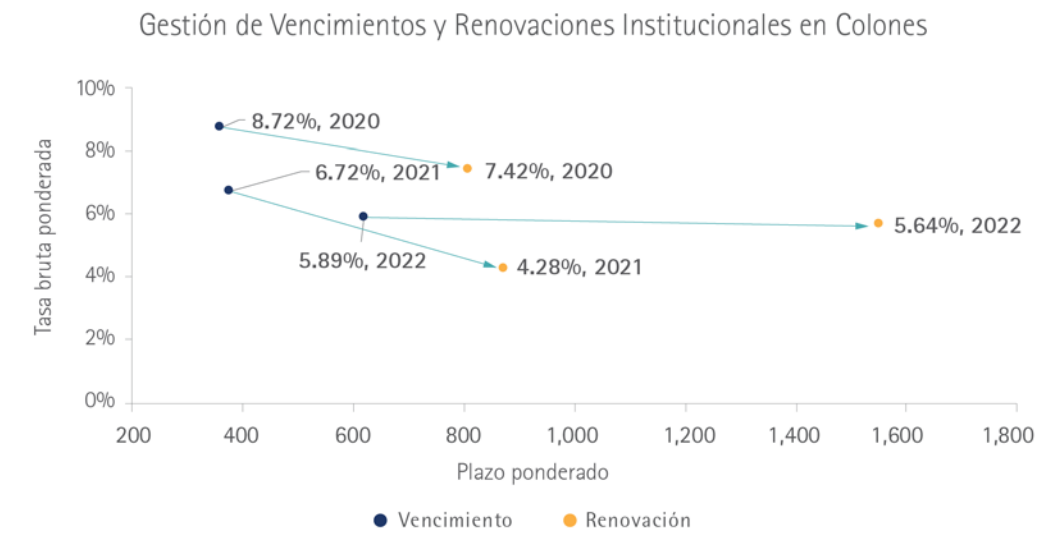
**a) Captación de recursos con mayores duraciones:** Desde la segunda mitad de 2020 y durante todo 2021 se implementaron acciones para tomar captaciones a mayores plazos, con el fin de alargar las duraciones del pasivo en colones y dólares. Estas decisiones permitieron atravesar el año 2022 con menores vencimientos y, por tanto, con menor presión sobre el costo financiero en ambas monedas.



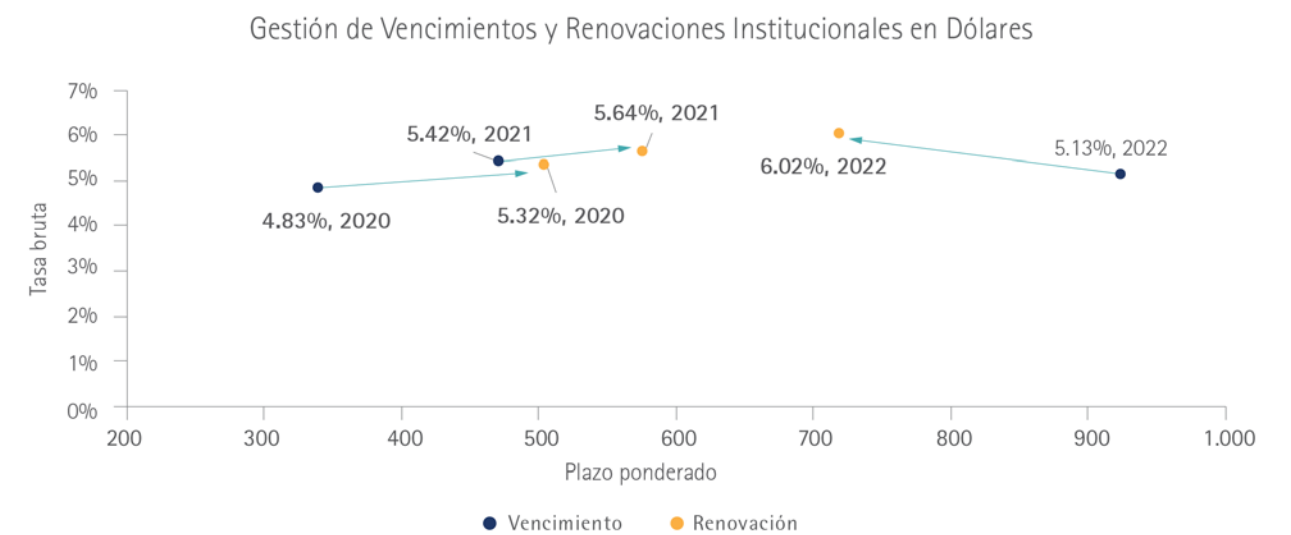
Fuente: Elaboración propia con base en datos de los Estados Financieros Auditados, 2019 a 2022, Banco Improsa.



Fuente: Elaboración propia con base en datos de los Estados Financieros Auditados, 2019 a 2022, Banco Improsa.

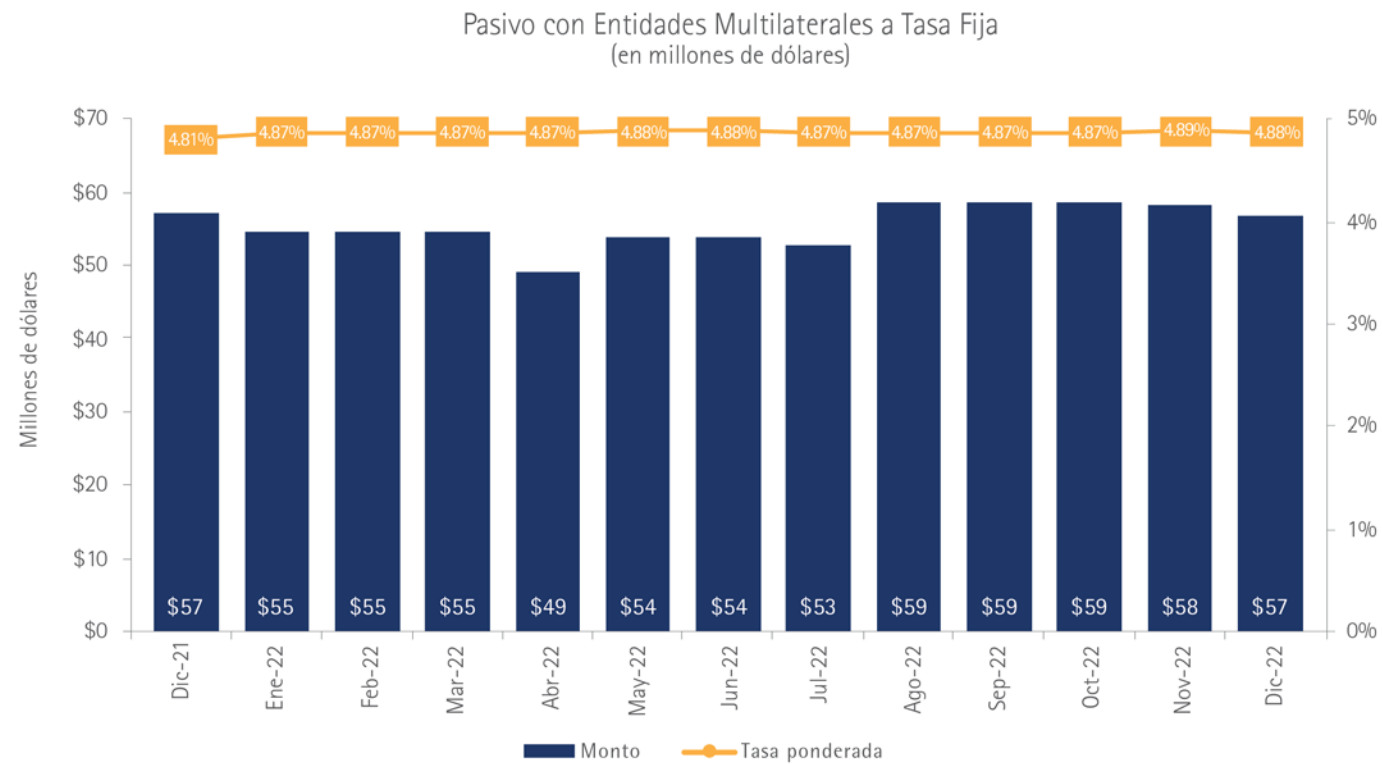


Fuente: Elaboración propia con base en Registros del Área Financiera.



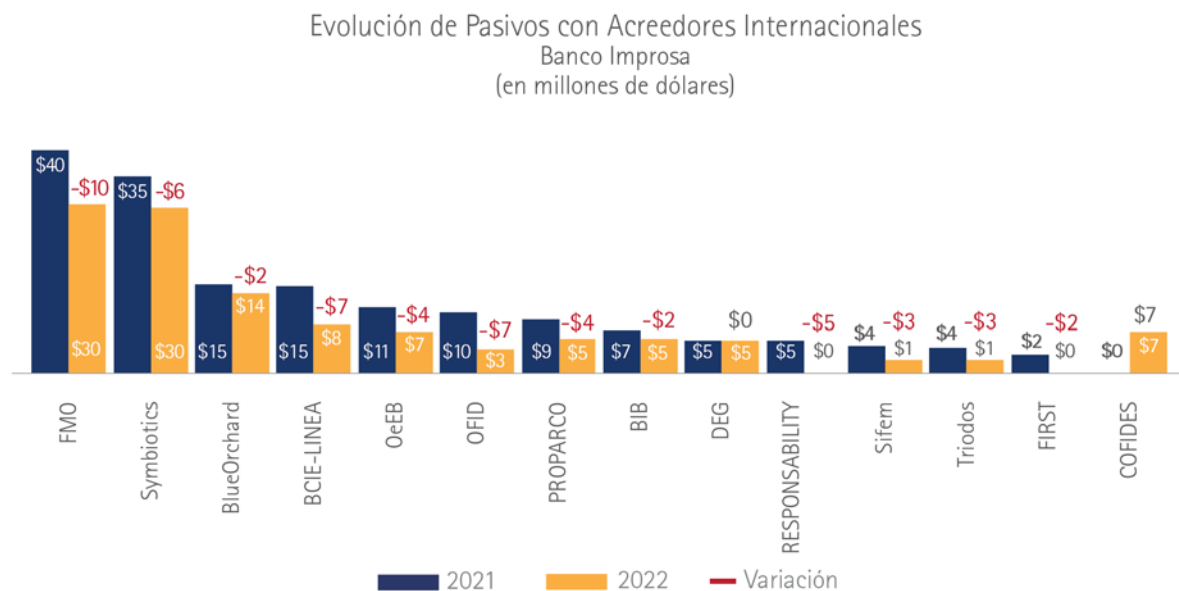
Fuente: Elaboración propia con base en Registros del Área Financiera.

**b) Formalización de fondos a tasa fija:** Previendo la subida de tipos de interés, se formalizaron financiamientos de mediano plazo con entidades financieras internacionales de desarrollo por la suma de US\$59 millones, a tasas de interés fijas de 4.88% ponderado.



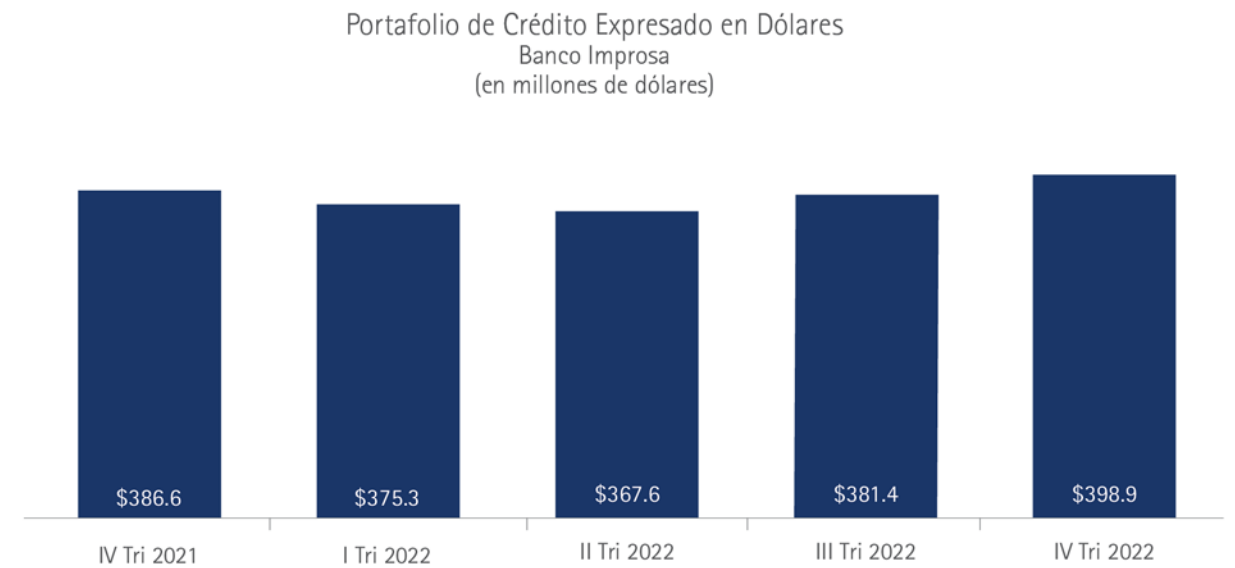
Fuente: Elaboración propia con base en Registros del Área Financiera.

**c) Amortización de pasivos a tasa variable:** En virtud del incremento de 483 puntos básicos en la tasa Libor, se amortizaron más de US\$47 millones a diversas operaciones de financiamiento con entidades multilaterales, cuyos intereses estaban referenciados a dicha tasa de referencia. Para tal efecto, se hicieron emisiones locales y se redujo una porción del portafolio de inversiones.



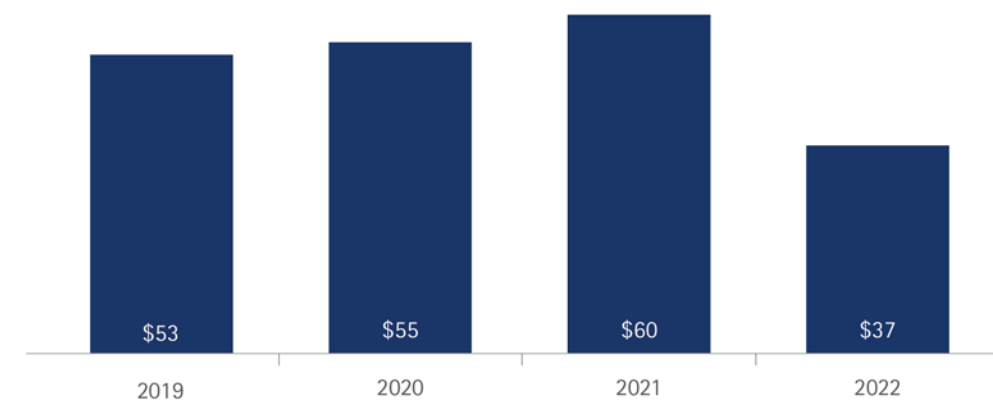
Fuente: Elaboración propia con base en los Registros del Área Financiera, 2022.

Por su parte, el portafolio de crédito inicia un proceso de inflexión hacia el crecimiento en la segunda parte del año 2022, con una colocación neta en el segundo semestre de US\$35 millones, la cual permite alcanzar una variación interanual equivalente a US\$12 millones. Es importante resaltar que el aumento en las tasas de interés activas provocó que disminuyeran las estrategias predatorias de la competencia, las cuales generaron US\$205 millones de cancelaciones anticipadas al portafolio de crédito entre 2019 y 2022, explicadas por ofertas de tasas de interés que no respondían al riesgo crediticio inherente, sino más bien, a un exceso de liquidez coyuntural y transitorio, con potenciales riesgos de descalce.



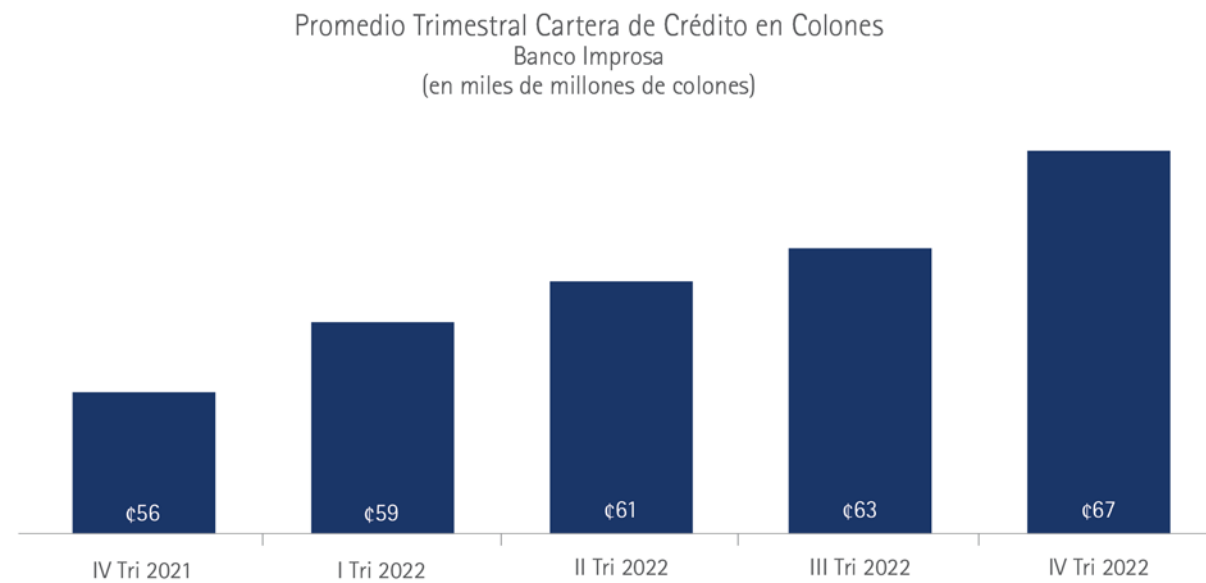
Fuente: Elaboración propia con base en datos mensuales de la SUGEF, octubre 2021 a diciembre 2022.

**Cancelación Anticipada de Créditos**  
Banco Improsa  
(en millones de dólares)

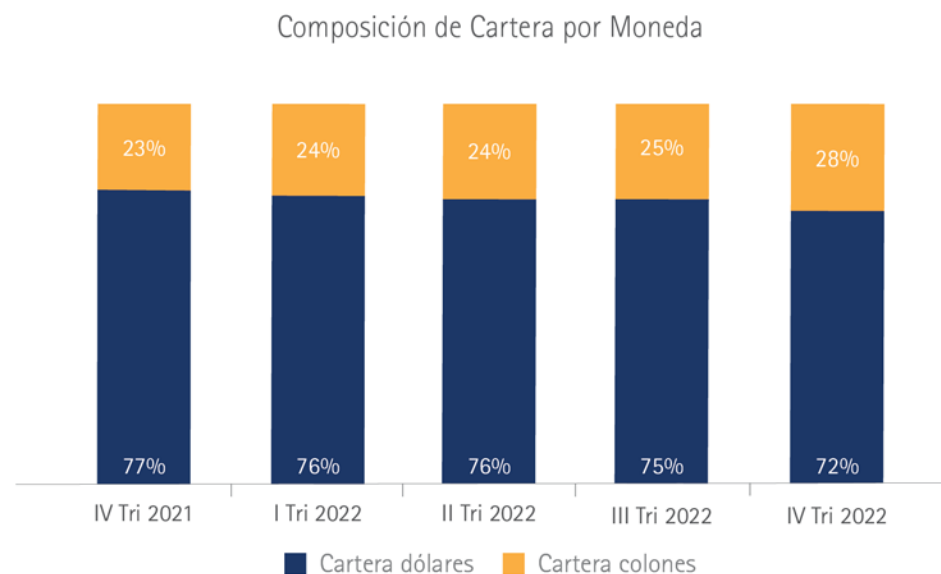


Fuente: Elaboración propia con base en Registros del Área de Análisis de Crédito, 2019 a 2022, Banco Improsa.

Para contrarrestar los efectos de las cancelaciones anticipadas descritas, se gestionó la ampliación de la línea de financiamiento con el Sistema de Banca para el Desarrollo SBD y se implementó un plan de colonización de créditos que estaban denominados en dólares, el cual permitió defender parcialmente el portafolio PyME, en momentos que las tasas de interés en colones llegaron a estar más bajas que las tasas de interés en dólares. A pesar de la demora en el cierre de los casos, en virtud de la apreciación del colón durante el segundo semestre, se logra crecer el portafolio de crédito en colones en un 22% interanual y de esa forma alcanza una representación del 28% del portafolio total.

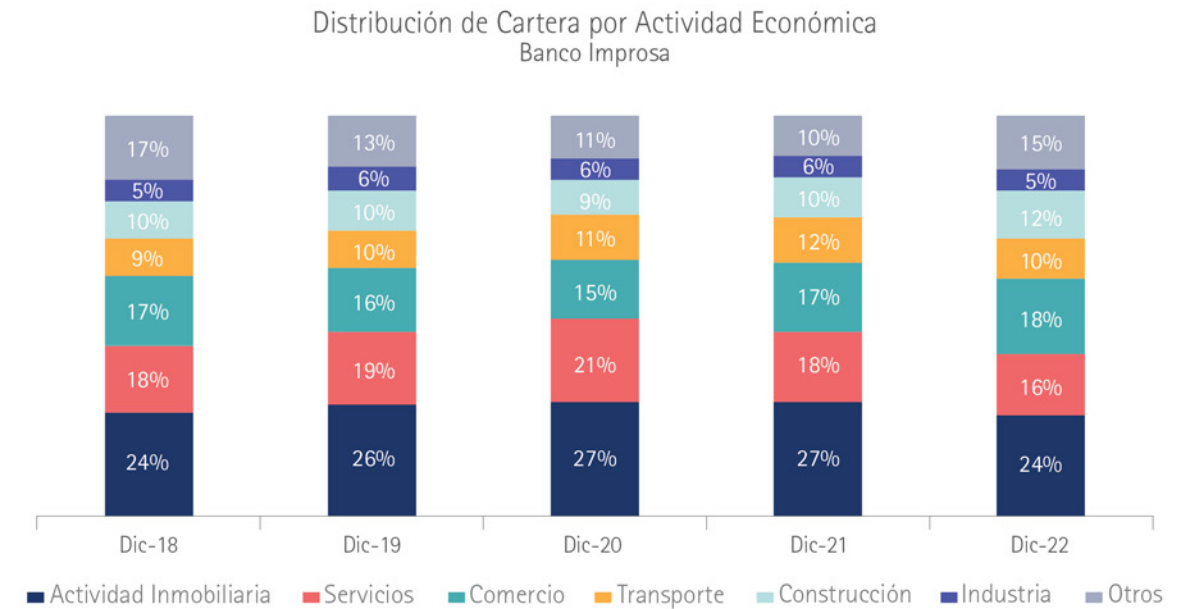


Fuente: Elaboración propia con base en datos mensuales de la SUGEF, octubre 2021 a diciembre 2022.



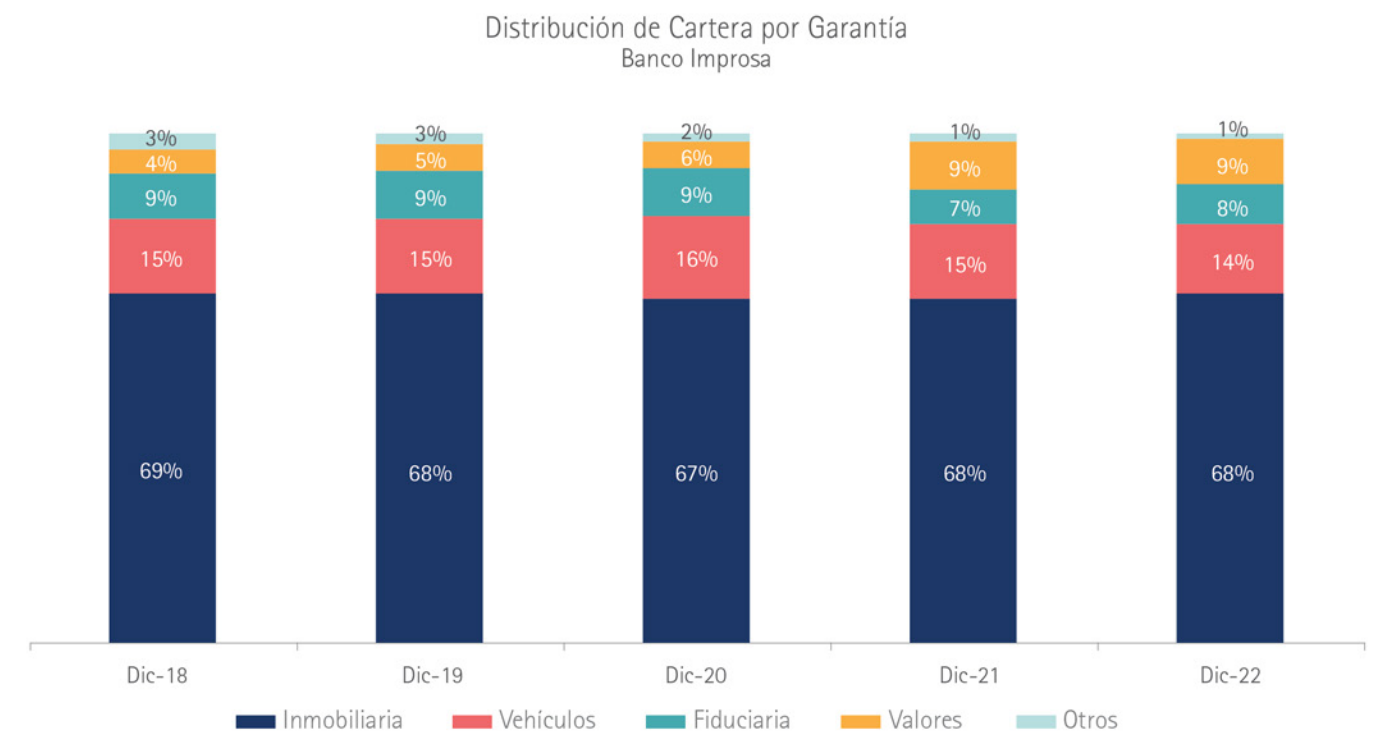
Fuente: Elaboración propia con base en datos mensuales de la SUGEF, octubre 2021 a diciembre 2022.

La cartera de crédito mantiene su enfoque en la producción del país y diversifica su portafolio en las actividades más relevantes de la economía, a saber, sectores inmobiliarios, servicios, comercio, transporte y construcción, que representan más del 80% de los saldos prestados.



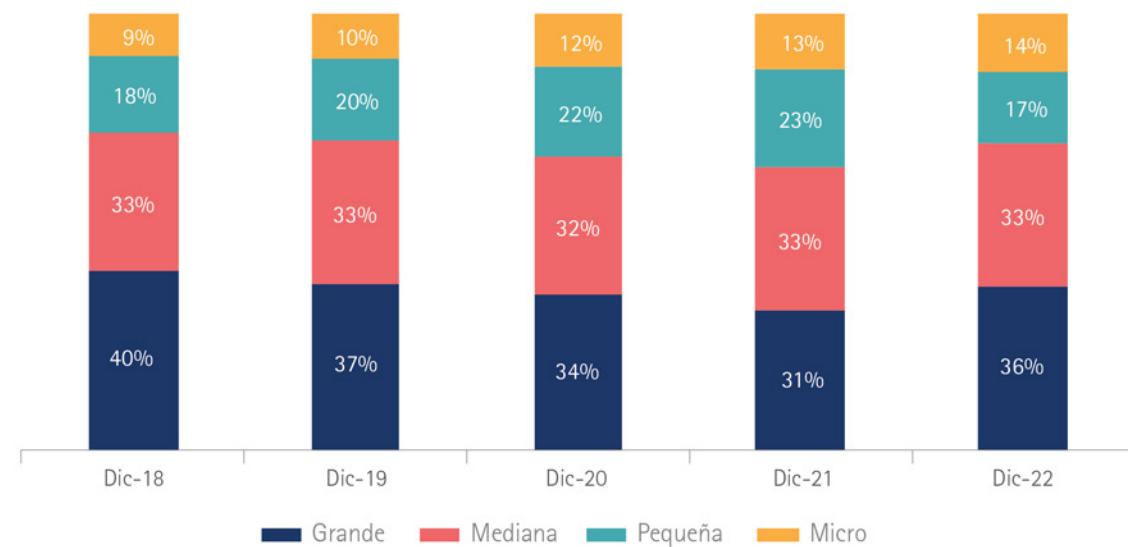
Fuente: Elaboración propia con base en los Estados Financieros Auditados, 2018 a 2022, Banco Improsa

El Banco ha logrado mantener una cobertura de su cartera con alta participación de garantías reales equivalentes al 92% del portafolio total, lo cual constituye una fortaleza para la Institución en períodos de incertidumbre como los vividos desde el inicio de la pandemia, cuando las MiPyMEs, que representan un 64% del portafolio de crédito, tuvieron oportunidad de replantear sus negocios, gracias a la existencia de un colateral.



Fuente: Elaboración propia con base en los Estados Financieros Auditados, 2018 a 2022, Banco Improsa

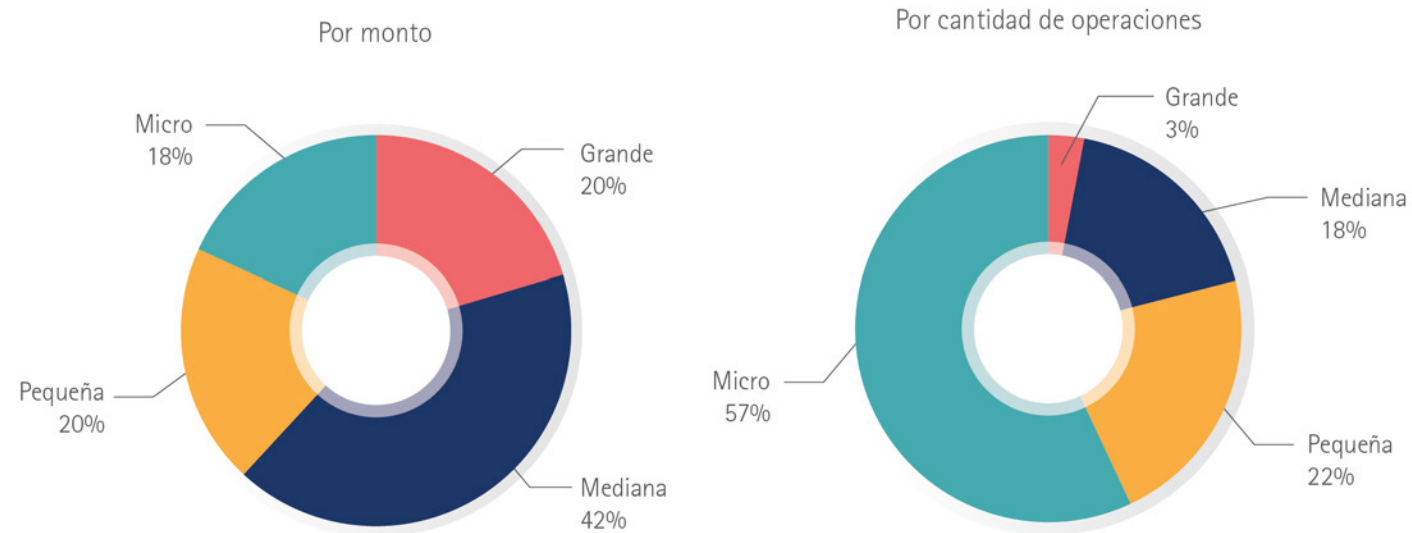
Composición de la Cartera Interanual por Tamaño  
Banco Improsa



Fuente: Elaboración propia con base en los Registros del Área de Análisis de Crédito, 2018 a 2022.

De las 5,900 operaciones de crédito que recibieron algún tipo de apoyo desde el inicio del período de pandemia, se completó el proceso de reestructuración crediticia, acumulando un total de US\$112.5 millones al cierre del período 2022, de las cuales solamente el 0.54% presenta morosidad mayor a 90 días, lo que es muy satisfactorio, en virtud de los relevantes impactos multidimensionales que la emergencia sanitaria provocó en el consumo de los habitantes y, por consiguiente, en la actividad económica de las empresas.

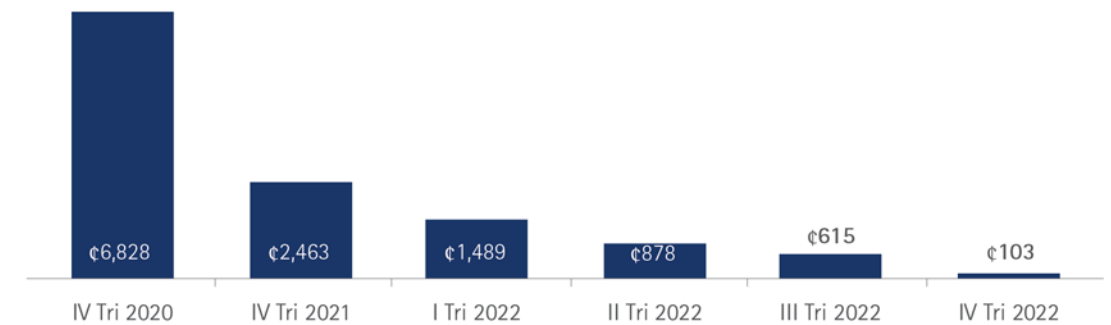
Participación de Reestructuraciones por Monto y Cantidad de Operaciones  
(al 31 de diciembre del 2022)



Fuente: Elaboración propia con base en los Registros del Área de Análisis de Crédito, 2022.

Otro reto superado durante el período 2022 fue la recuperación y disminución de las cuentas por cobrar asociadas a los intereses prorrogados en los planes de alivio crediticios durante el período de pandemia, cuyo saldo a diciembre de 2020 acumulada la suma de CRC 6,828 millones y al cierre de este período el saldo por cobrar neto de estimaciones se ubica en CRC 103 millones, lo que representa un 98.5% de disminución.

Cuentas por Cobrar Netas  
Asociadas a Intereses de Operaciones COVID-19  
(en millones de colones)



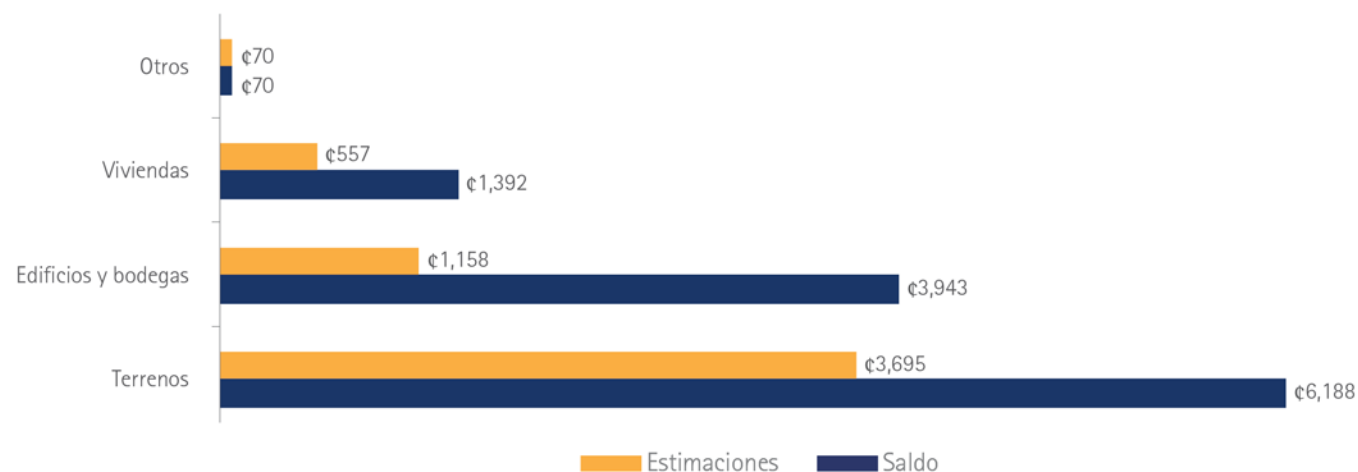
Fuente: Elaboración propia con base en Registros del Área de Análisis de Crédito.

Como parte del saneamiento y absorción de los impactos generados por la emergencia sanitaria en el portafolio de crédito, durante el período 2020 – 2022 el Banco se adjudicó bienes en pago de obligaciones crediticias por la suma de CRC 18,775 millones, de los cuales se han vendido un 67% al cierre del período, a saber, CRC 12,525 millones. En adición al proceso de venta, se han creado estimaciones para este mismo período por la suma de CRC 8,456 millones, de las cuales se han recuperado en el proceso de venta, la suma de CRC 3,625 millones y se acumulan las restantes estimaciones (CRC 5,480 millones), logrando una cobertura del 47% del saldo total de bienes disponibles para la venta, cuyo valor neto alcanza la suma de CRC 6,113 millones.

Bienes Realizables (millones CRC)	2020	2021	2022	COVID-19
Saldo inicial	€5,343	€11,392	€14,349	
Bienes recibidos	€7,872	€6,789	€4,114	€18,775
Bienes liquidados	€1,823	€3,832	€6,870	€12,525
<b>Saldo final</b>	<b>€11,392</b>	<b>€14,349</b>	<b>€11,593</b>	
Estimaciones	€3,897	€5,315	€5,480	
<b>Saldo neto</b>	<b>€7,495</b>	<b>€9,034</b>	<b>€6,113</b>	
<b>Est / Saldo final</b>	<b>34%</b>	<b>37%</b>	<b>47%</b>	
Gasto Estimaciones	€2,213	€3,117	€3,126	€8,456
Recuperaciones	€702	€978	€1,945	€3,625
<b>Efecto en Resultados</b>	<b>€1,511</b>	<b>€2,139</b>	<b>€1,181</b>	<b>€4,831</b>

Fuente: Elaboración propia con base en los Estados Financieros Auditados, 2020 al 2022 y Registros del Área de Créditos Especiales.

Bienes para la Venta por Tipología  
(en millones de colones)



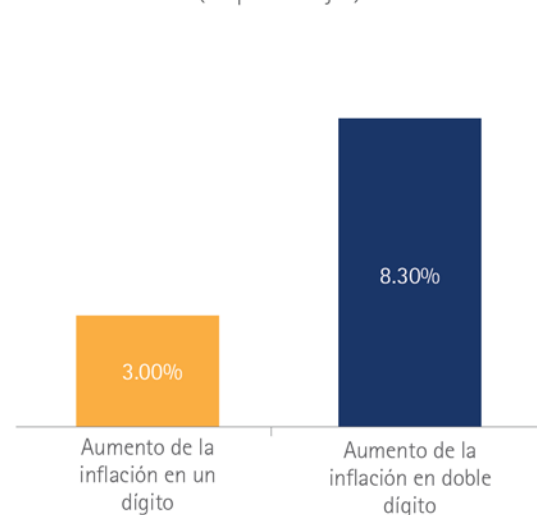
Fuente: Elaboración propia con base en los Registros del Área de Créditos Especiales.

## GESTIÓN DE LA POSICIÓN DOLARIZADA EN EL BALANCE

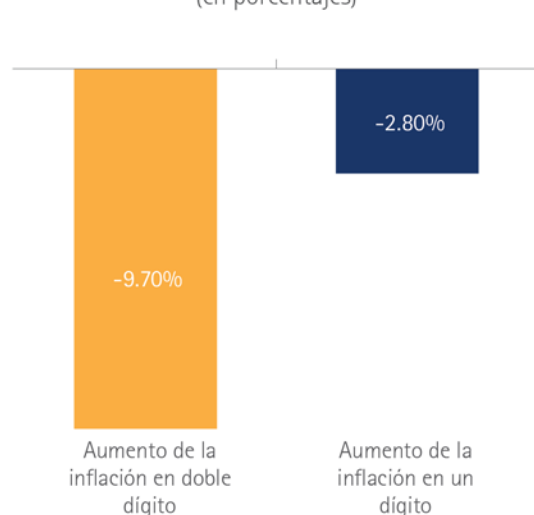
Otro gran reto durante el año 2022 fue la volatilidad del colón respecto al dólar estadounidense. Al respecto, la primera mitad del año estuvo marcada por una devaluación de 7.28%, alcanzando su nivel más alto en el mes de junio, con un tipo de cambio de referencia en 692.25 colones. A partir de julio, el país experimentó una apreciación cambiaria de 90.28 colones, equivalente a un 13.04% en ese semestre, cerrando el año con un tipo de cambio de 601.99 colones, acumulando efectos adversos en la competitividad de la producción nacional.

De acuerdo con los estudios del Banco Mundial y del Fondo Monetario Internacional, el dólar estadounidense se fortaleció notablemente en el año 2022, aproximadamente en 14% sobre una canasta de monedas ponderadas por el PIB. En este sentido, la mayoría de las monedas de las economías emergentes y en desarrollo se depreciaron frente al dólar y las economías con déficit fiscales superiores al 3% del PIB, experimentaron una depreciación ocho veces mayor. Al respecto, llama la atención la incongruencia del colón costarricense en relación con las monedas de la mayoría de las economías emergentes y en desarrollo, con las cuales Costa Rica compite en la atracción de inversiones.

Ajuste de Políticas por Aumento de Inflación en EMDEs del período 2021 al 2022 (en porcentajes)



Pérdidas de la reserva por incremento de inflación en EMDEs del período 2021 al 2022 (en porcentajes)



Fuente: Elaboración propia con base en datos mensuales del Fondo Monetario Internacional.

En virtud de la apreciación del colón respecto al dólar y considerando la posición en moneda extranjera que ostenta el balance del Banco, se produce una diferencia cambiaria que impacta negativamente el estado de resultados por más de CRC 2,650 millones. Al respecto, es importante indicar que la posición en moneda extranjera representa más del 90% del patrimonio, lo que significa, que el patrimonio está dolarizado en ese porcentaje. En este sentido, los efectos adversos que la apreciación cambiaria genera en el estado de resultados son compensados por la variación interanual del patrimonio al expresarse en dólares.

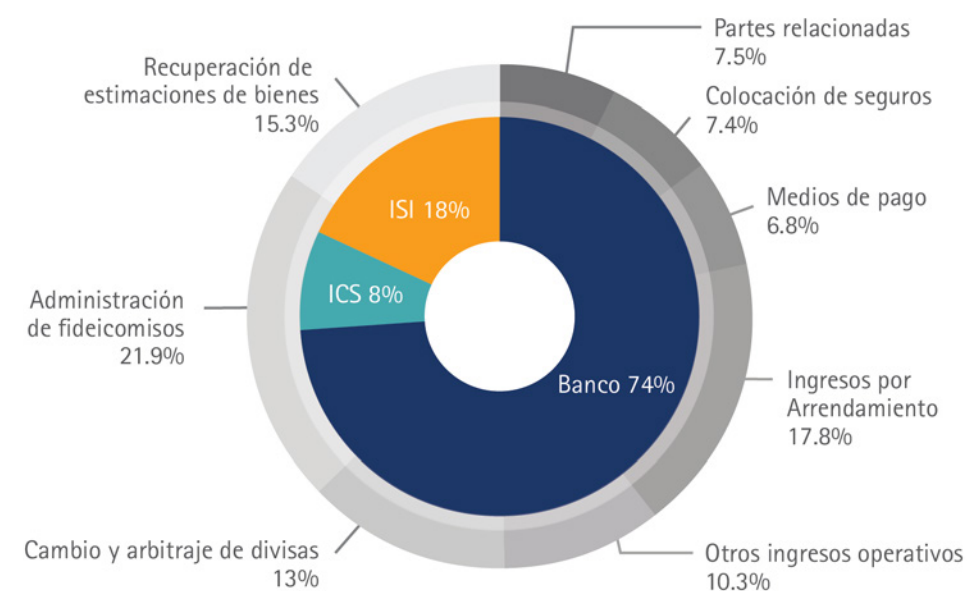
Banco Improsa	2021	2022	Variación
Tasa cambio	645.25	601.99	43.26
Patrimonio en colones	€45,775	€47,362	€1,587
Patrimonio en dólares	\$70.9	\$78.7	\$7.7
¿Cómo se da el aumento de \$7.7 millones?		¿Cuánto explica en dólares?	
Patrimonio 2021 a TC 2022	\$76.0		\$5.1
Utilidad 2022	€1,889		\$3.1
<b>Subtotal</b>			<b>\$8.2</b>
Resultado integral	-€301		-\$0.5
<b>Total</b>			<b>\$7.7</b>
<b>Suficiencia Patrimonial</b>			
	2021	2022	
	12.45%	15.18%	

Nota: datos en millones de colones y millones de dólares

## COMISIONES POR SERVICIOS

Al cierre de 2022, el Banco, la Arrendadora y la Corredura de Seguros generaron ingresos operativos por la prestación de servicios diversos por la suma de CRC 12,740 millones, lo cual representa un incremento del 20.2% respecto al ingreso facturado en el periodo 2021.

Participación de Ingresos Operativos por Servicios por Producto 2022

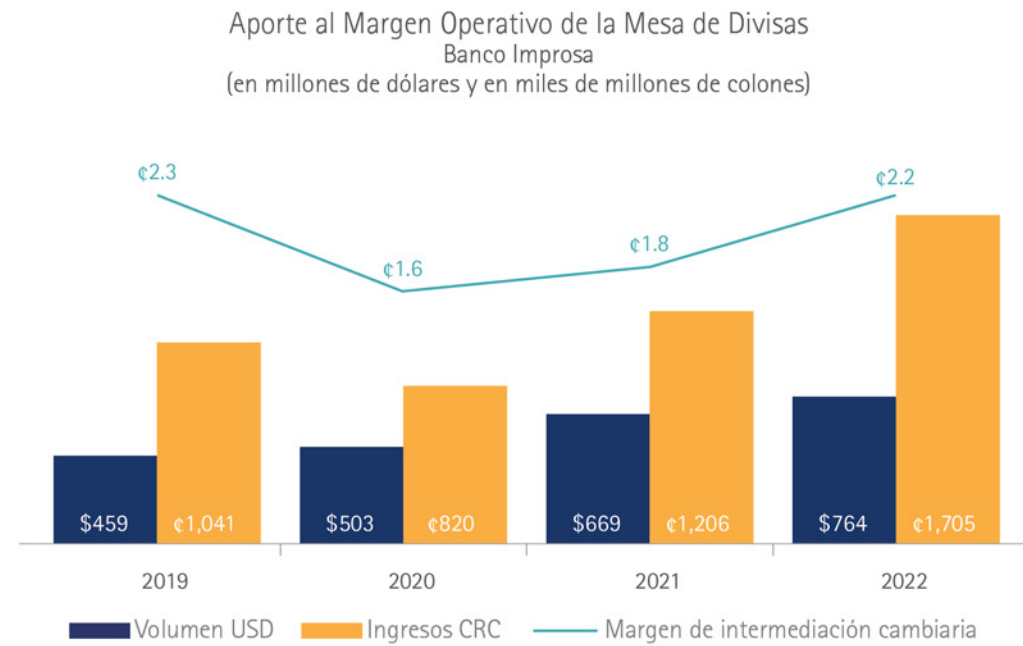


Nota: Derivado del efecto por el diferencial cambiario en el estado de resultados, los valores se ajustan para mostrarlos netos del gasto asociado.

Fuente: Elaboración propia con base en los Estados Financieros Auditados, 2022, Banco Improsa, Improsa Servicios Internacionales y Improsa Corredora de Seguros.

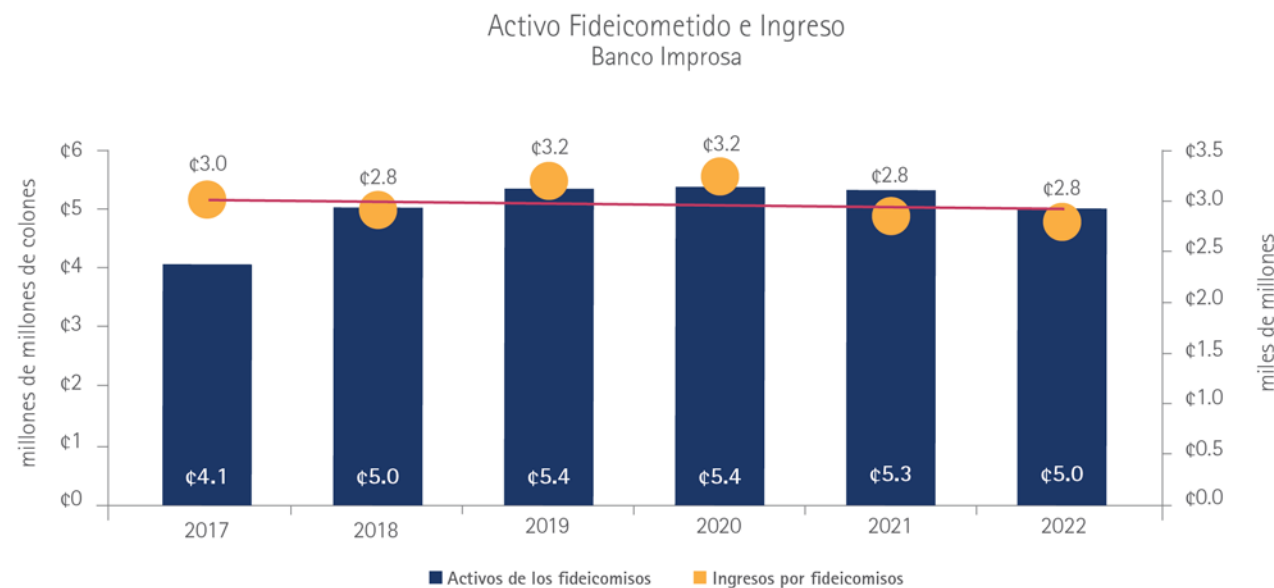


La gestión de la Mesa de Divisas ha mejorado en el transcurso de los últimos años, generando un aporte significativo al margen operativo.

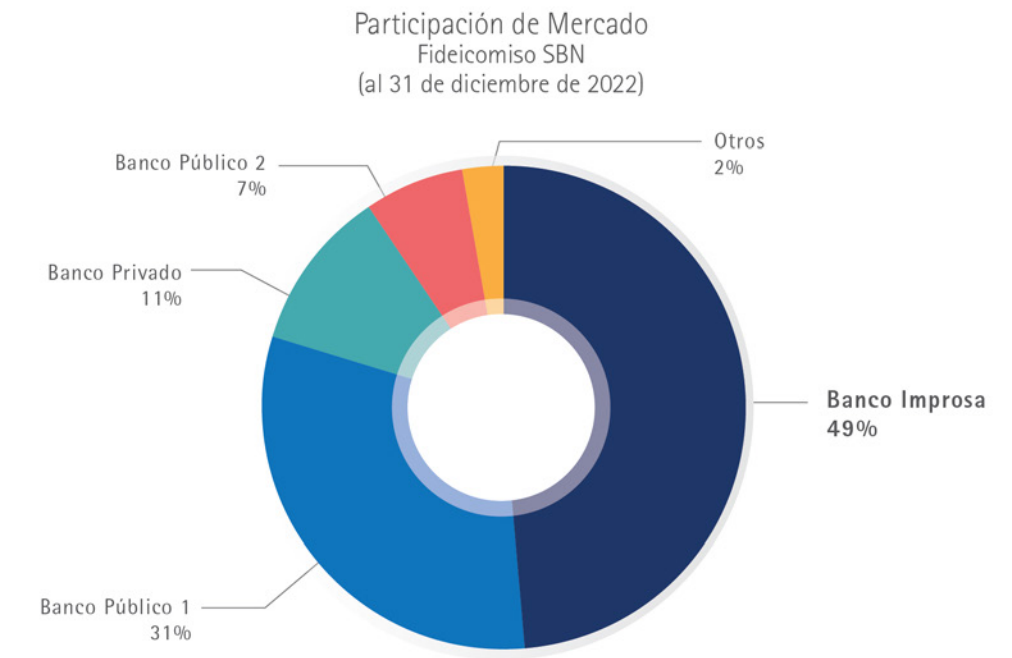


Fuente: Elaboración propia con base en Registros del Área de Mesa de Divisas, 2019 a 2022.

Banco Improsa mantiene un contundente 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 los últimos periodos 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 2,787 millones y se mantienen los saldos medios de activos gestionados por más de CRC 5.0 millones de millones, que representan el 49% de los activos fiduciarios registrados en el Sistema Bancario Nacional.



Fuente: Elaboración propia con base en los Estados Financieros Auditados, 2017 a 2022, Banco Improsa.



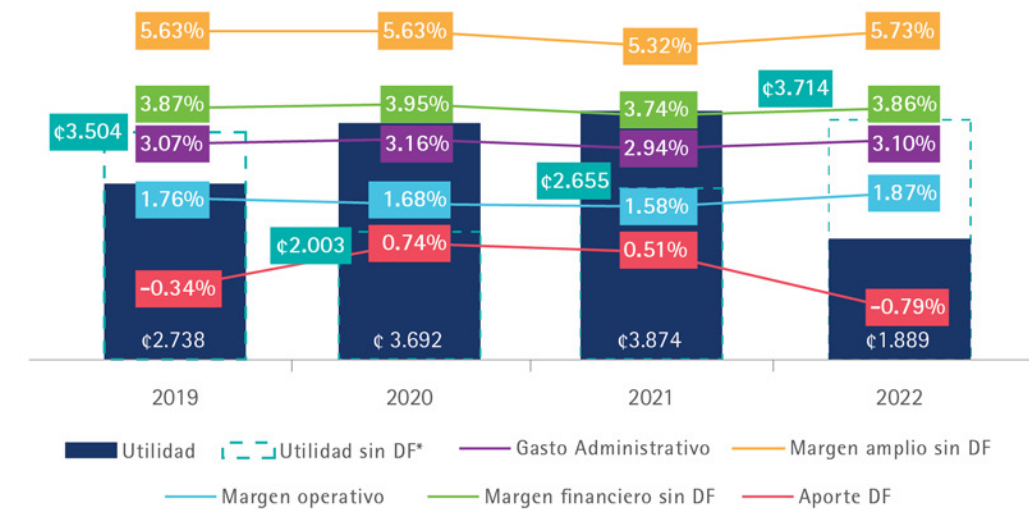
Fuente: Elaboración propia con base en información de la SUGEF

De acuerdo con lo expuesto, el margen operativo del Banco mantiene la tendencia de crecimiento por octavo 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.

Por otra parte, el margen financiero se mantiene estable gracias a los ajustes en el activo productivo y las medidas para contener el ajuste de tasas pasivas. Como resultado, se obtiene un crecimiento de 12 puntos básicos respecto al período 2021, alcanzando 386 puntos básicos sobre el activo productivo medio. Esta estabilidad del margen financiero demuestra que se ha logrado sostener y optimizar financieramente el negocio, a pesar de toda la turbulencia experimentada y un activo productivo con una estructura, en la cual, el portafolio de inversiones ha elevado su participación en relación con los periodos anteriores.

### Utilidad Neta con y sin Diferencial Cambiario y Evolución de Márgenes Banca Comercial

(en miles de millones de colones y % sobre activo productivo)



Nota \*: La utilidad sin diferencial cambiario es una aproximación, para el cálculo de la misma se utiliza una tasa efectiva de impuestos sobre la renta de 13.84%

Fuente: Elaboración propia con base en los Estados Financieros Auditados, 2022, Banco Improsa, Improsa Servicios Internacionales e Improsa Corredora de Seguros.

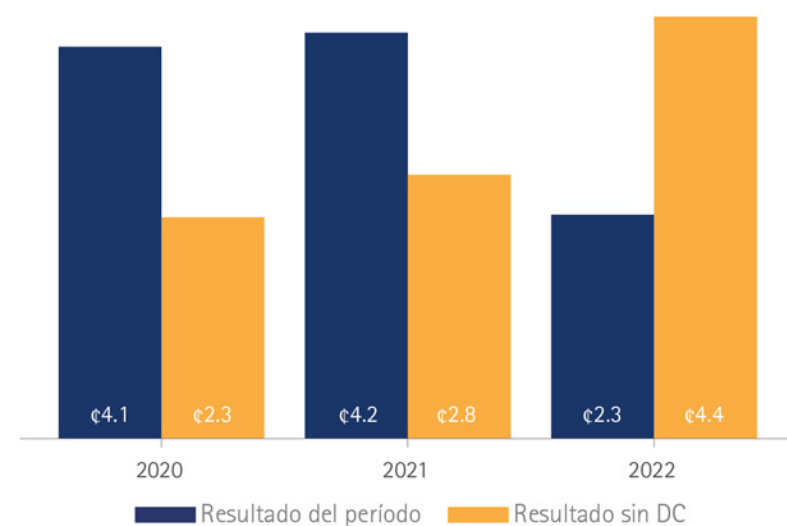
De esta manera, las subsidiarias de Banca Comercial de Grupo Financiero Improsa entregan una utilidad neta de CRC 2,349 millones, la cual sin diferencial cambiario alcanza la suma de CRC 4,411 millones, con una variación interanual de 57%.

Banca Comercial	2021	2022	Variación
Tasa cambio	645.25	601.99	43.26
Patrimonio en colones	¢49,303	¢50,537	¢1,235
Patrimonio en dólares	\$76.4	\$84.0	\$7.5
<b>¿Cómo se da el aumento de \$7.7 millones?</b>		<b>¿Cuánto explica en dólares?</b>	
Patrimonio 2021 a TC 2022	\$81.9		\$5.5
Utilidad 2022	¢2,349		\$3.9
<b>Subtotal</b>			<b>\$9.4</b>
Resultado integral	-¢469		-\$0.8
Pago dividendos	-¢646		-\$1.1
<b>Total</b>			<b>\$7.5</b>

Nota: datos en millones de colones y millones de dólares

Fuente: Elaboración propia con base en los Estados Financieros Auditados de Banco Improsa, Improsa Corredora de Seguros e Improsa Servicios Internacionales, 2022.

Utilidad Neta con y sin Diferencial Cambiario  
Banca Comercial  
(en miles de millones de colones)



Fuente: Elaboración propia con base en los Estados Financieros Auditados, 2019 a 2022, Banco Improsa, Improsa Servicios Internacionales e Improsa Corredora de Seguros.

## BANCA DE INVERSIÓN

La división de Banca de Inversión ha mantenido una gestión prudente y proactiva, cumpliendo con los más altos estándares de la administración y gestión de riesgo del portafolio de fondos de inversión inmobiliarios administrados, los cuales son su principal línea de negocios.

Respecto al activo de los fondos de inversión, se continuaron los procesos de transformación y mejora de los inmuebles, para mantener así su competitividad, en un contexto en el cual, los inquilinos actuales y potenciales demandan nuevos servicios y amenidades. A esto se suma la necesidad de adaptar los inmuebles a estándares superiores de sostenibilidad energética, seguridad y eficiencia.

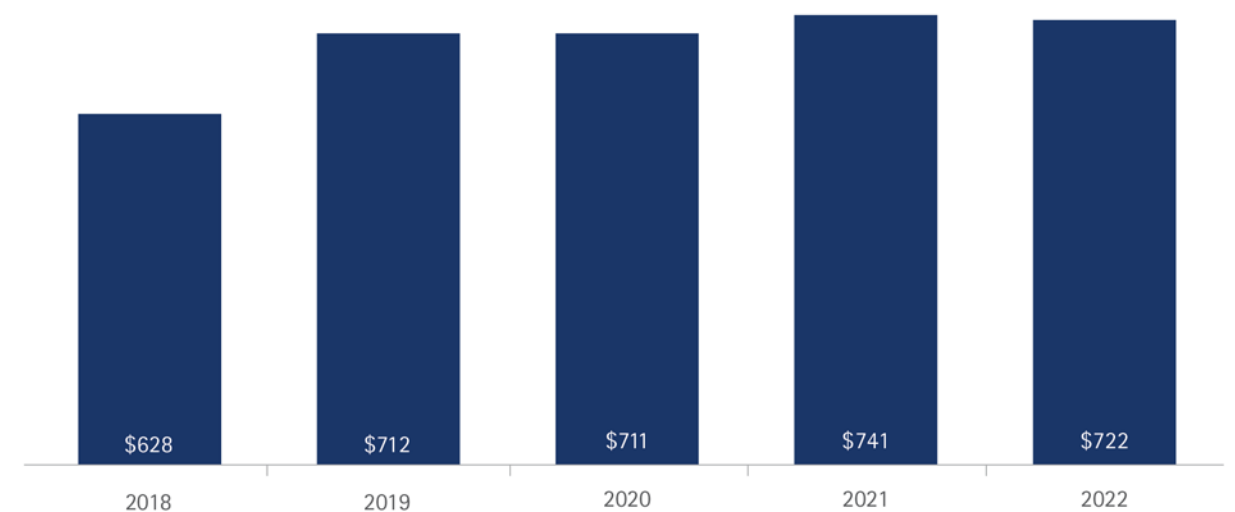
Durante 2022 se alcanzaron tres logros muy relevantes para los fondos de inversión que administra Improsa SAFI.

En primer lugar, la Superintendencia Financiera de Colombia autoriza la inscripción de los títulos de participación del Fondo de Inversión Inmobiliario Gibraltar como emisor de valores ante el Registro Nacional de Valores y Emisores (RNVE) y el sistema de negociación de la Bolsa de Valores de Colombia S. A. Este hito tan relevante, le permite al Fondo Gibraltar alcanzar acceso a un mercado mucho más grande que el costarricense, con el fin de lograr mayor liquidez y oportunidades futuras de crecimiento mediante nuevos aportes de una comunidad de inversionistas, tanto institucionales como individuales, cuyas capacidades pueden exceder en forma significativa a lo que podemos observar en nuestro país, dada la magnitud de la economía colombiana.

En segundo lugar, se ejecuta la fusión de tres de los fondos de inversión administrados, a saber: Improsa Fondo de Inversión Inmobiliario Dólares Dos, el Fondo de Inversión de Desarrollo de Proyectos Multipark y el Fondo de Inversión Inmobiliario Los Crestones, prevaleciendo este último. Esta fusión permite alcanzar sinergias importantes en costos, enfoque de gestión y una importante mejora en la diversificación de las fuentes de ingreso con respecto a los fondos originales.

En tercer lugar, se ha venido trabajando fuertemente en la ocupación de los inmuebles, los cuales sufrieron devoluciones importantes de oficinas, bodegas y áreas comerciales, durante la crisis derivada de la pandemia. Para ello, se ha venido realizando una gestión proactiva en la colocación de espacios, mediante una fuerza comercial competitiva y de alto perfil, dedicada a la promoción y retención de los inquilinos actuales, lo cual permitió que se logran colocaciones en 2022 por más de 30 mil metros cuadrados en los fondos administrados. Al respecto, reconocemos que en un mercado inmobiliario altamente competitivo, el camino por recorrer presenta desafíos importantes, pero también, reconocemos que nos hemos preparado y seguimos preparándonos para enfrentarlos de la manera más profesional posible.

Evolución Activo Administrado  
(en millones de dólares)



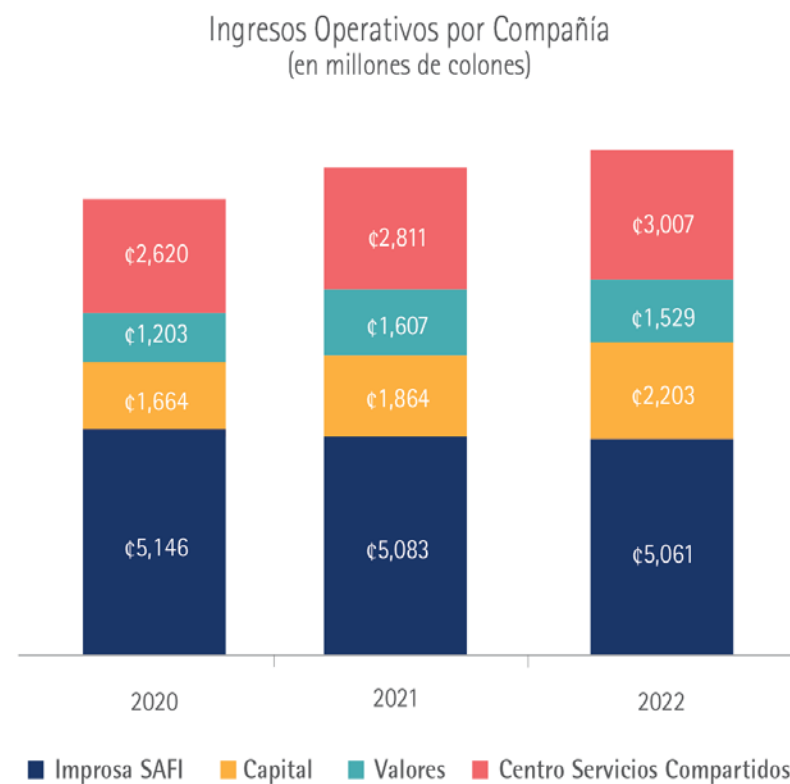
Fuente: Elaboración propia con base en los Estados Financieros Auditados, 2018 a 2022, Improsa Sociedad Administradora de Fondos de Inversión.

El activo administrado alcanzó los US\$722 millones en 2022, lo cual es menor al nivel de 2021, producto de la venta de un inmueble, cuando el inquilino ejerció una opción de compra. La venta generó una importante ganancia de capital para beneficio de los inversionistas del Fondo Gibraltar. Es importante resaltar que la mayoría de los fondos provenientes de la venta se utilizaron para amortizar deuda bancaria, cuyos costos habían crecido significativamente durante dicho ejercicio, como resultado del comportamiento de las tasas internacionales de interés en respuesta a las decisiones de política monetaria del Banco de la Reserva Federal de los Estados Unidos de América.

A finales de 2022, la Superintendencia General de Valores procedió a autorizar la oferta pública de los fondos de inversión de mercado de dinero Improcash Dólares e Improcash Colones, los cuáles serán administrados por Improsa SAFI y que permitirán a esta empresa diversificar sus fuentes de ingreso, capacidad patrimonial y aprovechar el equipo humano, tecnológico y sus estándares para crecer en esta nueva línea de negocio a partir de 2023.

Si bien, la administración de fondos de inversión inmobiliarios es la principal línea de negocios de Banca de Inversión, se ha venido diversificando a lo largo de los años para ofrecer otros servicios asociados tanto al sector inmobiliario como al bursátil.

Los ingresos generados por las subsidiarias de Banca de Inversión alcanzaron durante 2022 la suma de CRC 11,801 millones, para un crecimiento interanual de 3.8% en relación con el periodo anterior.



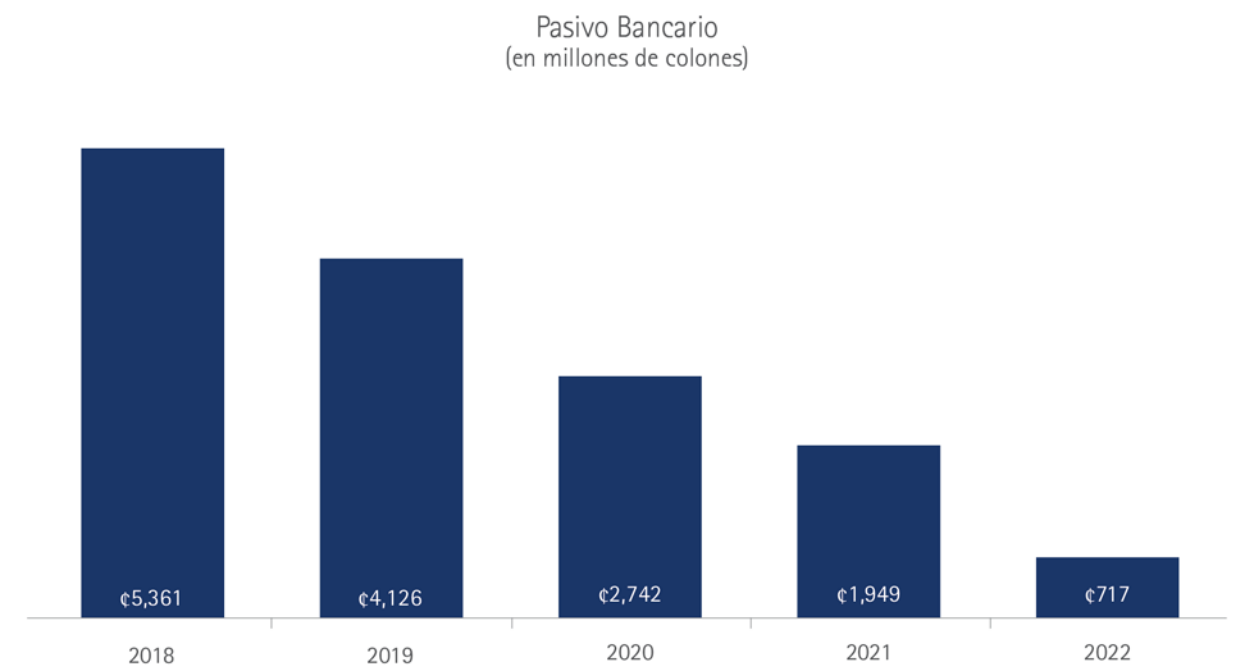
Fuente: Elaboración propia con base en los Estados Financieros Auditados, 2020 a 2022, Improsa Sociedad Administradora de Fondos de Inversión, Improsa Capital, Improsa Valores Puesto de Bolsa e Improsa Centro de Servicios Compartidos.

Los ingresos generados por Improsa SAFI se mantuvieron relativamente estables en 2022 con respecto a 2021, a pesar de que se bajó el porcentaje de comisión de administración del fondo más grande, el Fondo Gibraltar.

Improsa Capital alcanzó en 2022, el mayor crecimiento dentro de la división, con un 34% que representa CRC 339 millones generados por administración de propiedades y condominios, administración de proyectos de construcción y comisiones por colocación de espacios.

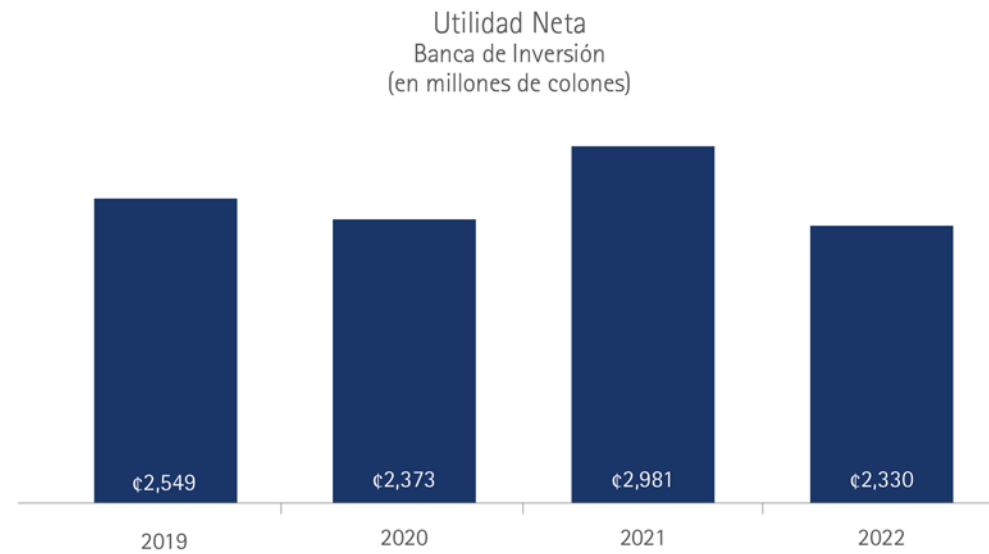
Improsa Valores ha venido creciendo en forma consistente a lo largo de los años y ofreciendo servicios de valor agregado a sus clientes. En el año 2021 se presentó una fuerte recuperación posterior a la pandemia, pero en 2022 la actividad del mercado bursátil en general fue más lenta, producto del acelerado incremento de las tasas de interés que hizo que los inversionistas tomaran una actitud más conservadora en el mercado de renta fija, esperando que concluyera este período alcista de tasas que se ha observado en los últimos 12 meses. Lo anterior explica que los ingresos operativos de esta empresa, bajaran un 4.8%.

El Centro de Servicios Compartidos presentó un crecimiento interanual en sus ingresos operativos del 6.9%. Adicionalmente, durante 2022 se continúa con el pago de pasivos bancarios generados principalmente por la compra de los fondos de Interbolsa, los cuales pasaron de CRC 5,361 millones en 2018 a CRC 717 millones al cierre de 2022. Lo anterior, no sólo fortalece la posición financiera de las subsidiarias de Banca de Inversión, sino que permite generar ahorros importantes en el gasto de intereses.



Fuente: Elaboración propia con base en los Estados Financieros Auditados, 2018 a 2022, Improsa Sociedad Administradora de Fondos de Inversión, Improsa Capital, Improsa Valores Puesto de Bolsa e Improsa Centro de Servicios Compartidos.

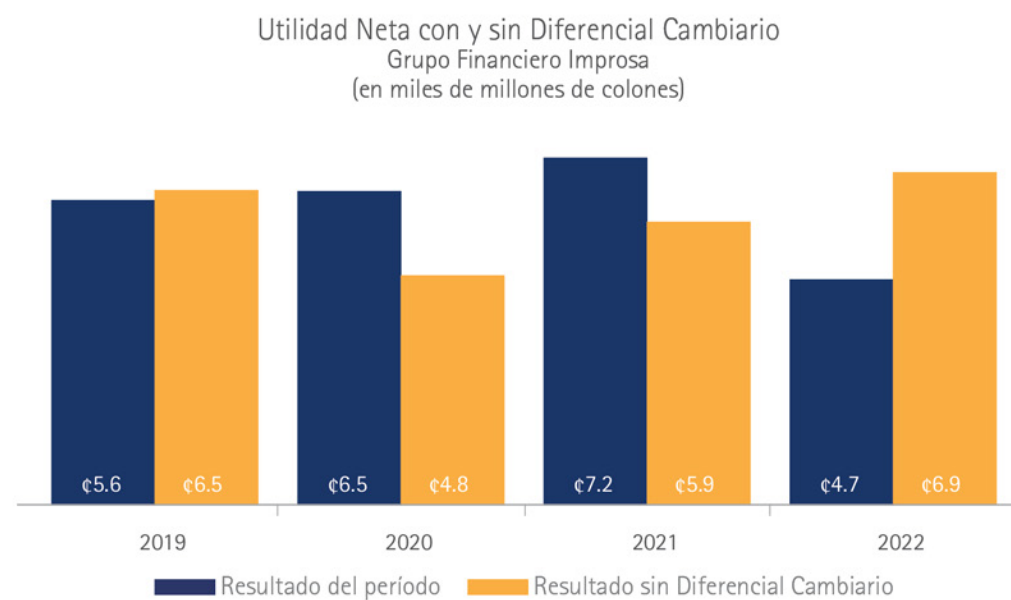
Banca de Inversión registró utilidades netas por CRC 2,330 millones en 2022, que representa un 22% menos respecto al período 2021. La caída se debe a factores no operativos, principalmente al diferencial cambiario, dado que se mantiene una posición larga en dólares, lo que generó que se registraran pérdidas netas por CRC 267 millones, además, las propiedades de inversión, cuyos avalúos se reconocen en dólares, presentaron bajas en su conversión en colones, derivado de los efectos de la apreciación cambiaria.



Fuente: Elaboración propia con base en los Estados Financieros Auditados, 2019 a 2022, Improsa Sociedad Administradora de Fondos de Inversión, Improsa Capital, Improsa Valores Puesto de Bolsa e Improsa Centro de Servicios Compartidos.

## GRUPO FINANCIERO IMPROSA

De esta manera, El Grupo Financiero Improsa cierra el periodo 2022, entregando al accionista un resultado neto del periodo de CRC 4,672 millones, el cual, sin diferencial cambiario alcanza la suma de CRC 6,921 millones con una variación positiva del 17% respecto al año 2021.



Fuente: Elaboración propia con base en los Estados Financieros Auditados, 2019 a 2022, Grupo Financiero Improsa.

Grupo Financiero Improsa	2021	2022	Variación
Tasa cambio	645.25	601.99	43.26
Patrimonio en colones	€63,995	€65,648	€1,653
Patrimonio en dólares	\$99.2	\$109.1	\$9.9
¿Cómo se da el aumento de \$9.9 millones?		¿Cuánto explica en dólares?	
Patrimonio 2021 a TC 2022	\$106.3		\$7.1
Utilidad 2022	€4,674		\$7.8
<b>Subtotal</b>			<b>\$14.9</b>
Pago dividendos	-€666		-\$1.1
Resultado integral	-€2,356		-\$3.9
<b>Total</b>			<b>\$9.9</b>

Nota: datos en millones de colones y millones de dólares

Fuente: Elaboración propia con base en los Estados Financieros Auditados, Grupo Financiero Improsa, 2022.

La Junta Directiva y la Administración del Grupo Financiero Improsa reiteran el compromiso con la creación de valor, a través de la gestión de los negocios con visión, pasión e integridad y expresan su gratitud a los accionistas por el respaldo y confianza otorgados.

Muchas gracias,

Marianela Ortuño Pinto  
Presidenta  
Grupo Financiero Improsa

# JUNTA DIRECTIVA



» Mariana 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*



» Mauricio Bruce Jiménez  
*Vicepresidente*



» Víctor Watkins Parra  
*Secretario*



» Carlos Montoya Dobles  
*Tesorero*



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



» Mercedes Deshon Mántica  
*Vocal I*



» Arnoldo Camacho Castro  
*Vocal II*



» Robert Woodbridge Alvarado  
*Fiscal*

# OFICINAS DEL GRUPO FINANCIERO IMPROSA

## Banco Improsa Agencias



**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**  
Edificio Turrubares, 3er piso, Oficentro Multipark, 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



**ImproBank Movil**



**Unidad de Servicio al Cliente**  
Tel: (506) 2522-3840 / 800-IMPROSA  
E-mail: servicioalcliente@grupoimprosa.com  
www.grupoimprosa.com

**Redes Sociales**  
f Grupo Financiero Improsa  
i Banco Improsa  
in Banco Improsa  
in 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*

Inicio Ruta 32 Norte, Autopista Braulio Carrillo, Barrio Tournón, San José.  
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*

Multipark 310, Guachipelín, 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) Alajuela

- 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



La Fundación Fernando Ortuño Sobrado enfocó en el año 2022 sus esfuerzos en mantener los programas de educación para colaboradores y sus familias, con el objetivo primordial de lograr una mejora en su calidad de vida.

La Fundación se enfoca en tres programas de desarrollo ambiental y social:

1. Programa de becas de educación continua a nuestros colaboradores
2. Programa de becas para los hijos de nuestros colaboradores
3. Gestión sostenible de los edificios del Grupo Financiero Improsa y de sus fondos de inversión inmobiliaria

El Programa de Educación Continua facilitó a 52 colaboradores continuar con sus estudios de educación abierta, técnicos o universitarios, con la otorgación de becas, cuyo enfoque responde al desarrollo de carrera de cada uno, según el giro de negocio del Grupo Financiero Improsa (GFI).

El Programa de Becas para hijos de colaboradores benefició a 34 niños y adolescentes al contribuir activamente con su esfuerzo académico y reconocer sus calificaciones de excelencia.

Entre los logros del año, seis colaboradoras concluyeron sus carreras en Bachillerato de Administración de Empresas y Contaduría; asimismo, tres jóvenes, quienes se graduaron del colegio, realizaron prácticas supervisadas en áreas relacionadas con sus enfoques técnicos en el Grupo Financiero Improsa, esto gracias al nuevo Programa de Inserción Laboral implementado por esta Fundación.

La Gestión Sostenible del Grupo Financiero Improsa mantuvo la certificación del Sistema de Gestión de Energía (SGEn) para el Condominio Parque Empresarial Forum I, en la norma INTE/ISO 50001:2018, certificado por el Instituto de Normas Técnicas de Costa Rica – INTECO.

Igualmente, fuimos nuevamente adjudicados con el galardón Bandera Azul Ecológica en los tres edificios principales del Grupo Financiero Improsa y en 16 de los inmuebles administrados por la Sociedad Administradora de Fondos de Inversión (Improsa SAFI).

La Fundación Fernando Ortuño Sobrado desarrolla a través de sus programas, una visión de triple impacto a largo plazo, la cual busca sintonizar las motivaciones de las diversas partes interesadas respecto a este fin, de manera tal que se genere una contribución sustancial tanto al ambiente, mediante la gestión de los asuntos pertinentes de la sostenibilidad empresarial, así como a los componentes social y de gobernanza.



## ESTADOS FINANCIEROS AUDITADOS 2022

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

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

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 condensados 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 condensados 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</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 al 31 de diciembre de 2022 equivale a un 54% 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> <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 con lo establecido en la normativa SUGEF 0105.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Obtuvimos un entendimiento sobre las políticas crediticias del Banco y realizamos pruebas de diseño e implementación de los controles, verificando que cuente con la información mínima requerida por el ente regulador.</li> <li>• 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.</li> <li>• La determinación de la estimación de créditos fue auditada como sigue: 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</li> </ul>

Refiérase a la Nota 2.2j.

**INFORME DEL AUDITOR INDEPENDIENTE**

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

*Opinión*

Hemos auditado los estados financieros consolidados condensados de Grupo Financiero Improsa, S.A. y Subsidiarias (“el Grupo”), que comprenden los estados consolidados condensados de situación financiera al 31 de diciembre de 2022 y 2021, los estados consolidados condensados 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 condensados, incluyendo un resumen de las políticas contables significativas.

En nuestra opinión, los estados financieros consolidados condensados adjuntos presentan razonablemente, en todos los aspectos significativos, la posición financiera consolidado condensado de Grupo Financiero Improsa, S.A. y Subsidiarias al 31 de diciembre de 2022 y 2021, su desempeño financiero consolidado condensado y sus flujos de efectivo consolidados condensados para los años que terminaron en esas fechas de conformidad con las disposiciones legales, reglamentarias, los formatos, normas de divulgación y demás regulaciones emitidas dispuestas 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 Condensados 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 condensados de conformidad con los formatos, normas de divulgación y regulaciones emitidas por el Consejo Nacional de Supervisión del Sistema Financiero (CONASSIF),

Asuntos Claves de Auditoría	Cómo Nuestra Auditoría Abordó los Asuntos Claves de Auditoría
<p><u>Procesamiento Electrónico de Datos</u> - La actividad del Banco tiene una gran dependencia de los sistemas de tecnología de información (TI), por lo que un adecuado control sobre los mismos es clave para garantizar el correcto procesamiento de la información financiera. Nuestro enfoque de auditoría, se basa fundamentalmente en la información procesada por los sistemas y los controles automatizados alrededor de estos sistemas.</p> <p>Durante los procedimientos de auditoría hemos identificado debilidades sobre los controles generales de tecnología de la información (ITGC) sobre la segregación de funciones, control de cambios y accesos de usuarios, por lo que lo consideramos como asunto clave de auditoría.</p>	<p>base a la clasificación y porcentajes establecidos por la SUGEF, recalculamos la estimación requerida y determinamos la razonabilidad de la misma.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>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.</li> </ul> <p>Abordar este asunto implicó probar el diseño e implementación de los controles sobre segregación de funciones, control de cambios y accesos a los sistemas, así como realizar procedimientos de auditoría ampliados teniendo un mayor alcance de las pruebas, como los que se detallan a continuación:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Probamos otros controles, incluyendo controles mitigantes en los principales procesos de negocios, que impactan el procesamiento de transacciones registradas en los estados financieros.</li> <li>Se requirió una evaluación de la estrategia de auditoría para diseñar y ejecutar los procedimientos incrementales y para evaluar la suficiencia de estos procedimientos y la evidencia de auditoría obtenida</li> </ul>

**Responsabilidades de la Administración y los Encargados del Gobierno por los Estados Financieros Consolidados Condensados**

La Administración es responsable por la preparación y presentación razonable de los estados financieros consolidados condensados, 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 condensados libres de errores materiales, tanto por fraude como por error.

En la preparación de los estados financieros consolidados condensados, 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 la Auditoría de los Estados Financieros Consolidados Condensados**

Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable de que los estados financieros consolidados condensados 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 condensados.

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 condensados, 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 condensados 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 condensados, incluyendo las revelaciones, y si los estados financieros consolidados condensados 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 condensados. Somos responsables por la dirección, supervisión y ejecución de la auditoría de grupo. Solamente somos responsables de nuestra opinión de auditoría.

Comunicamos a los encargados del gobierno sobre, entre otros asuntos, el alcance y oportunidad planeados de la auditoría y los hallazgos de auditoría significativos, incluyendo cualquier deficiencia significativa en el control interno que identificamos durante nuestra 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 condensados 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 2023  
 Timbre de Ley No.6663, ¢1.000  
 Adherido y cancelado en el original  
 La Ribera de Belén, Heredia, Costa Rica



16 de marzo de 2023

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

(Compañía Costarricense)

**ESTADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA CONSOLIDADOS CONDENSADOS  
 AL 31 DE DICIEMBRE DE 2022 Y 2021**

(Expresados en Colones Costarricenses sin Céntimos)

	2022	2021
<b>ACTIVOS</b>		
<b>Disponibilidades</b>	<b>€ 42.923.347.651</b>	<b>€ 45.449.388.496</b>
Efectivo	802.050.223	739.213.500
Banco Central de Costa Rica	35.107.350.446	36.152.885.785
Entidades financieras del país	427.404.079	1.218.985.742
Entidades financieras del exterior	1.046.186.148	868.348.262
Documentos de cobro inmediato	3.943.598	7.135.322
Disponibilidades restringidas	<u>5.536.413.157</u>	<u>6.462.819.885</u>
<b>Inversiones en instrumentos financieros</b>	<b><u>74.180.608.418</u></b>	<b><u>102.336.591.812</u></b>
Al valor razonable con cambios en resultados	2.075.349.940	36.947.917.127
Al valor razonable con cambios en otro resultado integral	25.679.317.294	57.425.509.964
Al costo amortizado	45.758.349.823	7.242.294.137
Productos por cobrar (Estimación por deterioro)	<u>672.011.262</u> (4.419.901)	<u>720.870.584</u>
<b>Cartera de créditos</b>	<b><u>241.298.506.954</u></b>	<b><u>241.855.305.625</u></b>
Créditos vigentes	215.628.195.174	219.721.469.722
Créditos vencidos	22.007.744.454	18.824.937.921
Créditos en cobro judicial	4.967.047.952	4.448.285.498
Costos directos incrementales asociados a créditos	646.821.569	
(Ingresos diferidos cartera de crédito)	(591.305.044)	(896.308.263)
Productos por cobrar (Estimación por deterioro)	<u>3.680.079.171</u> (5.040.076.322)	<u>5.204.691.565</u> (5.447.770.818)
<b>Cuentas y comisiones por cobrar</b>	<b><u>3.530.709.913</u></b>	<b><u>3.913.680.893</u></b>
Comisiones por cobrar	115.586.595	151.449.086
Cuentas por cobrar por operaciones con partes relacionadas	10.185.602	5.231.399
Impuesto diferido e impuesto por cobrar	1.350.415.388	489.351.554
Otras cuentas por cobrar (Estimación por deterioro)	<u>2.167.390.123</u> (112.867.795)	<u>4.296.679.965</u> (1.029.031.111)

(Continúa)

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

(Compañía Costarricense)

**ESTADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA CONSOLIDADOS CONDENSADOS  
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2022 Y 2021**

(Expresados en Colones Costarricenses sin Céntimos)

	<b>2022</b>	<b>2021</b>
<b>Bienes mantenidos para la venta</b>	<b>€ 6.197.475.622</b>	<b>€ 9.149.785.816</b>
Bienes y valores adquiridos en recuperación de créditos	11.748.560.856	14.510.557.053
Otros bienes mantenidos para la venta (Estimación por deterioro y por disposición legal o prudencial)	26.233.972	26.233.972
	<u>(5.577.319.206)</u>	<u>(5.387.005.209)</u>
<b>Participaciones en capital de otras empresas (neto)</b>	<b>188.620.479</b>	<b>188.620.481</b>
<b>Propiedades, mobiliario y equipo (neto)</b>	<b>8.448.976.683</b>	<b>9.204.266.511</b>
<b>Propiedades de inversión</b>	<b>5.660.085.761</b>	<b>6.127.415.954</b>
<b>Otros activos</b>	<b>13.665.055.204</b>	<b>12.581.674.269</b>
Cargos diferidos	494.094.196	557.137.136
Activos intangibles	6.569.140.941	7.475.119.565
Otros activos	6.601.820.067	4.549.417.568
<b>TOTAL DE ACTIVO</b>	<b>€ 396.093.386.685</b>	<b>€ 430.806.729.857</b>
<b>PASIVO Y PATRIMONIO</b>		
<b>PASIVO</b>		
<b>Obligaciones con el público</b>	<b>€ 182.833.147.801</b>	<b>€ 200.694.148.113</b>
A la vista	49.309.605.503	57.214.731.625
A plazo	129.968.782.575	139.967.091.818
Otras obligaciones con el público	1.816.103.087	1.633.249.206
Cargos financieros por pagar	1.738.656.636	1.879.075.464
<b>Obligaciones con el Banco Central de Costa Rica</b>	<b>18.411.854.425</b>	<b>18.259.100.159</b>
A plazo	18.163.000.000	18.163.000.000
Cargos financieros por pagar	248.854.425	96.100.159
<b>Obligaciones con entidades</b>	<b>110.252.940.823</b>	<b>132.104.246.727</b>
A la vista	2.605.707.736	1.740.295.626
A plazo	41.121.609.977	30.331.392.265
Otras obligaciones con entidades	65.252.017.130	98.920.913.569
Cargos financieros por pagar	1.273.605.980	1.111.645.267

(Continúa)

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

(Compañía Costarricense)

**ESTADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA CONSOLIDADOS CONDENSADOS  
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2022 Y 2021**

(Expresados en Colones Costarricenses sin Céntimos)

	<b>2022</b>	<b>2021</b>
<b>Cuentas por pagar y provisiones</b>	<b>€ 8.042.132.352</b>	<b>€ 5.941.037.859</b>
Provisiones	932.180.401	890.195.427
Cuentas por pagar por servicios bursátiles	158.693.904	43.477.856
Impuesto sobre la renta diferido	953.631.142	1.077.444.168
Otras cuentas por pagar	5.997.626.905	3.929.920.408
<b>Otros pasivos</b>	<b>2.128.951.682</b>	<b>419.759.501</b>
Ingresos diferidos	1.058.446.614	139.526.279
Otros pasivos	1.070.505.068	280.233.222
<b>Obligaciones subordinadas</b>	<b>8.776.181.154</b>	<b>9.393.030.603</b>
Obligaciones subordinadas	5.679.775.650	6.087.933.750
Préstamos subordinados	3.009.950.000	3.226.250.000
Cargos financieros por pagar	86.455.504	78.846.853
<b>TOTAL DE PASIVOS</b>	<b>330.445.208.237</b>	<b>366.811.322.962</b>
<b>PATRIMONIO</b>		
<b>Capital social</b>	<b>38.762.660.133</b>	<b>38.762.660.133</b>
Capital pagado	38.762.660.133	38.762.660.133
<b>Ajustes al patrimonio - otros resultados integrales</b>	<b>2.559.245.493</b>	<b>3.225.718.699</b>
<b>Reservas</b>	<b>6.042.914.119</b>	<b>5.754.423.355</b>
<b>Resultados acumulados de ejercicios anteriores</b>	<b>13.878.881.191</b>	<b>9.577.869.767</b>
<b>Resultado del período</b>	<b>4.385.154.550</b>	<b>6.657.203.565</b>
<b>Participaciones no controladoras</b>	<b>19.322.962</b>	<b>17.531.376</b>
<b>TOTAL PATRIMONIO</b>	<b>65.648.178.448</b>	<b>63.995.406.895</b>
<b>TOTAL PASIVOS Y PATRIMONIO</b>	<b>€ 396.093.386.685</b>	<b>€ 430.806.729.857</b>
<b>CUENTAS CONTINGENTES</b>		
<b>DEUDORAS</b>	<b>€ 9.112.477.126</b>	<b>€ 10.408.183.987</b>
<b>ACTIVOS DE LOS FIDEICOMISOS</b>	<b>€ 5.005.480.842.503</b>	<b>€ 5.330.356.537.906</b>
<b>PASIVOS DE LOS FIDEICOMISOS</b>	<b>€ 3.310.419.782</b>	<b>€ 3.879.687.442</b>
<b>PATRIMONIO DE LOS FIDEICOMISOS</b>	<b>€ 5.002.170.422.721</b>	<b>€ 5.326.476.850.464</b>

(Continúa)

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

(Compañía Costarricense)

**ESTADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA CONSOLIDADOS CONDENSADOS  
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2022 Y 2021**

(Expresados en Colones Costarricenses sin Céntimos)

	2022	2021
<b>OTRAS CUENTAS DE ORDEN DEUDORAS</b>	<b><u>€1.442.698.077.482</u></b>	<b><u>€1.957.202.227.625</u></b>
Cuenta de orden por cuenta propia deudoras	749.901.456.105	1.261.623.842.001
Cuenta de orden por cuenta terceros deudoras	342.460.283.665	377.663.800.740
Cuenta de orden por cuenta propia por actividad de custodia	6.820.466.681	6.227.704.988
Cuentas de orden por cuenta de terceros por actividad custodia	343.515.871.031	311.686.879.896
		(Concluye)

Firmado digitalmente por:  
MARIANELA ORTUÑO PINTO (FIRMA)  
Fecha y hora: 16.03.2023 15:17:13Marianela Ortuño Pinto  
Representante LegalFirmado digitalmente por: JIMMY  
JOSE VEGA MADRIZ (FIRMA)  
Fecha y hora: 16.03.2023  
09:10:48Jimmy Vega Madriz  
Contador GeneralFirmado digitalmente por: SARITA MARIA  
DEL MIL TRIGUEROS MUNOZ (FIRMA)  
Fecha y hora: 16.03.2023 10:02:03Sarita Trigueros Muñoz  
Auditora InternaTimbre de Ley No.6614 adherido  
y cancelado en el original**GRUPO FINANCIERO IMPROSA, S.A. Y SUBSIDIARIAS**

(Compañía Costarricense)

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

(Expresados en Colones Costarricenses sin Céntimos)

	2022	2021
<b>INGRESOS FINANCIEROS</b>		
Por disponibilidades	€ 266.304.525	€ 6.332.270
Por inversiones en instrumentos financieros	2.732.718.374	2.227.660.926
Por cartera de créditos	22.171.403.724	21.655.144.222
Por arrendamientos financieros	2.382.213.325	2.518.369.938
Por ganancia por diferencias de cambios y UD, netas		2.113.625.990
Por ganancia instrumentos financieros al valor razonable con cambios en resultados	226.180.655	3.048.858
Por ganancia instrumentos financieros al valor razonable con cambios en otro resultado integral	941.078.949	1.382.805.831
Por ganancia inversión en propiedades		375.300.045
Por otros ingresos financieros	<u>776.549.198</u>	<u>306.537.844</u>
<b>Total de ingresos financieros</b>	<b><u>29.496.448.750</u></b>	<b><u>30.588.825.924</u></b>
<b>GASTOS FINANCIEROS</b>		
Por obligaciones con el público	8.220.572.139	8.306.352.797
Por obligaciones con el Banco Central de Costa Rica	152.754.267	91.862.249
Por obligaciones con entidades financieras y no financieras	5.838.084.703	5.620.322.606
Por obligaciones subordinadas, convertibles y preferentes	749.071.489	666.047.868
Por pérdidas por diferencias de cambio y UD, netas	3.210.791.983	
Por pérdidas por instrumentos financieros al valor razonable con cambios en resultados	30.282.527	214.948.158
Por pérdidas por instrumentos financieros al valor razonable con cambios en otro resultado integral	182.577.856	34.205.646
Por pérdidas en propiedades de inversión	197.195.535	15.257.398
Por pérdida en instrumentos derivados		248.596.001
Por otros gastos financieros	<u>686.517.193</u>	<u>158.395.109</u>
<b>Total de gastos financieros</b>	<b><u>19.267.847.692</u></b>	<b><u>15.355.987.832</u></b>

(Continúa)

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

(Compañía Costarricense)

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

(Expresados en Colones Costarricenses sin Céntimos)

	2022	2021
Por estimación de deterioro de activos	¢ 3.588.110.950	¢ 3.023.505.637
Por recuperación de activos y disminución de estimaciones	<u>2.697.401.699</u>	<u>1.744.357.805</u>
<b>RESULTADO FINANCIERO</b>	<b><u>9.337.891.807</u></b>	<b><u>13.953.690.260</u></b>
<b>OTROS INGRESOS DE OPERACIÓN</b>		
Por comisiones por servicios	10.497.956.551	10.855.028.138
Por bienes mantenidos para la venta	1.945.232.858	978.313.770
Por ganancia por participaciones en el capital de otras empresas	4.152.570	11.727.776
Por cambios y arbitraje de divisas	4.536.268.674	2.217.734.629
Por otros ingresos con partes relacionadas	9.733.215	11.325.330
Por otros ingresos operativos	<u>9.574.581.852</u>	<u>6.202.668.443</u>
<b>Total otros ingresos de operación</b>	<b><u>26.567.925.720</u></b>	<b><u>20.276.798.086</u></b>
<b>OTROS GASTOS DE OPERACIÓN</b>		
Por comisiones por servicios	1.344.983.200	1.238.241.002
Por bienes mantenidos para la venta	3.607.204.489	3.614.852.299
Por cambios y arbitraje de divisas	2.882.850.813	1.010.928.128
Por otros gastos con partes relacionadas	30.832.432	21.519.113
Por otros gastos operativos	<u>6.155.687.760</u>	<u>3.879.540.820</u>
<b>Total otros gastos de operación</b>	<b><u>14.021.558.694</u></b>	<b><u>9.765.081.362</u></b>
<b>RESULTADO OPERACIONAL BRUTO</b>	<b><u>21.884.258.833</u></b>	<b><u>24.465.406.984</u></b>
<b>GASTOS ADMINISTRATIVOS</b>		
Por gastos de personal	10.879.567.604	9.920.238.448
Por otros gastos de administración	<u>4.752.103.792</u>	<u>4.397.520.883</u>
<b>Total gastos administrativos</b>	<b><u>15.631.671.396</u></b>	<b><u>14.317.759.331</u></b>
<b>RESULTADO OPERACIONAL ANTES DE IMPUESTOS Y PARTICIPACIONES SOBRE LA UTILIDAD</b>	<b><u>6.252.587.437</u></b>	<b><u>10.147.647.653</u></b>
Impuesto sobre la renta	1.944.049.816	2.747.201.523
Impuesto sobre la renta diferido	64.403.887	100.036.849
Disminución del impuesto sobre la renta	540.458.973	172.493.798
Participaciones sobre la utilidad	<u>110.947.393</u>	<u>285.263.784</u>

(Continúa)

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

(Compañía Costarricense)

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

(Expresados en Colones Costarricenses sin Céntimos)

	2022	2021
<b>RESULTADO DEL PERÍODO</b>	<b><u>¢ 4.673.645.314</u></b>	<b><u>¢ 7.187.639.295</u></b>
Atribuidos a los intereses minoritarios	947.054	1.942.627
Atribuidos a la controladora	4.672.698.260	7.185.696.668
<b>OTROS RESULTADOS INTEGRALES, NETO DE IMPUESTO</b>		
Ajuste por valuación inversiones al valor razonable con cambios en otro resultado integral	(552.718.395)	670.185.391
Otros ajustes	<u>(113.754.811)</u>	<u>17.913.344</u>
<b>OTROS RESULTADOS INTEGRALES DEL PERÍODO, NETO DE IMPUESTO</b>	<b><u>¢ (666.473.206)</u></b>	<b><u>¢ 688.098.735</u></b>
<b>RESULTADOS INTEGRALES TOTALES DEL PERÍODO</b>	<b><u>¢ 4.007.172.108</u></b>	<b><u>¢ 7.875.738.030</u></b>
Atribuidos a participaciones no controladoras	¢ 2.397.940	¢ 3.544.555
Atribuidos a la controladora	4.004.774.168	7.872.193.475

(Concluye)

Firmado digitalmente por: MARIANELA  
ORTUÑO PINTO (FIRMA)  
Fecha y hora: 16.03.2023 15:21:46Marianela Ortuño Pinto  
Representante LegalFirmado digitalmente por: JIMMY  
JOSE VEGA MADRIZ (FIRMA)  
Fecha y hora: 16.03.2023  
09:11:26Jimmy Vega Madriz  
Contador GeneralFirmado digitalmente por: SARITA  
MARIA DEL MIL TRIGUEROS MUNOZ  
(FIRMA)  
Fecha y hora: 16.03.2023 10:03:07Sarita Trigueros Muñoz  
Auditora Interna

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

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

(Expresados en Colones Costarricenses sin Céntimos)

	Capital Social	Ajustes al Patrimonio	Reservas Patrimoniales	Resultados Acumulados al Principio del Periodo	Total
<b>Saldo al 1° de enero de 2021</b>	38.762.660.133	2.537.619.964	5.223.987.625	13.512.844.674	60.037.112.396
Corrección de errores fundamentales				(1.262.332.004)	(1.262.332.004)
<b>Saldo corregido al 1° de enero de 2021</b>	38.762.660.133	2.537.619.964	5.223.987.625	12.250.512.670	58.774.780.392
Resultados del periodo 2021				7.187.639.295	7.187.639.295
Reservas legales y otras reservas estatutarias			530.435.730	(530.435.730)	
Dividendos por periodo 2020				(2.672.642.903)	(2.672.642.903)
<b>Saldo al 31 de diciembre de 2021</b>	38.762.660.133	2.537.619.964	5.754.423.355	16.235.073.332	63.289.776.784
<b>Otros resultados integrales al 31 de diciembre de 2021</b>		17.913.344			17.913.344
Ajustes por conversión de estados financieros					
Ajuste por valuación inversiones disponibles para la venta, neto impuesto sobre renta		670.185.391			670.185.391
<b>Patrimonio atribuido a la controladora al 31 de diciembre de 2021</b>	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
<b>Saldo del patrimonio al 31 de diciembre de 2021</b>	38.773.776.291	3.227.320.627	5.756.646.706	16.237.663.271	63.995.406.895

(Continúa)

13

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

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

(Expresados en Colones Costarricenses sin Céntimos)

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

(Concluye)

Firmado digitalmente por:  
MARIANELA ORTUÑO PINTO (FIRMA)  
Fecha y hora: 16.03.2023 15:25:44

Marianela Ortuño Pinto  
Representante Legal

Firmado digitalmente por: JIMMY  
JOSE VEGA MADRIZ (FIRMA)  
Fecha y hora: 16.03.2023 09:12:05

Jimmy Vega Madriz  
Contador General

Firmado digitalmente por: SARITA MARIA  
DEL MIL TRIGUEROS MUNOZ (FIRMA)  
Fecha y hora: 16.03.2023 10:03:59

Sarita Trigueros Muñoz  
Auditora Interna

14



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

(Compañía Costarricense)

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

(Expresados en Colones Costarricenses sin Céntimos)

	2022	2021
<b>FLUJO DE EFECTIVO DE ACTIVIDADES DE OPERACIÓN:</b>		
Resultado del período	¢ 4.673.645.314	¢ 7.187.639.295
<b>Partidas aplicadas a resultados que no requieren el uso de fondos:</b>	<b><u>10.972.686.447</u></b>	<b><u>2.687.247.727</u></b>
Pérdida (recuperación) por estimación de deterioro de activos	(1.319.437.911)	(1.070.363.973)
Gasto por aplicación de la NIIF 16	723.394.552	779.142.352
Diferencial cambiario no realizado	7.376.210.163	(1.628.663.399)
Valoración de propiedades de inversión		(360.042.647)
Participación minoritaria	1.791.586	(64.948.907)
Variación neta en la estimación para bienes realizables y cuentas y productos por cobrar	190.313.997	1.460.110.504
Depreciaciones y amortizaciones	2.056.364.244	2.087.144.278
Cambio en políticas contables		(1.262.332.004)
Gasto por impuesto sobre la renta	<u>1.944.049.816</u>	<u>2.747.201.523</u>
<b>Variación en los activos aumento, o (Disminución)</b>	<b><u>48.416.684.214</u></b>	<b><u>(42.007.369.917)</u></b>
Instrumentos financieros - Al valor razonable con cambios en resultados		(34.562.393.379)
Instrumentos Financieros - Al valor razonable con cambios en resultados	58.799.271.481	(24.479.422.689)
Instrumentos financieros - Derivados		789.600.000
Cartera de crédito	(13.512.253.955)	17.674.732.928
Productos por cobrar por cartera de crédito	1.524.612.394	4.039.599.673
Bienes disponibles para la venta	2.761.996.197	(2.983.433.395)
Cuentas por cobrar	1.299.134.296	(705.486.015)
Productos por cobrar	48.859.322	(178.699.177)
Otros activos	(2.168.529.004)	1.480.768.009
Impuesto sobre la renta	<u>(336.406.518)</u>	<u>(3.082.635.872)</u>
<b>Variación en los pasivos aumento, o (disminución)</b>	<b><u>(15.336.033.306)</u></b>	<b><u>8.245.815.362</u></b>
Obligaciones a la vista y a plazo	(17.720.581.484)	7.382.236.414
Otras cuentas por pagar y provisiones	493.451.195	1.208.489.166
Cargos por pagar	181.904.802	(330.781.228)
Otros pasivos	<u>1.709.192.181</u>	<u>(14.128.990)</u>
<b>Efectivo provisto por (usado en) las actividades de operación</b>	<b><u>48.726.982.669</u></b>	<b><u>(23.886.667.534)</u></b>
<b>Efectivo neto provisto por (usado en) las actividades de operación</b>	<b><u>48.726.982.669</u></b>	<b><u>(23.886.667.534)</u></b>

(Continúa)

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

(Compañía Costarricense)

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

(Expresados en Colones Costarricenses sin Céntimos)

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

(Concluye)

 Firmado digitalmente por:  
 MARIANELA ORTUÑO PINTO  
 (FIRMA)  
 Fecha y hora: 16.03.2023  
 15:27:22

 Marianela Ortuño Pinto  
 Representante Legal

 Firmado digitalmente por: JIMMY  
 JOSE VEGA MADRIZ (FIRMA)  
 Fecha y hora: 16.03.2023 09:12:39

 Jimmy Vega Madriz  
 Contador General

 Firmado digitalmente por: SARIÑA  
 MARIA DEL MIL TRIGUEROS MUÑOZ  
 (FIRMA)  
 Fecha y hora: 16.03.2023 10:04:50

 Sarita Trigueros Muñoz  
 Auditora Interna

