



Memoria Anual
Grupo Financiero Improsa
2023



2023

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 2022	11
Junta Directiva	46
Equipo Gerencial	47
Oficinas del Grupo Financiero Improsa	48
Productos y Servicios	51
Bancos Corresponsales y Fondeadores	52
Fundación Fernando Ortúño Sobrado	53
Estados Financieros Auditados 2023	54

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.

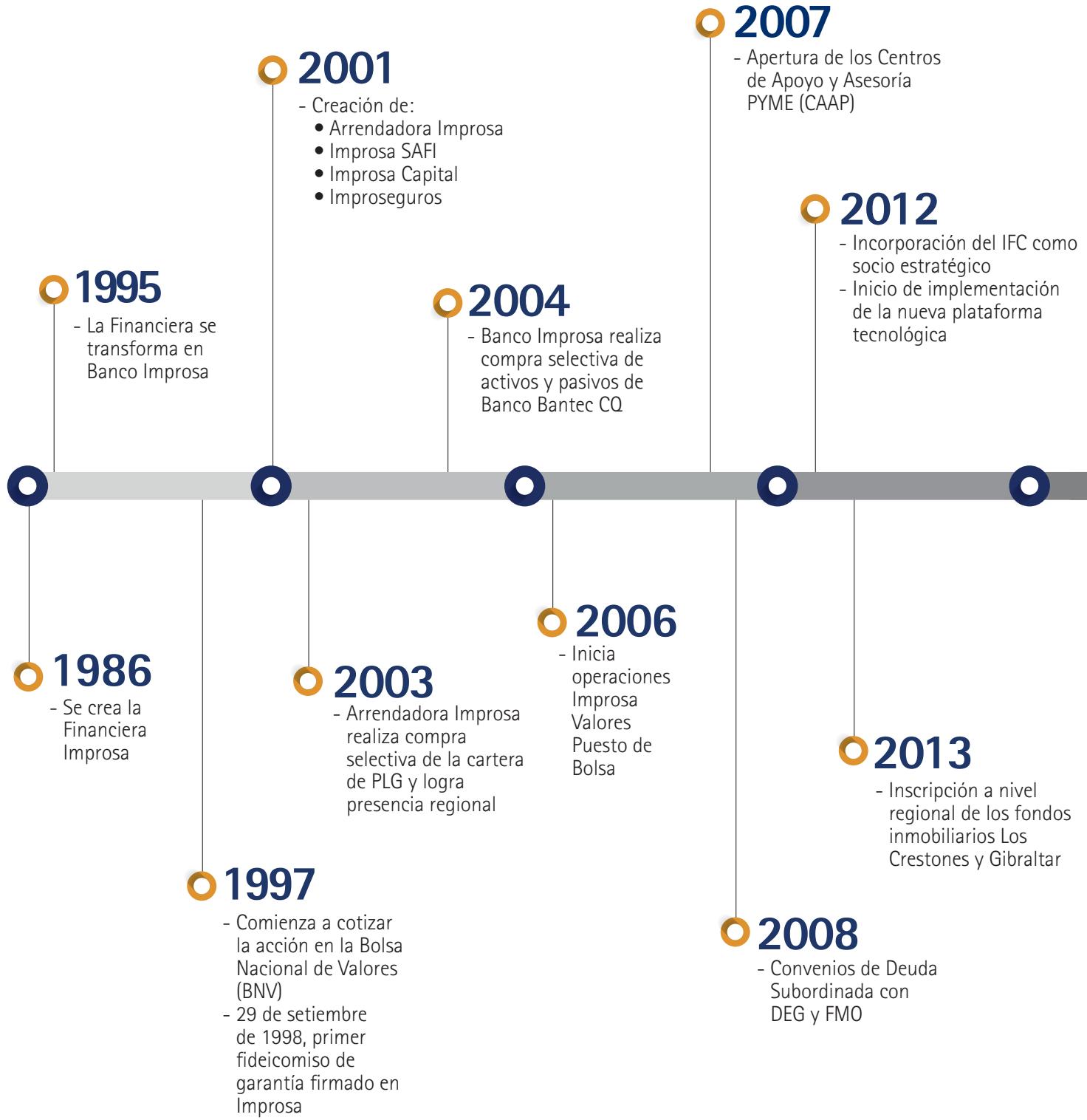
VALORES

- Visión • Pasión • Integridad

BANCO IMPRO



RESEÑA HISTÓRICA DEL GRUPO FINANCIERO IMPROSA



○ 2014

- Crecimiento de 110% en cantidad de activos administrados en fondo inmobiliarios

○ 2016

- Emisión de bonos subordinados por USD 10 MM colocados por Banco Improsa

○ 2017

- Financiamientos suscritos con organismos multilaterales y bancos de desarrollo por USD 57.5 MM
- IFC, en línea con su política de inversión estándar y su período promedio de retención de acciones, cumple con su ciclo de inversión en 2017 y mantiene su relación con Banco Improsa como fondeador

○ 2015

- Incorporación de Banco Improsa al Sistema de Banca para el Desarrollo (SBD)
- Apertura de cuatro agencias fuera de la GAM
- Convenio de deuda subordinada con DEG

○ 2018 – 2019

- Improsa SAFI, líder privado en la administración de fondos de renta inmobiliaria
- Banco Improsa, líder privado en la gestión relacional del segmento de MiPyMEs
- Líder absoluto en la gestión de fideicomisos, con un 50% de participación en el Sistema Financiero Nacional

○ 2022 – 2023

- Inscripción del Fondo Gibraltar en Colombia
- Fusión de los Fondos Crestones y Multipark
- Entra en funcionamiento los fondos de mercado de dinero Improcash colones e Improcash dólares con \$31 MM y más de 500 inversionistas
- Inicia fase de implementación del Programa Cygnus para la transformación tecnológica del GFI
- Crece liderazgo en gestión de fideicomisos con un 52.6% de participación en el Sistema Financiero Nacional

○ 2020 – 2021

- Improsa SAFI mantiene su posición de liderazgo en la industria de fondos inmobiliarios con una participación de un 46% en el sector privado
- Fideicomisos del Banco Improsa continúa como líder fiduciario con una participación del 51% en el Sistema Financiero Nacional
- Banco Improsa finaliza la gestión de impactos de la pandemia en el portafolio de crédito e inicia el monitoreo y mantenimiento de las soluciones formalizadas
- Convenio de deuda subordinada con DEG por 10 años



GRUPO
FINANCIERO
IMPROS

MODELO DE NEGOCIO



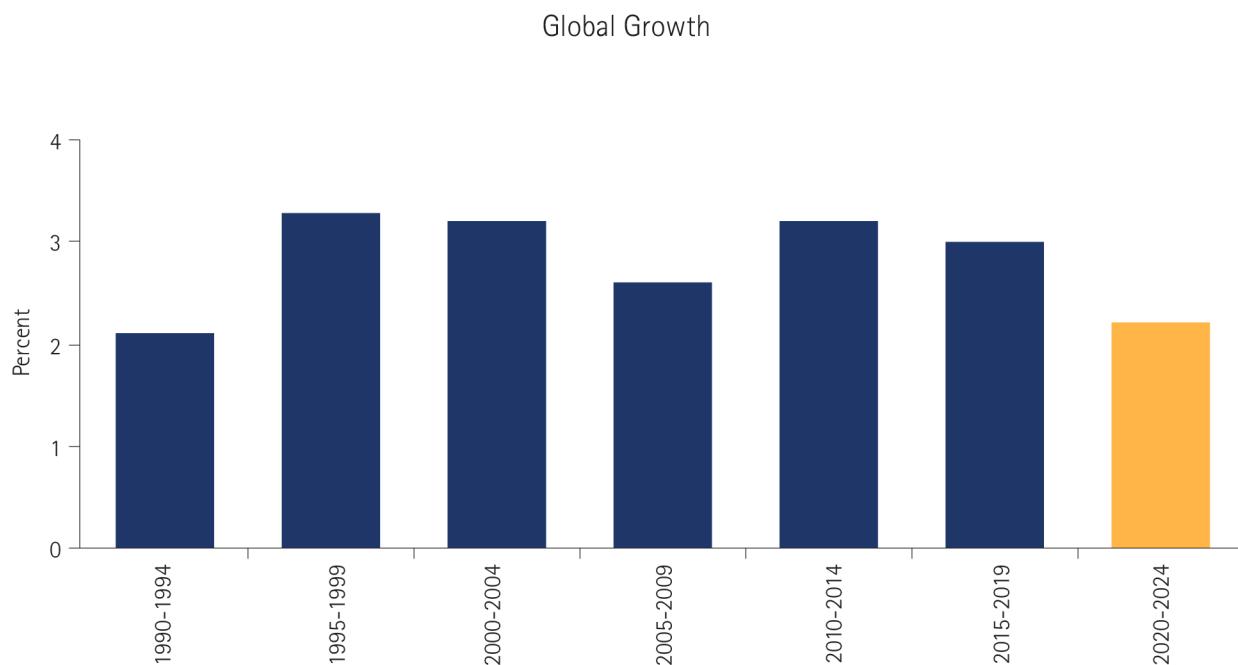
SUBSIDIARIAS DEL GRUPO FINANCIERO IMPROSA



CARTA DE LA PRESIDENCIA E INFORME DE GESTIÓN PERÍODO 2023

Estimados accionistas:

La economía global continuó en el año 2023 con un período de desaceleración iniciado desde el 2022, soportando las políticas monetarias restrictivas que los banqueros centrales implementaron en prácticamente todos los países, con el fin de controlar la elevada inflación generada por los incentivos fiscales y políticas expansivas durante el período de la pandemia por COVID-19, así como las alteraciones en las cadenas globales de suministro y la incertidumbre provocada por los conflictos armados en Ucrania y Oriente Medio. De esta manera, la economía mundial luce más resistente y alejada de la recesión que muchos analistas auguraban como inminente.

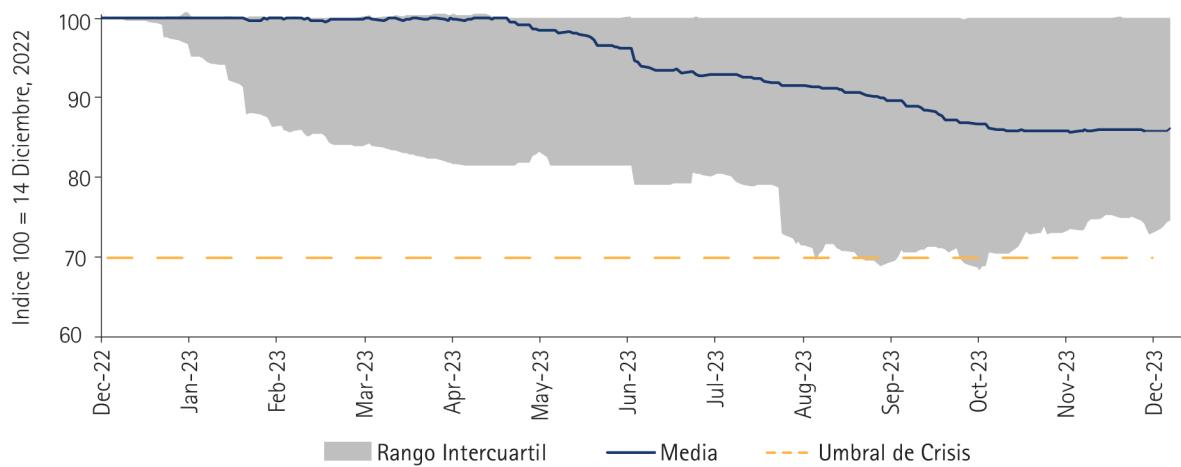


Fuente: World Bank.

Note: GDP aggregates calculated using real U.S. dollar GDP weights at average 2010-19 prices and market exchange rates.

Ante la volatilidad descrita y el crecimiento en las tasas de interés, el dólar estadounidense se fortalece globalmente contra las principales monedas en más de un 7.3% en relación con el año anterior. Según un estudio del Banco Mundial, las monedas de las economías emergentes y en desarrollo con calificaciones por debajo del grado de inversión han visto un encarecimiento de los costos de financiamiento y han depreciado sus monedas en un 15%, medido por la mediana; no obstante, algunos países llegaron a una devaluación cercana al 30%. En el caso del colón costarricense, para este mismo período 2023 se observa una apreciación del 16% interanual, según los tipos medios de cambio del mercado mayorista Monex, lo cual encarece el país en relación con las demás economías emergentes y en desarrollo, principalmente contra aquellas que Costa Rica compite en la atracción de inversiones y adiciona estrés en los márgenes de operación del sector exportador de bienes y servicios, así como todos los sectores que venden la producción al mercado nacional en dólares.

Currency depreciation in EMDEs with weak credit ratings

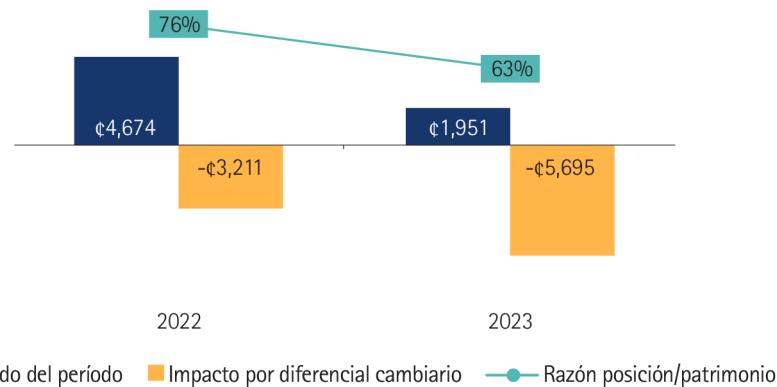


Fuente: Haver Analytics; Moody's Analytics; World Bank.

Note: EMDEs = emerging market and developing economies. Panel shows the change in the U.S. dollar value of EMDE currencies. Crisis threshold represents a depreciation of 30 percent within one year, the main currency crisis criterion in Laeven and Valencia (2020). Weak credit ratings refer to Moody's sovereign foreign currency ratings of Caa and below. Last observation is December 14, 2023.

En el contexto del clima económico brevemente descrito, se presenta el informe de gestión correspondiente al Grupo Financiero Improsa para el período 2023, en el cual se absorben efectos cambiarios por la apreciación del colón por la suma de CRC 5,695 millones, en virtud de la posición dolarizada del patrimonio, puntualmente, por el exceso positivo de los activos en dólares sobre los pasivos gestionados en dólares y que al cierre del período representa la suma de USD 79.5 millones, equivalente al 63% del patrimonio. Pese al impacto descrito, el resultado neto del período asciende a CRC 1,951 millones.

Utilidad, Impacto por Diferencial Cambiario y Cobertura de Posición a Patrimonio (en millones de colones)

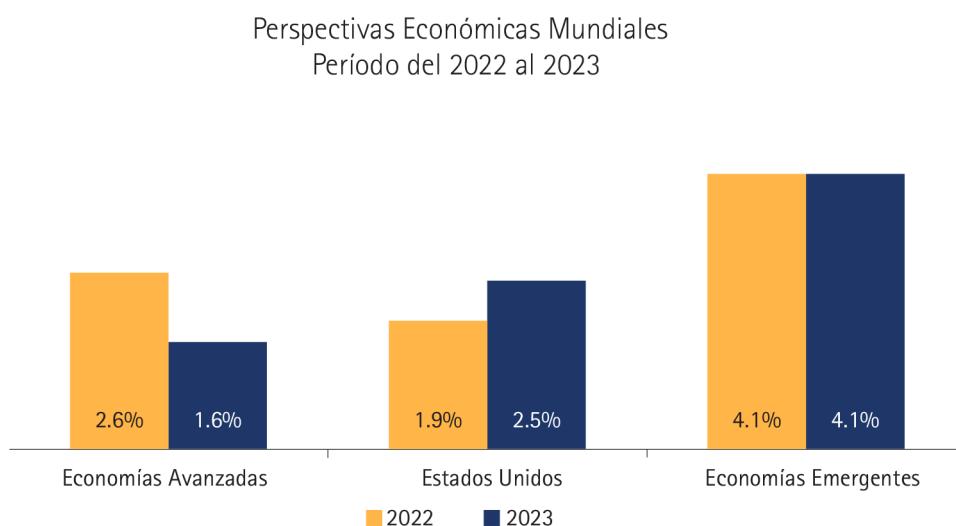


Fuente: Elaboración propia con base en los Estados Financieros Auditados de Grupo Financiero Improsa, 2023.

Previamente al desarrollo de los aspectos destacables de la gestión del Grupo Financiero Improsa en el período 2023, se presenta una breve referencia del entorno considerado más relevante.

ENTORNO ECONÓMICO

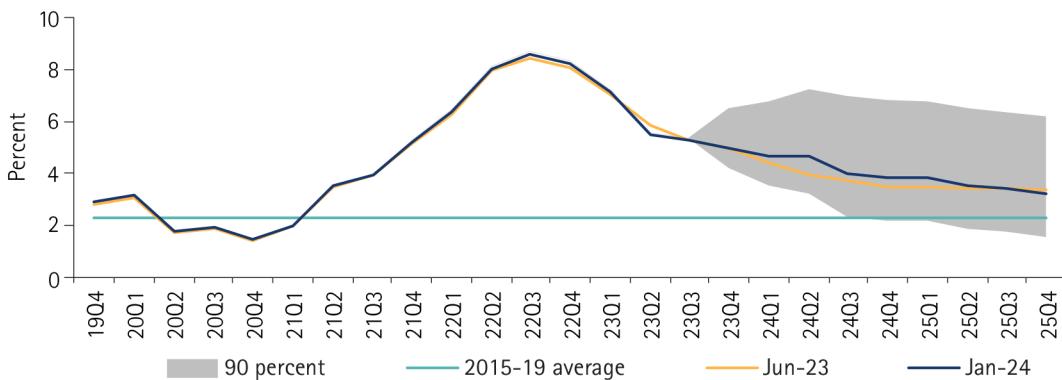
La actividad económica global, de acuerdo con el informe del Fondo Monetario Internacional (FMI), se ha mostrado resiliente tras el fin de la pandemia por COVID-19, los shocks de oferta y la elevada inflación de los años anteriores. El 2023 mostró estabilidad en su tasa de crecimiento, con una variación interanual en el PIB global de 3.1%, cifra que se contrae solamente en 30 puntos básicos en relación con el año anterior. Por su parte, las economías avanzadas crecieron en este año 2023 un 1.6%, lo cual son 100 puntos básicos inferiores al 2.6% del crecimiento experimentado el año 2022. Sin embargo, es destacable el crecimiento interanual de 2.5% que mostró los Estados Unidos, atribuido a la fortaleza del consumo privado y el mejor desempeño laboral, mientras que la zona Euro tuvo un resultado muy cercano a cero, según las estimaciones del FMI. Por otro lado, las economías emergentes y en desarrollo mantuvieron un crecimiento constante de 4.1% durante el 2023, cifra idéntica al año anterior.



Fuente: Elaboración propia con base en datos del Banco Mundial, 2024.

En relación con el comportamiento de los precios, la inflación global está disminuyendo a buen ritmo, tras alcanzar su punto máximo a mediados de 2022. Los efectos sobre el empleo y la actividad económica fueron menos intensos de lo que se esperaba, en virtud de la favorable evolución de la oferta y el endurecimiento de las políticas monetarias. Como es sabido, en la crisis sanitaria las autoridades fiscales y monetarias implementaron políticas expansivas, las cuales generaron altos niveles de inflación. Para frenar estas presiones inflacionarias, la mayoría de los bancos centrales del mundo aplicaron políticas monetarias restrictivas y retiraron sus estímulos fiscales desde mediados de 2022. Estos procesos se han prolongado hasta la fecha, pese a los riesgos de desaceleración en la actividad productiva e incluso, la recesión económica.

Global Consumer Price Inflation

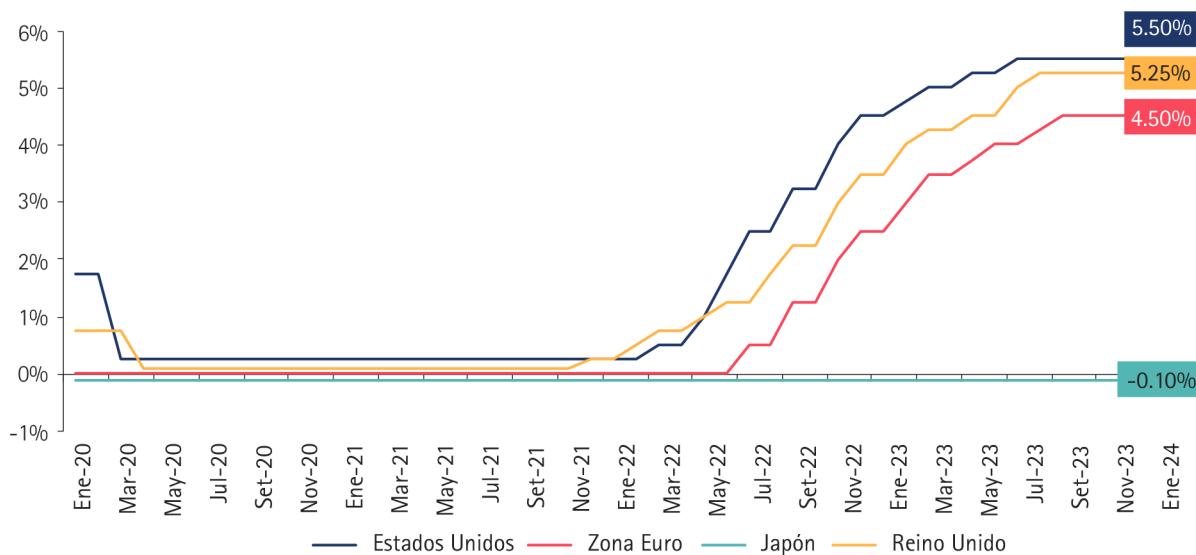


Sources: Consensus Economics; Oxford Economics; World Bank.

Note: CPI = consumer price index. Model-based GDP-weighted projections of country-level inflation using Oxford Economics' Global Economic Model, using global oil price forecasts from table 1.1. Uncertainty bands are the distribution of forecast errors for total CPI from Consensus Economics for an unbalanced panel of 18 economies.

Durante el período 2023 la Reserva Federal de Estados Unidos hizo cuatro incrementos de 25 puntos básicos en su tasa de referencia, la cual se encuentra entre 5.25 y 5.50%, cuyo rango es el nivel más alto en los últimos 23 años. En las últimas reuniones del Comité de Mercado Abierto de la FED se ha decidido mantener la tasa de referencia; no obstante, con señalamientos claros de un posible cambio de postura en 2024, dado que la variación interanual de la inflación general y la subyacente se han ubicado al cierre del año en 2.6 y 2.9%, respectivamente. Por su parte, el Banco Central Europeo ha decidido mantener su tasa de referencia en el nivel de 4.50%, declarando que no habrá cambios hasta tener una mayor seguridad de la contención duradera de la inflación general y la subyacente, las cuales se ubican en 2.9 y 3.4%, según su orden.

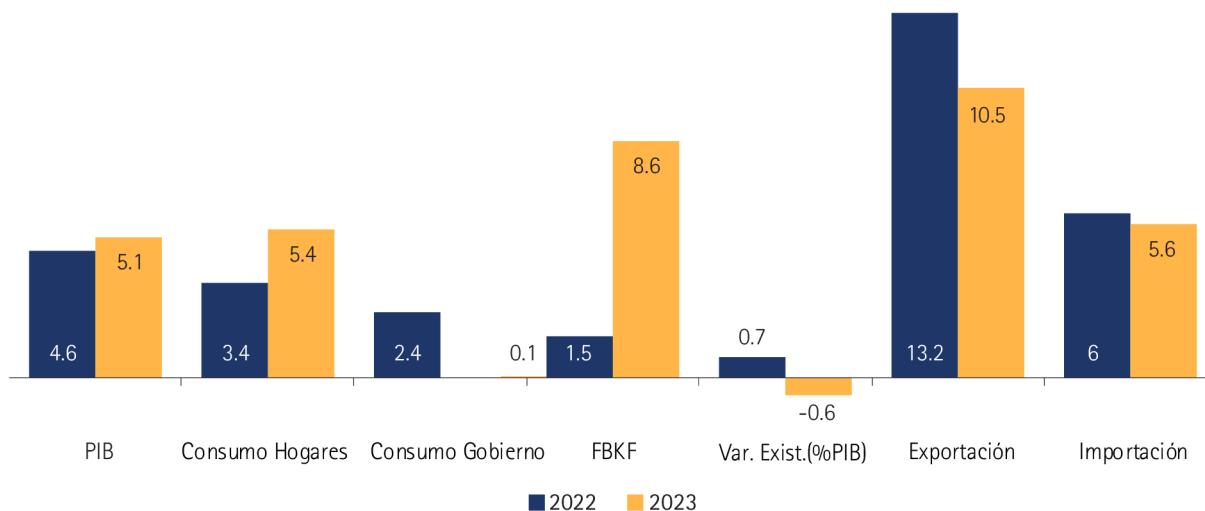
Tasas de Política Monetaria en Economías Avanzadas Período del 2020 al 2023



Fuente: Elaboración propia con base en datos de la Reserva Federal de los Estados Unidos, Banco Central Europeo, Banco de Japón y Banco de Inglaterra.

En relación con la economía costarricense, el desempeño está intrínsecamente vinculado a las fluctuaciones y tendencias del panorama económico internacional. En este sentido, el crecimiento más robusto de Estados Unidos, principal socio comercial de Costa Rica y el proceso de relocalización geográfica han generado un aumento en la demanda externa y la inversión de nuevas empresas internacionales en el país. Por su parte, la recuperación del ingreso bruto disponible dinamizó la demanda interna, dado que elevó la capacidad de consumo de los hogares y la inversión privada. Como resultado, se observó un crecimiento del 5.1% de la producción nacional, superando el 4.6% registrado en 2022.

PIB en Volumen por Componentes del Gasto

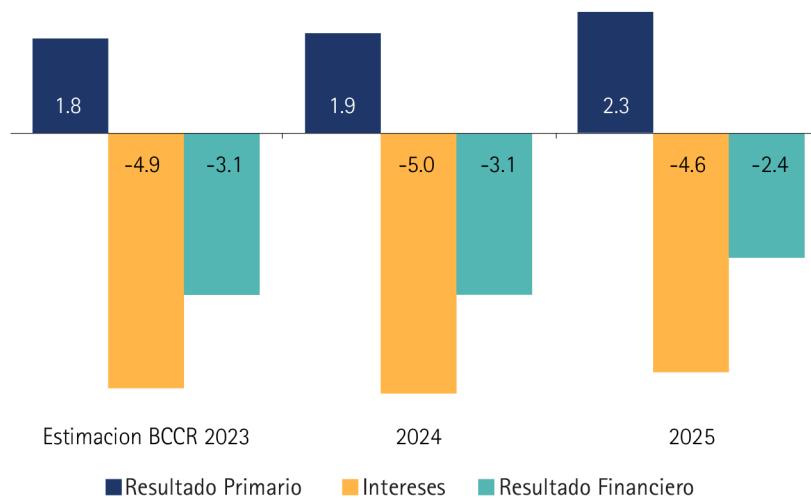


Fuente: Elaboración propia con base en datos del Informe de Política Monetaria, 2022 a 2023, Banco Central de Costa Rica.

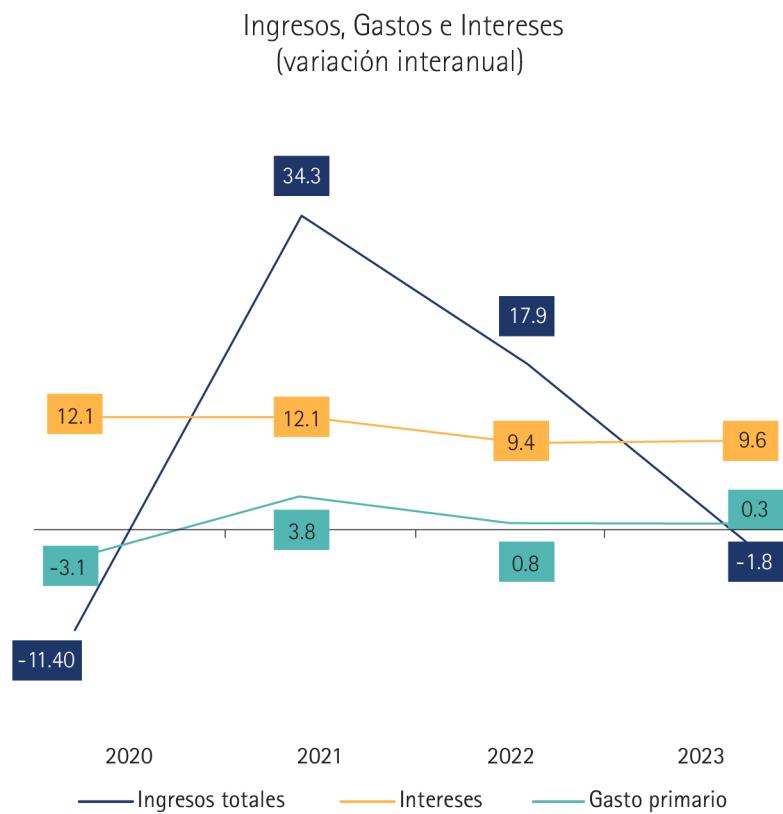
En el ámbito fiscal, Costa Rica ha obtenido por segundo año consecutivo un resultado primario positivo, cerrando el período 2023 con un superávit primario equivalente al 1.8% del Producto Interno Bruto (PIB), el cual es inferior al 2.2% del PIB alcanzado en el año anterior; empero, buena parte se explica por el impacto de la apreciación cambiaria, el cual se estima en 0.5% del PIB. De acuerdo con el Informe del Estado de la Nación, en términos generales, el ajuste fiscal que generó la Ley de Fortalecimiento de las Finanzas Públicas ha sido de casi el 5% del PIB entre 2019 -inicio de la vigencia de la ley- y 2022, lo cual es un gran logro en el esfuerzo de equilibrar las finanzas públicas.

Por otro lado, al cierre del 2023 el resultado financiero es deficitario y equivalente al -3.1% del PIB, debido a la importancia del gasto por intereses, el cual consume un 4.9% del PIB, a pesar de que la apreciación cambiaria le produjo un ahorro en este gasto de intereses del 0.28% del PIB, dado que requirió un 84% de los colones que hubiese necesitado con el tipo de cambio al cierre de 2022.

Déficit Financiero, Resultado Financiero y Servicios de la Deuda



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

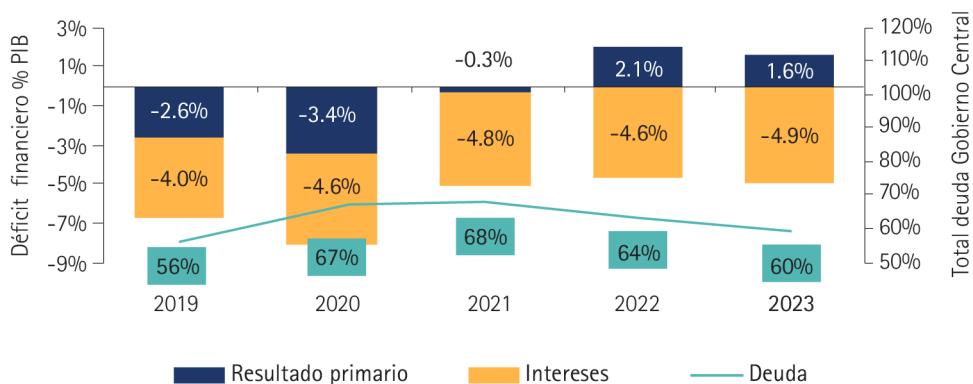


Fuente: Elaboración propia con base en datos del Informe de Política Monetaria, Banco Central, 2023.

Déficit Financiero y Deuda del Gobierno Central de Costa Rica

Período del 2019 al 2023

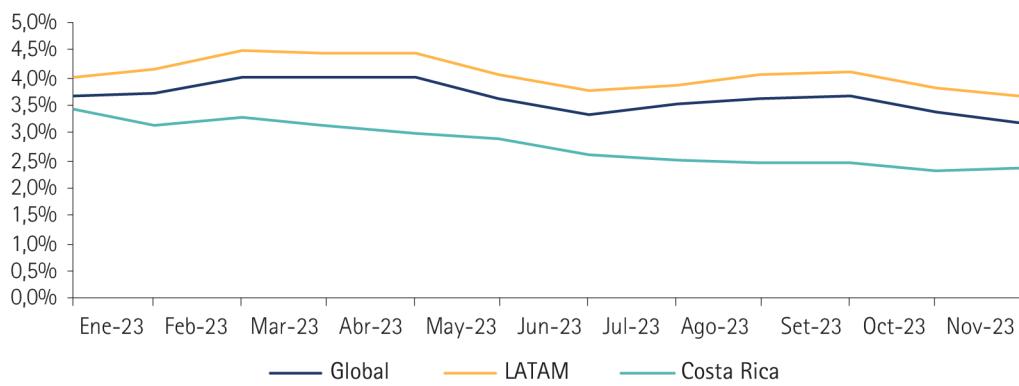
(porcentaje del PIB)



Fuente: Elaboración propia con base en datos del Banco Central de Costa Rica, 2024.

Estas mejoras en las finanzas públicas se han incorporado en los análisis de riesgos de las calificadoras internacionales: Fitch Ratings, Standard & Poor's Global Ratings y Moody's, quienes mejoraron la calificación de la economía costarricense a BB, BB- y B1, según su orden. Por otra parte, el Índice de Bonos Emergentes (EMBI, por sus siglas en inglés) muestra una mejor percepción del riesgo soberano costarricense por parte de los mercados internacionales, bajando el spread de Costa Rica a 243 puntos básicos, contra el spread medio Global de 333 puntos básicos y el de LATAM de 380 puntos básicos.

Indicador de Bonos Emergentes (EMBI) 2023 (en porcentaje)



Fuente: Elaboración propia con base en datos de J.P. Morgan Chase, 2024.

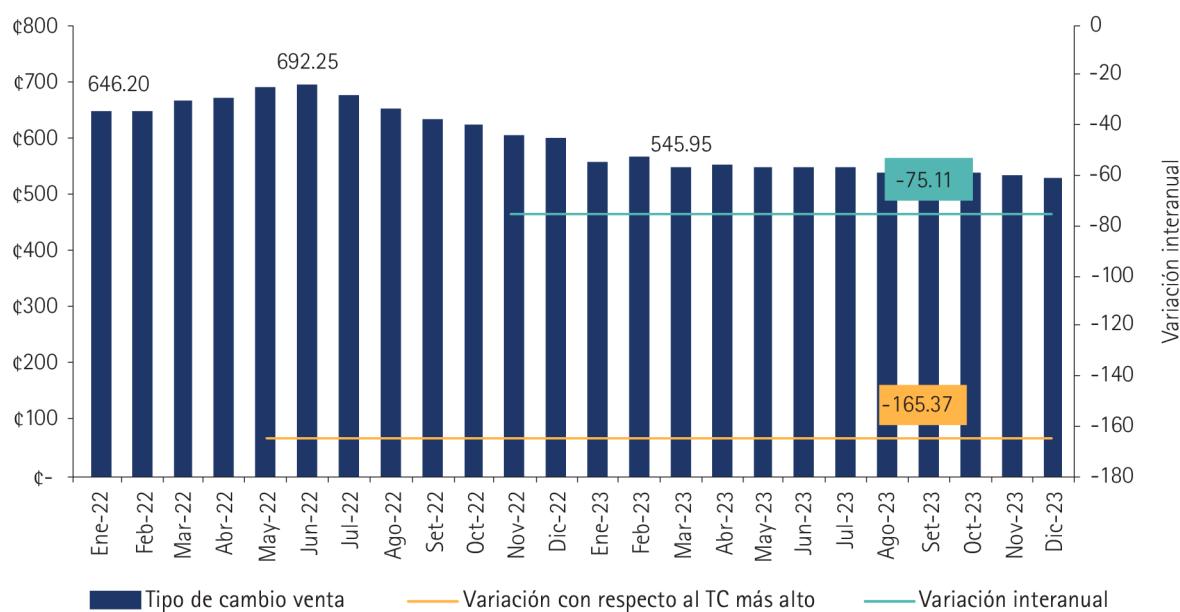
La mejora en el balance fiscal de Costa Rica durante el año 2023 permitió al país acceder a fuentes de financiamiento externas por más de USD 6,660 millones, equivalentes a 7.7% del PIB, a través de empréstitos con organismos multilaterales por un valor de USD 3,660 millones y dos emisiones de eurobonos por USD 1,500 millones cada una, lo que reafirmó la confianza de los mercados y la comunidad internacional en la economía del país, particularmente en un período de altas tasas de interés internacionales.

A partir de la segunda parte de 2022 y durante el 2023 se inicia un relevante período de apreciaciones del tipo de cambio, justificadas por un menor déficit de la cuenta corriente de la balanza de pagos, el cual ascendió a 1.4% del PIB, lo que significa 2.3 puntos porcentuales menor al déficit del año anterior y responde a la mejora en los términos internacionales de intercambio, a mayores exportaciones del régimen de zonas francas, al buen desempeño en el sector de turismo y una mayor inversión extranjera directa. No obstante, los flujos brutos del financiamiento externo a los que el Gobierno tuvo acceso durante el 2023 tienen una relevancia significativa, equivalente al 7.7% del PIB y participan de manera absoluta en el financiamiento del déficit en la cuenta corriente y en el crecimiento interanual de las reservas internacionales netas, las cuales pasaron de USD 8,550 millones (12.4% PIB 2022) a USD 13,219 (15.3% PIB 2023), para un crecimiento interanual de USD 4,670 millones, equivalente al 5.4% del PIB del período 2023.

Una razón adicional de la apreciación del tipo de cambio han sido las fuerzas de la oferta y la demanda en el mercado mayorista Monex las que determinan el precio de la moneda. Al respecto, es necesario recordar la baja profundidad de este mercado y que el mismo Banco Central de Costa Rica ha impedido el libre accionar de los actores más relevantes por volumen y sofisticación, a saber, las entidades financieras, las administradoras de fondos de pensión y las instituciones del sector público no bancario. Por otra parte, no ha nacido un mercado de instrumentos derivados para coberturas cambiarias y desde hace algunos meses el mercado mayorista Monex se limitó a una hora de operación diaria. Al respecto, el Informe de Política Monetaria ha dicho que el Banco Central continuará con el análisis de eventuales cambios operativos que procuren un mejor funcionamiento de dicho mercado y con ello, contribuya al proceso ordenado de formación de precios.

Si bien, es innegable que el mercado ha sido superavitario, la Ley N.º 10332 denominada, "Autorización para emitir títulos valores en el mercado internacional" establece en el artículo 1, párrafo 3, que el Banco Central de Costa Rica deberá garantizar que las conversiones de moneda que realice el Gobierno provenientes de eurobonos y de créditos de apoyo presupuestario no distorsionen el tipo de cambio, utilizando los instrumentos que la normativa le permite, incluida la posibilidad de aumentar las reservas monetarias internacionales para absorber dichos excesos de divisas. Al respecto, es claro y cumplido el aumento de las reservas monetarias internacionales y no tanto la eliminación de las distorsiones.

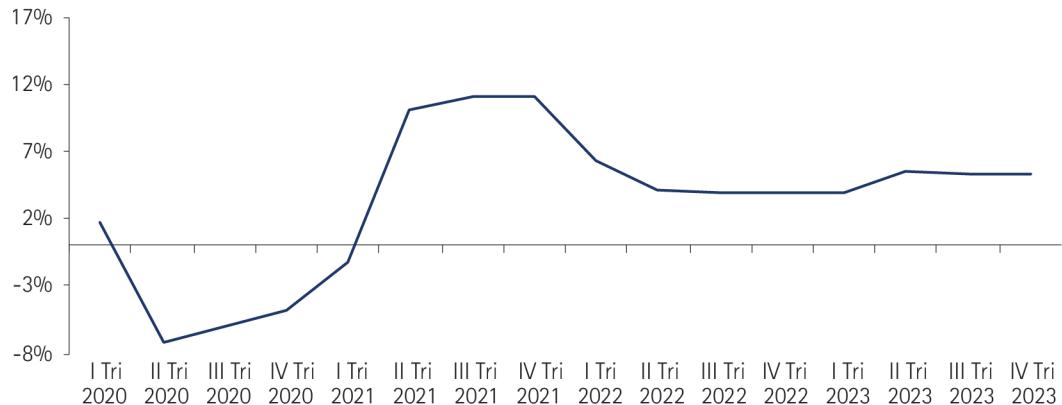
Tipo de Cambio del Dólar de los Estados Unidos de América
Período del 2022 al 2023



Fuente: Elaboración propia con base en datos del Banco Central de Costa Rica, 2024.

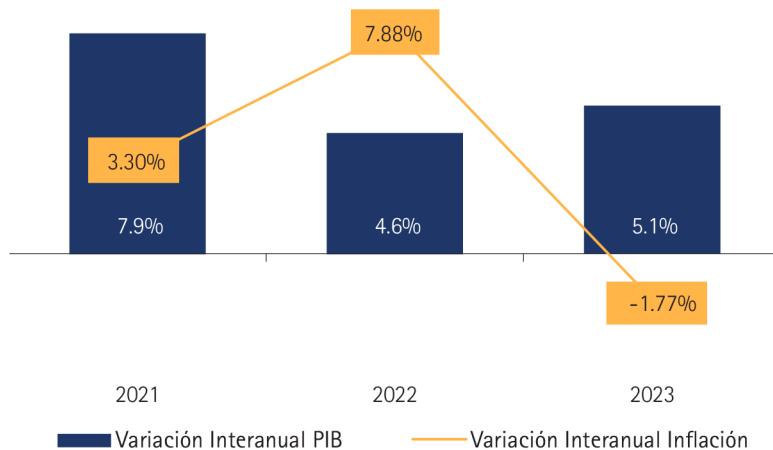
En este contexto de 2023, se observó un crecimiento en la economía de Costa Rica del 5.1%, lo que representa una mejora de 50 puntos básicos en comparación con el crecimiento del 4.6% registrado en 2022. Por su parte, la variación interanual del Índice de Precios al Consumidor (IPC) se situó en -1.8% (deflación) y la inflación subyacente se ubicó en 0.2%, ambos indicadores se encuentran muy por debajo del límite inferior del rango de tolerancia establecido por el Banco Central de Costa Rica, cuya meta es de $3.0\% \pm 1$ punto porcentual.

Variación Interanual del PIB en Costa Rica
Período del 2020 al 2023
(en porcentajes)



Fuente: Elaboración propia con base en datos del Banco Central de Costa Rica, 2024.

Variación Interanual de la Inflación y el PIB en Costa Rica
Período del 2021 al 2023
(en porcentajes)



Fuente: Elaboración propia con base en datos del Banco Central de Costa Rica, 2024.

Para el año 2024, el Banco Central de Costa Rica proyecta un crecimiento de la producción del 4%, un superávit primario del 1.9% del PIB y un déficit financiero del Gobierno Central del -3.1% 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 2024.

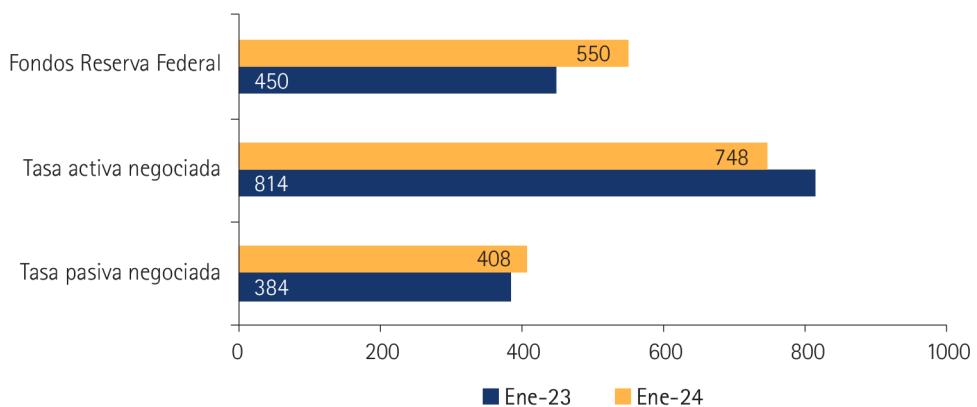
BANCA COMERCIAL

Las entidades subsidiarias de la Banca Comercial del Grupo Financiero Improsa, que incluyen al Banco Improsa, Improsa Servicios Internacionales e Improsa Corredora de Seguros, han demostrado una gestión decidida y efectiva frente a los impactos adversos de la pandemia en los flujos de las MiPyMEs, cuya contracción provocó el cierre de operaciones en algunos casos y en otros un achicamiento de escala, menores márgenes de contribución y mayor endeudamiento, amenazando la continuidad de estos segmentos, principalmente de las micro y pequeñas empresas. Por otra parte, en los segmentos empresariales mediano y corporativo se ha logrado un dinamismo positivo, marcado por estructuraciones de negocios y un servicio con altos niveles de personalización. Adicionalmente, se continua fortaleciendo el liderazgo de Improsa en el negocio fiduciario, cuya representatividad ya supera el 52% de este mercado, para lo cual se desarrollan nuevos productos y tecnologías que soporten el crecimiento. En relación con los segmentos de patrimonios familiares e institucionales, la Banca Comercial y la Banca de Inversión integran la oferta de servicios para una mejor satisfacción de las necesidades de estos importantes clientes. Y finalmente, después de tres años de arduo trabajo en la gestión de un cambio integral de las plataformas tecnológicas y funcionales que soportan el negocio, el programa de proyectos Cygnus alcanza un 95% de avance, con lo cual se finalizan los requisitos técnicos y de negocio para entrar en la recta final de una salida a producción, la cual se tiene prevista para el primer cuatrimestre de 2024.

GESTIÓN FINANCIERA PROACTIVA

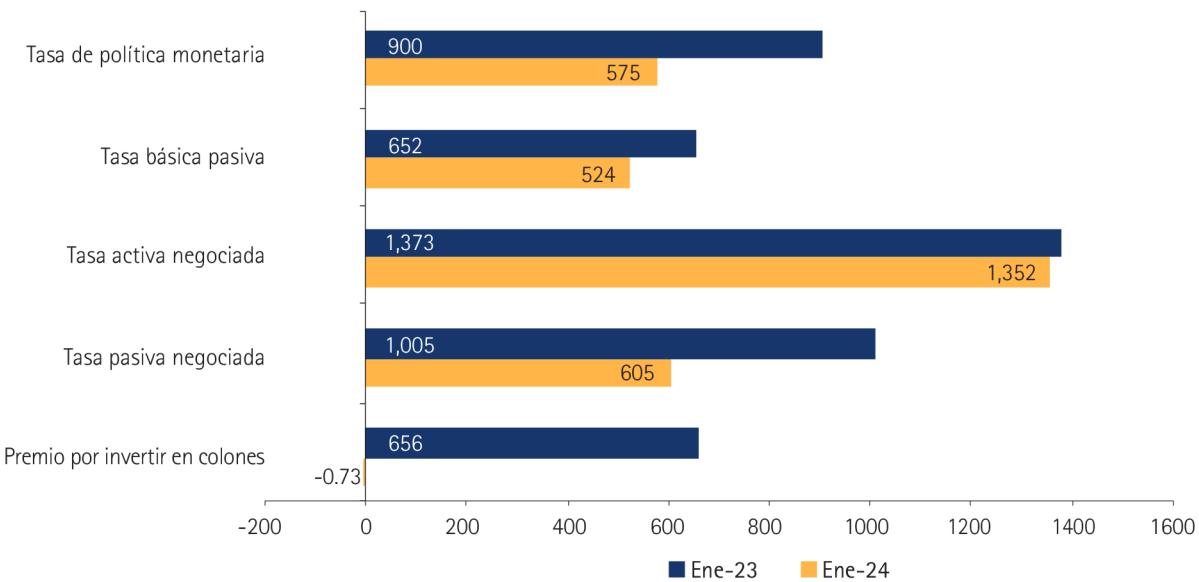
Como se ha comentado anteriormente, tanto el Banco Central de Costa Rica como la Reserva Federal de Estados Unidos subieron sus tasas de referencia de manera notable, con el fin de controlar la inflación; sin embargo, las magnitudes de los ajustes en Costa Rica construyeron un premio por invertir en colones que llegó a más de 650 puntos básicos y propició una mayor demanda de colones sobre dólares. Para el año 2023 las decisiones de política monetaria de estas autoridades siguieron rutas muy distintas. El Banco Central de Costa Rica empezó a reducir su tasa de política monetaria, debido a la falta de presiones inflacionarias, mientras que la Reserva Federal de Estados Unidos siguió con los aumentos en la tasa de referencia, hasta llegar a su nivel máximo a mediados del año. Esta divergencia eliminó el premio por invertir en colones supra citado y en 2024 el país se expone a una recomposición de los instrumentos en los portafolios de inversión, lo cual elevaría la demanda por dólares.

Tasa en Dólares
(en puntos porcentuales)



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

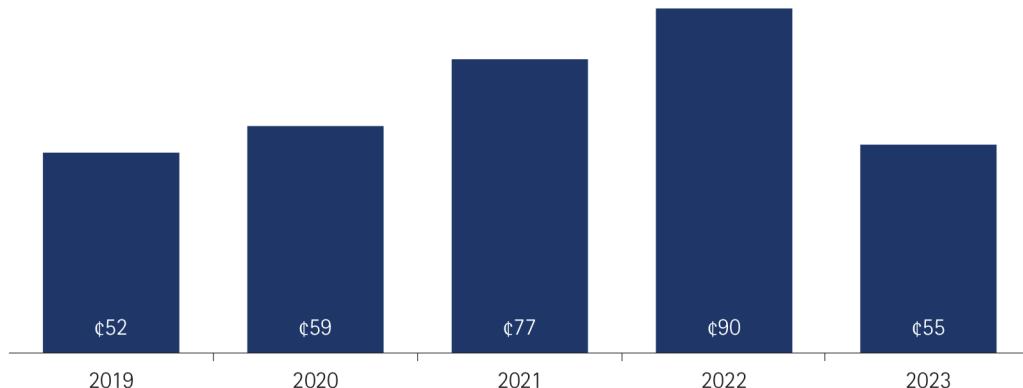
Tasas en Colones
(en puntos básicos)



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

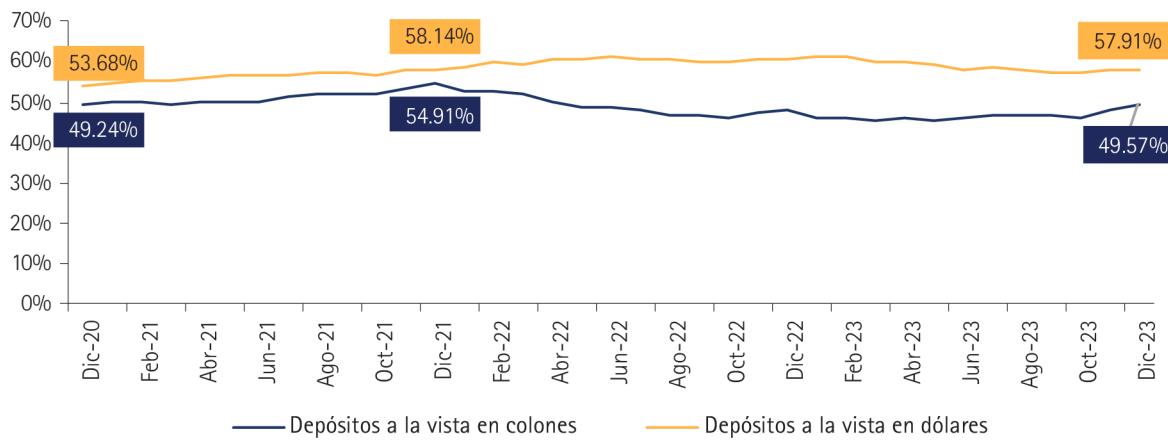
Tras varios períodos de adoptar una estrategia defensiva con elevados niveles en la liquidez, el Banco Improsa optó por reducir casi un 40% el volumen de inversiones, pasando de un saldo medio de CRC 90 mil millones en 2022 a CRC 55 mil millones en 2023 y así proteger el margen financiero. Al respecto, la corrección al alza de las tasas de interés internacionales implicó un incremento considerable en los costos de financiamiento con bancos de desarrollo y organismos multilaterales del exterior, los cuales históricamente han representado la principal fuente de financiamiento del Banco. La elevada liquidez local en moneda extranjera, producto de saldos a la vista que aún superan ampliamente los niveles prepandemia y el alto financiamiento externo que obtuvo el Gobierno de Costa Rica propiciaron una situación en la que los costos de fondeo local eran significativamente menores que el uso de recursos provenientes de finanziadores multilaterales.

Inversiones Promedio
Banco Improsa
(en miles de millones de colones)



Fuente: Elaboración propia con base en datos de los Estados Financieros Auditados, 2019 a 2023, Banco Improsa.

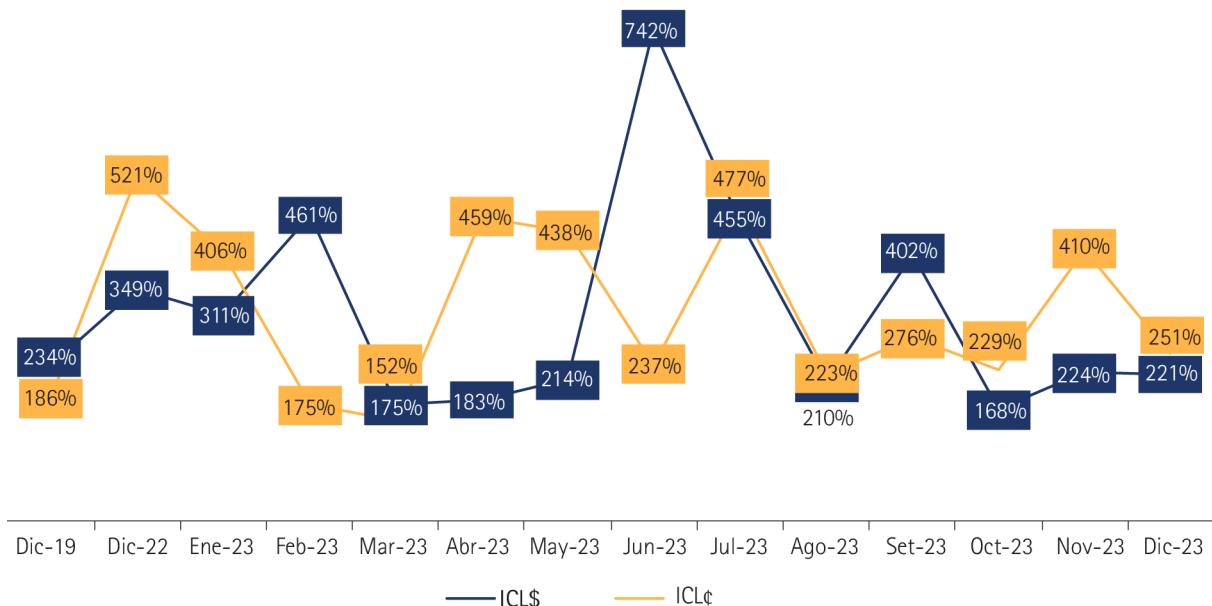
Dépositos a la Vista como Proporción de los Dépositos Totales
(como % de los depósitos totales en cada moneda)



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

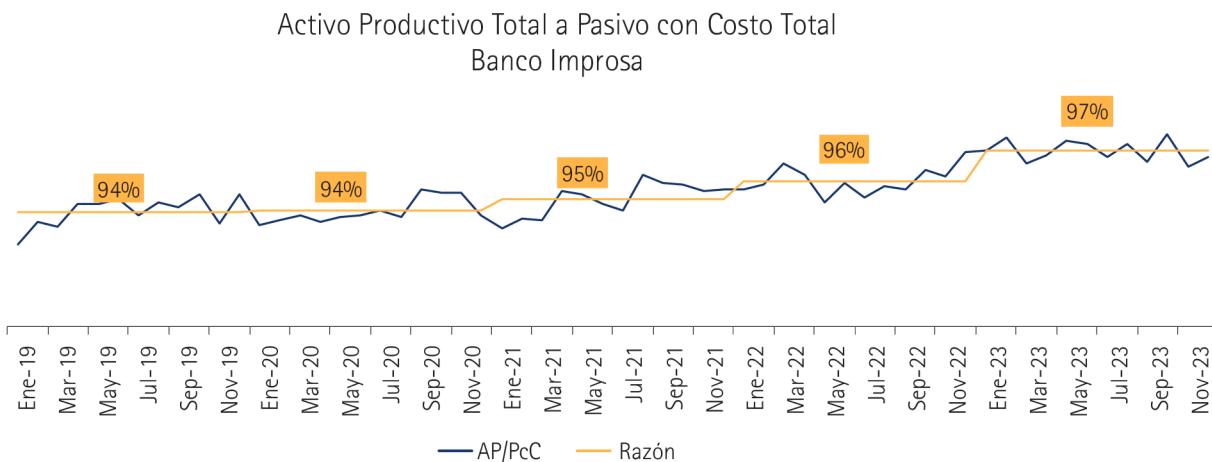
La decisión de reducir el nivel de inversiones fue posible gracias a la estrategia de mantener bajas las duraciones en el portafolio, lo cual permitió alinear los vencimientos de los pasivos con la maduración de las inversiones, priorizando siempre una gestión adecuada de la liquidez y el mantenimiento de relaciones a largo plazo con nuestros aliados financieros en el extranjero, a quienes se les amortizó más de USD 38 millones durante el año 2023, respetando el marco contractual. El Índice de Cobertura de Liquidez, una métrica utilizada para evaluar la capacidad de cumplir con las obligaciones financieras en el corto plazo, demostró una cobertura amplia y satisfactoria durante todo el año, retornando a niveles previos a la pandemia.

Evolución del Índice Cobertura de Liquidez por Moneda



Fuente: Elaboración propia con base en datos de los Auxiliares de la Dirección Financiera, 2019 a 2023, Banco Improsa.

Este importante esfuerzo también ha impactado positivamente en la optimización del balance del Banco, con el fin de potenciar su capacidad para generar ingresos. En este sentido, la productividad del activo, medido como el cociente del activo productivo entre el pasivo con costo, pasó de 94% en 2019 a 97% en 2023, pese a que el encaje mínimo legal establecido para las captaciones en colones era del 12% en 2019 y en 2023 esta reserva de liquidez se ubicó en el 15% de las captaciones en colones, lo cual hace más relevante la mejora alcanzada en este período.

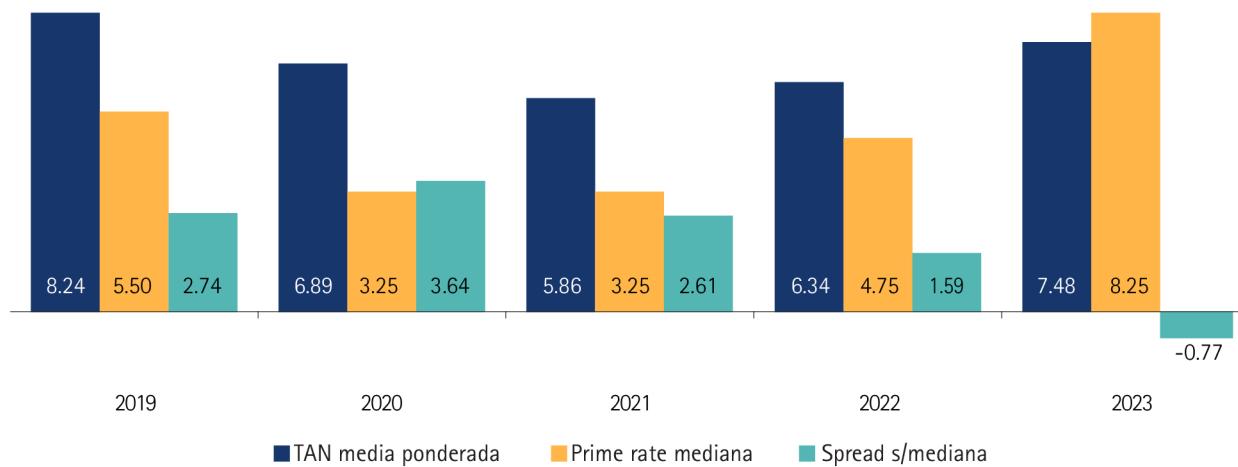


Fuente: Elaboración propia con base en los Estados Financieros Auditados, 2019 a 2023, Banco Improsa.

PORAFOLIO DE CRÉDITO

El portafolio de crédito logró recuperar terreno en la segunda mitad del año 2023; no obstante, todo el período estuvo marcado por una fuerte competencia de tasas de interés en la colocación de crédito en dólares en el sistema financiero, cuya mediana se ubicó en 7.48%, con un spread negativo de -0.77 puntos básicos sobre la prime rate otorgada al segmento corporativo estadounidense con una mediana de 8.25%. Al respecto, el margen histórico que el sistema financiero costarricense ha cargado sobre prime rate ha sido superior a los 260 puntos básicos; no obstante, dicho margen perdió 100 puntos básicos en 2022 y 236 puntos básicos adicionales en 2023 sin que se pueda concluir que el riesgo inherente ha caído en la misma dimensión. La explicación más razonable a esta condición de precios está en el aumento de la captación a la vista en el sistema financiero, la cual pasó de representar un 45% en 2019 a más del 60% en el período 2021- 2023, provocando una mejora en el costo ponderado de fondos.

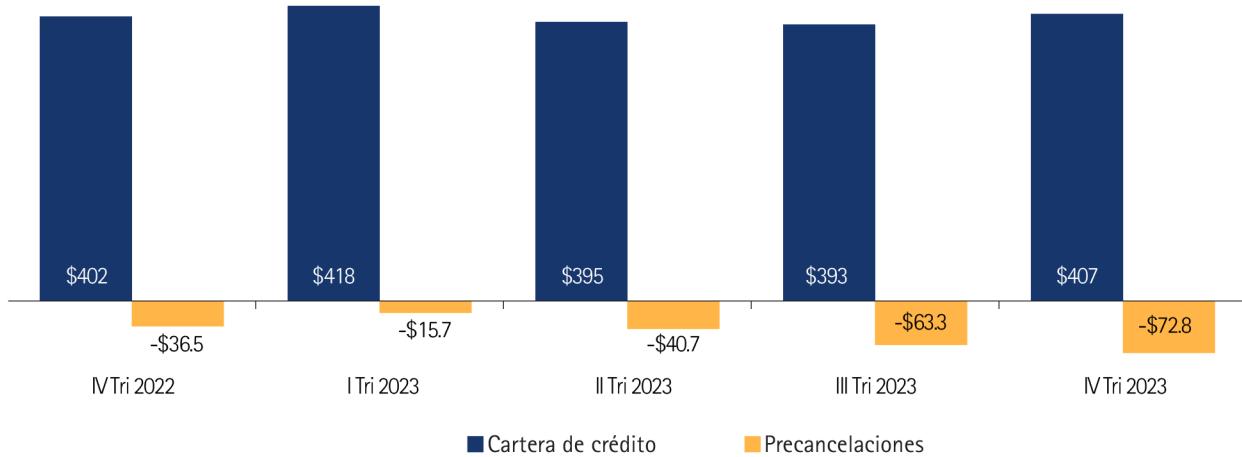
Comparativo Tasa Activa Negociada según Actividad Económica y Tasas de Referencia



Fuente: Elaboración propia con base en datos del Banco Central de Costa Rica y JP Morgan Chase (EMBI), 2019 a 2023.

De acuerdo con lo anterior, el Banco Improsa estructuró y formalizó operaciones de crédito en colones y dólares por más de USD 202 millones durante el año 2023, equivalentes a un 50% del saldo del portafolio de crédito al cierre del año anterior, con lo cual cubrió la amortización normal, la renovación de líneas rotativas y los USD 73 millones en cancelaciones no programadas o extraordinarias sin abandonar el rendimiento financiero medio de la cartera de crédito, el cual se ubicó al cierre del año en 11.6%.

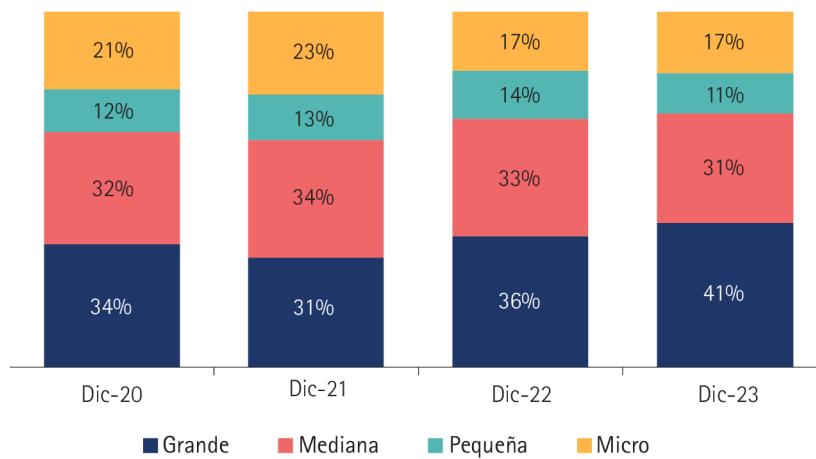
Cartera de Crédito Total y Precancelaciones (en millones de dólares)



Fuente: Elaboración propia con base en datos mensuales de la SUGEF, diciembre 2022 a diciembre 2023.

Para atender esta situación el Banco Improsa concentró sus esfuerzos en los segmentos de empresas de mayor tamaño, identificando oportunidades en nichos específicos, donde las necesidades de financiamiento requieren estructuras crediticias sofisticadas, altos niveles de personalización e inmediatez en la toma de decisiones, alejándose así del crédito empresarial estándar, en el cual la variable precio es altamente relevante. Como resultado de estas decisiones, al cierre de 2023 los segmentos de grandes y medianas empresas pasan de representar un 66% del portafolio total de crédito, según el promedio de los últimos años, a un 72% al cierre de 2023, ganando seis puntos porcentuales en la estructura de la cartera total.

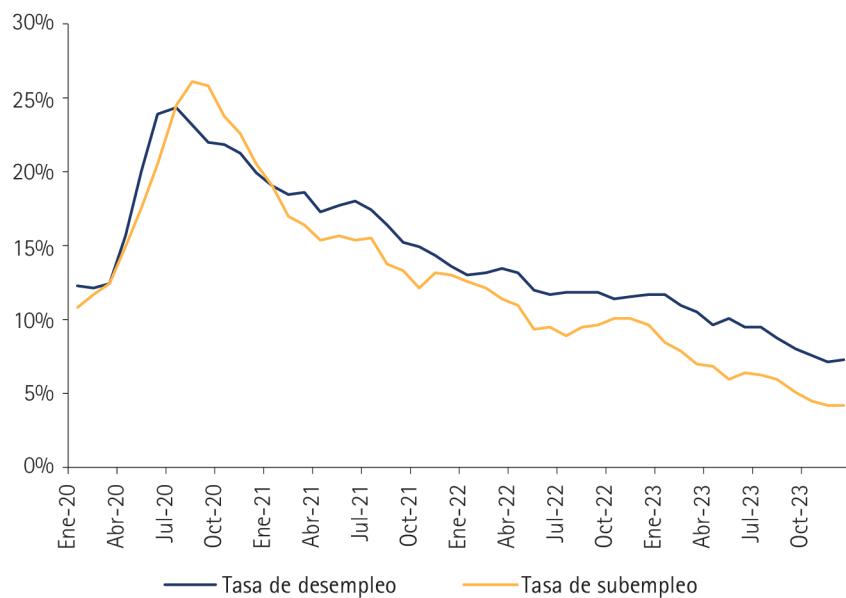
Composición de la Cartera según Tamaño de la Empresa Banco Improsa



Fuente: Elaboración propia con base en Auxiliares de la Dirección de Crédito, 2020 a 2023,
Banco Improsa.

Al observar en retrospectiva los tres años pospandemia que se acumulan al cierre de 2023, es útil reflexionar en la divergencia de los impactos financieros que las medidas de protección sanitaria provocaron en los flujos de las personas y las empresas, principalmente las MiPyMEs. En relación con las personas, el desempleo se elevó a niveles de 24% en el segundo semestre de 2020; sin embargo, un año después ya estaban retornando a niveles previos a la pandemia, con lo cual, la banca de personas no tuvo una afectación significativa en la morosidad mayor a 90 días y en los castigos de préstamos por incumplimiento de pago, dado que las aseguradoras asumieron las cuotas de los préstamos de las personas que fueron despedidas hasta por un plazo de 12 meses, lo cual coincidió con la recuperación de la tasa de ocupación previa a la pandemia, de tal manera que la parte afectada correspondió principalmente a las aseguradoras, quienes corrigieron las primas para resarcir los impactos.

Tasa de Desempleo y Subempleo



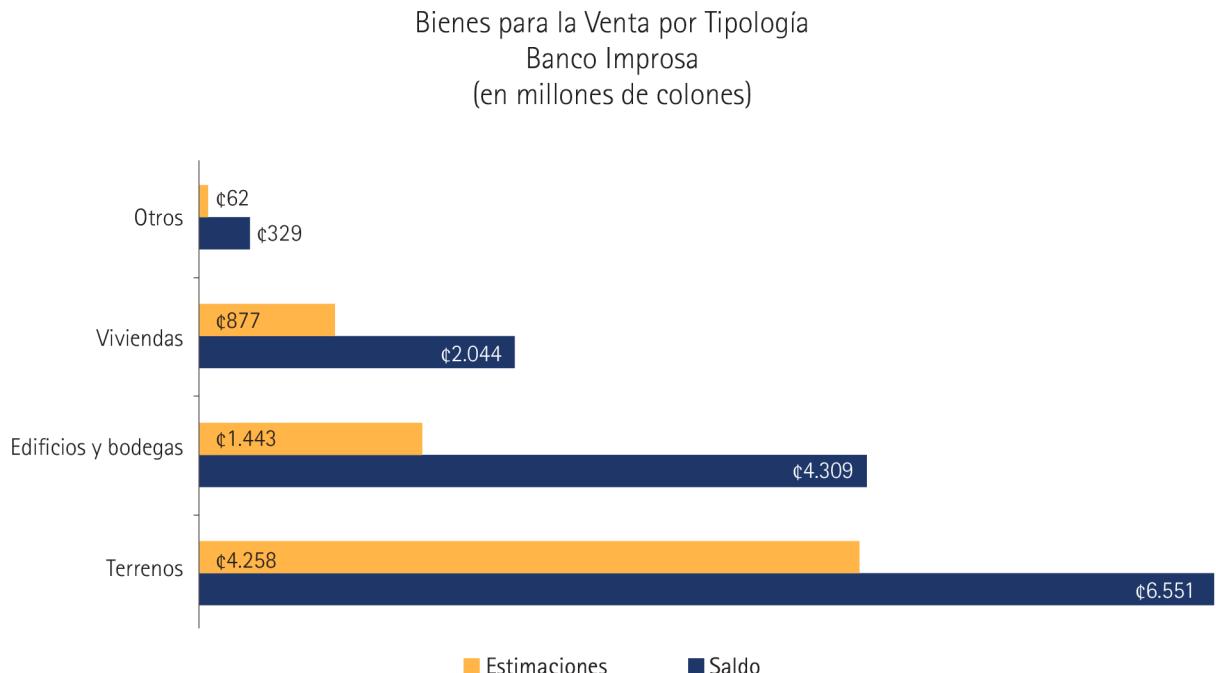
Fuente: Elaboración propia con base en datos del Banco Central de Costa Rica.

Por su parte, la micro, pequeña e incluso la mediana empresa, vieron materializarse una mayor diversidad y severidad de impactos por las medidas sanitarias, las cuales amenazaron la continuidad de sus actividades económicas, en virtud de que carecían de reservas financieras y de otras fuentes de recursos diversificados, con lo cual, no eran capaces de cumplir obligaciones con sus clientes, proveedores, colaboradores, instituciones de servicio público, seguridad social, fiscales y entidades financieras, entre otros. Por su parte, la industria de seguros costarricense no ha mostrado profundidad en el aseguramiento del lucro cesante y recuperación de cuentas por cobrar, entre otras coberturas que auxilien a las empresas en este tipo de siniestros.

Al concluir el 2023 se obtiene un balance positivo de los principales impactos y mitigadores que el Banco Improsa accionó para gestionar los riesgos generados por la pandemia en el financiamiento de MiPyMEs:

1. El volumen de cartera inicialmente impactada por suspensión de flujos adeudaba la suma de USD 267 millones, lo cual representaba un 63% del portafolio de crédito.

2. El 84% ha logrado recuperar la normalidad en la atención de las obligaciones financieras, de los cuales, el 57% no necesitó ningún cambio relevante en los términos del financiamiento. Del restante 43% que recibió apoyo con ajustes en los términos y condiciones del préstamo vigente, actualmente está operando con normalidad.
3. Del 14% de los saldos que se dispuso de la garantía para saldar las operaciones de crédito, el Banco ha vendido y recuperado el 68% de ellos y para el 32% restante se continúa con el plan de ventas de los activos respectivos y, además, se acumulan estimaciones por más del 50% del valor razonable del activo.



Fuente: Elaboración propia con base en Auxiliares del Área de Créditos Especiales, Banco Improsa, 2023.

4. La morosidad mayor a 90 días es solamente de 0.2% de la cartera originalmente afectada, lo que representa un alto nivel de calidad de la misma.
5. El segmento de mediana empresa fue el que experimentó más amplitud y profundidad de impactos adversos en el período de pandemia, dado que es víctima de su escala de negocio, la cual no se puede contraer ni expandir con agilidad, por los recursos que implican tales decisiones. En este sentido, el volumen de actividad alcanzado por una mediana empresa no le permite ágilmente bajar la estructura del costo fijo al más bajo nivel y sobrevivir por eficiencia, tal y como sucede con la micro y pequeña empresa porque tiene que cumplir con una propuesta de valor a sus clientes. Por otra parte, tampoco puede bajar los precios para elevar los volúmenes de ventas, con el fin de diluir los costos fijos, dado que esa estrategia requiere de una capacidad de financiamiento que en la coyuntura de crisis no estuvo disponible para este segmento, además de que las empresas grandes y corporativas ejecutan esas acciones para sostener y/o crecer su escala en tiempos de incertidumbre.

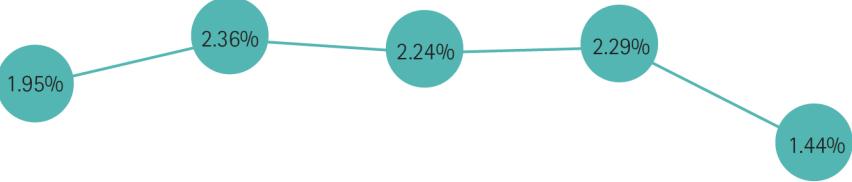
Riesgo Residual de la Pandemia (en millones de dólares y sin estimaciones) al cierre del 2023												
Impacto Inicial			Disposición Colateral			Restructurados			Recuperado	Riesgo Residual		
Tamaño	Saldo	%	Adjudicado	Vendido	Normal	Mora > 30	Mora > 90	Sin cambios	Saldo	%	Tamaño	
Grande	\$91	34%	10	5	29	0	-	52	\$5	28%	Grande	
Mediana	\$85	32%	16	10	46	4	-	19	\$10	55%	Mediana	
Pequeña	\$56	21%	9	8	17	1	0	30	\$2	10%	Pequeña	
Micro	\$35	13%	4	3	4	0	0	27	\$1	7%	Micro	
Total	\$267	100%	39	26	95	6	0	128	\$18	100%	Total	

Nota: El análisis no considera las estimaciones acumuladas en los créditos ni en los bienes adjudicados, las cuales reducirían el riesgo.

Fuente: Elaboración propia con base en los Auxiliares de la Dirección de Crédito del Banco Improsa.

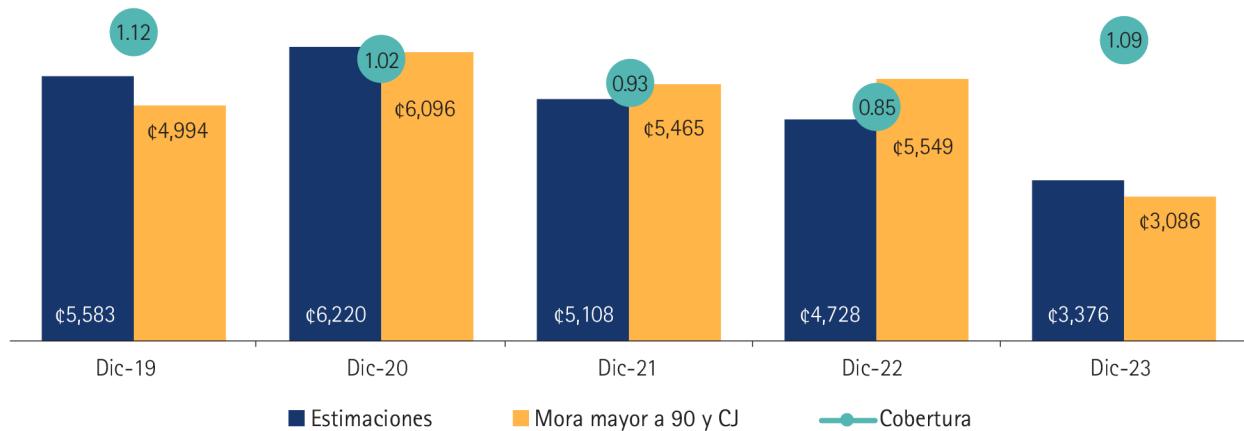
Es importante señalar que el Banco Improsa logró el menor indicador de mora mayor a 90 días en los últimos cinco años, retornando al comportamiento presentado prepandemia, gracias a la gestión y recuperación proactiva del portafolio crediticio, así como la recuperación de procesos judiciales que estaban en curso. De esta manera, el Banco obtiene una morosidad mayor a 90 días del 1.44% del portafolio total de crédito y cuenta con una cobertura en estimaciones acumuladas de 1.09 veces.

Comportamiento Interanual Mora Mayor a 90 días Banco Improsa



Fuente: Elaboración propia con base en Auxiliares de la Dirección de Crédito, 2019 a 2023, Banco Improsa.

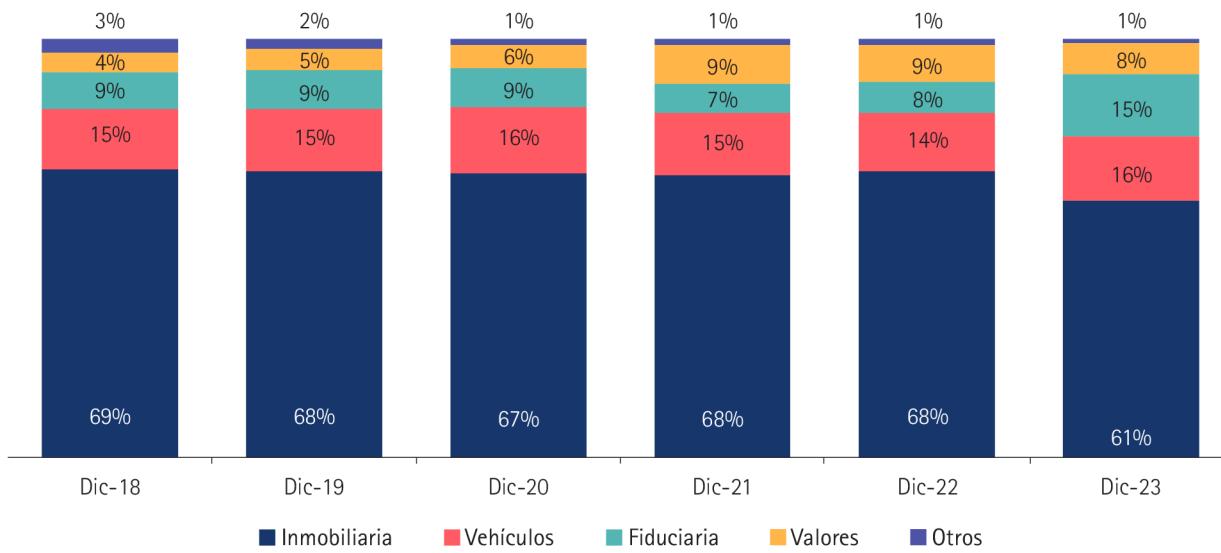
Cobertura de Estimaciones Interanual Banco Improsa



Fuente: Elaboración propia con base en Auxiliares de la Dirección de Crédito, 2019 a 2023, Banco Improsa.

Complementariamente, el Banco mantiene una posición conservadora y defensiva en el requerimiento de colaterales con miras a complementar la cobertura de estimaciones en casos de incumplimiento. En este sentido, al cierre de 2023 la cartera de crédito cuenta con más del 86% de garantías reales, en la cuales, los segmentos MiPyMEs elevan dicho nivel de cobertura a más del 95% de los saldos adeudados. Por su parte, el crédito con garantía fiduciaria solamente se otorga a clientes con altos niveles de calidad crediticia, principalmente a empresas del segmento corporativo.

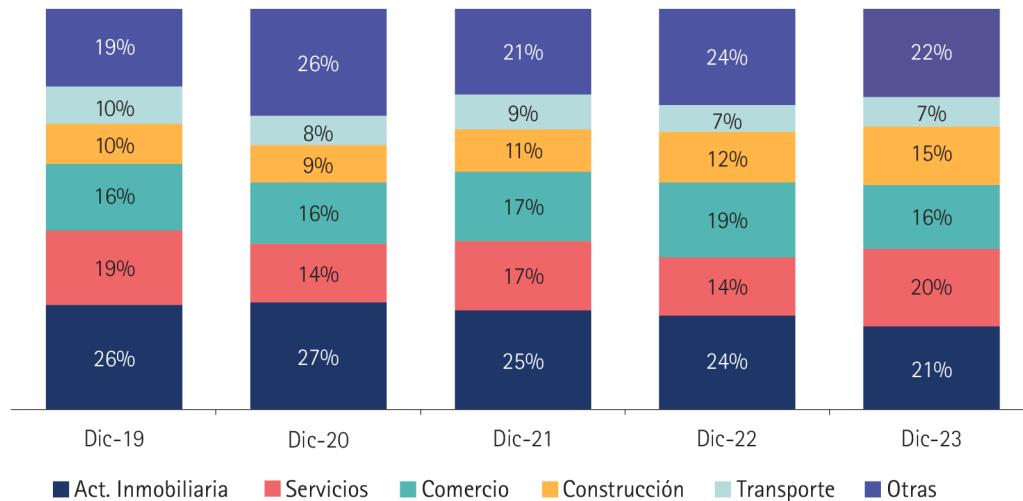
Distribución de Cartera por Garantía Banco Improsa Período de 2018 al 2023



Fuente: Elaboración propia con base en Auxiliares de la Dirección de Crédito, 2018 a 2023, Banco Improsa.

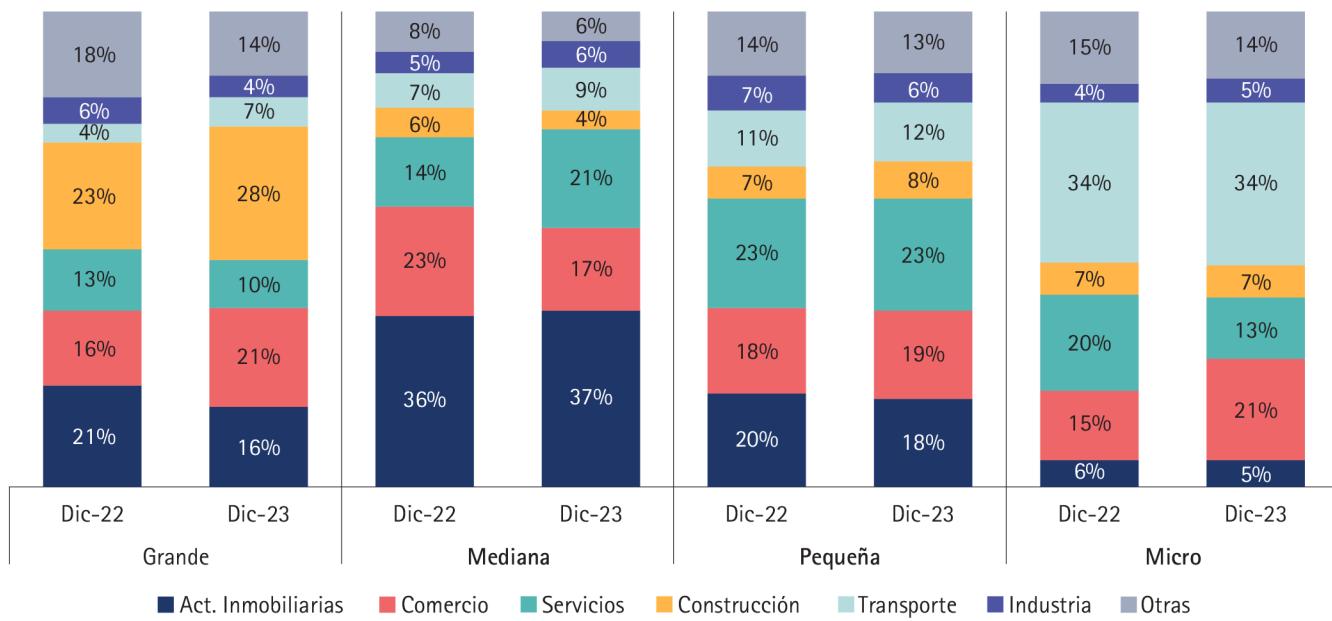
La cartera de crédito conserva su orientación hacia la producción nacional y diversifica su portafolio en las actividades de mayor relevancia para la economía. Estas actividades incluyen los sectores inmobiliarios, de servicios, comercio, construcción y transporte, los cuales representan más del 78% de los saldos otorgados en préstamos. Dicha estructura se mantiene relativamente similar en los diferentes segmentos empresariales, con excepción del segmento de microempresas que se concentra más en transporte y comercio.

Distribución de la Cartera por Actividad Económica
Banco Improsa
Período del 2019 al 2023



Fuente: Elaboración propia con base en Auxiliares de la Dirección de Crédito, 2019 a 2023, Banco Improsa.

Composición por Segmento según Actividad Económica
Banco Improsa

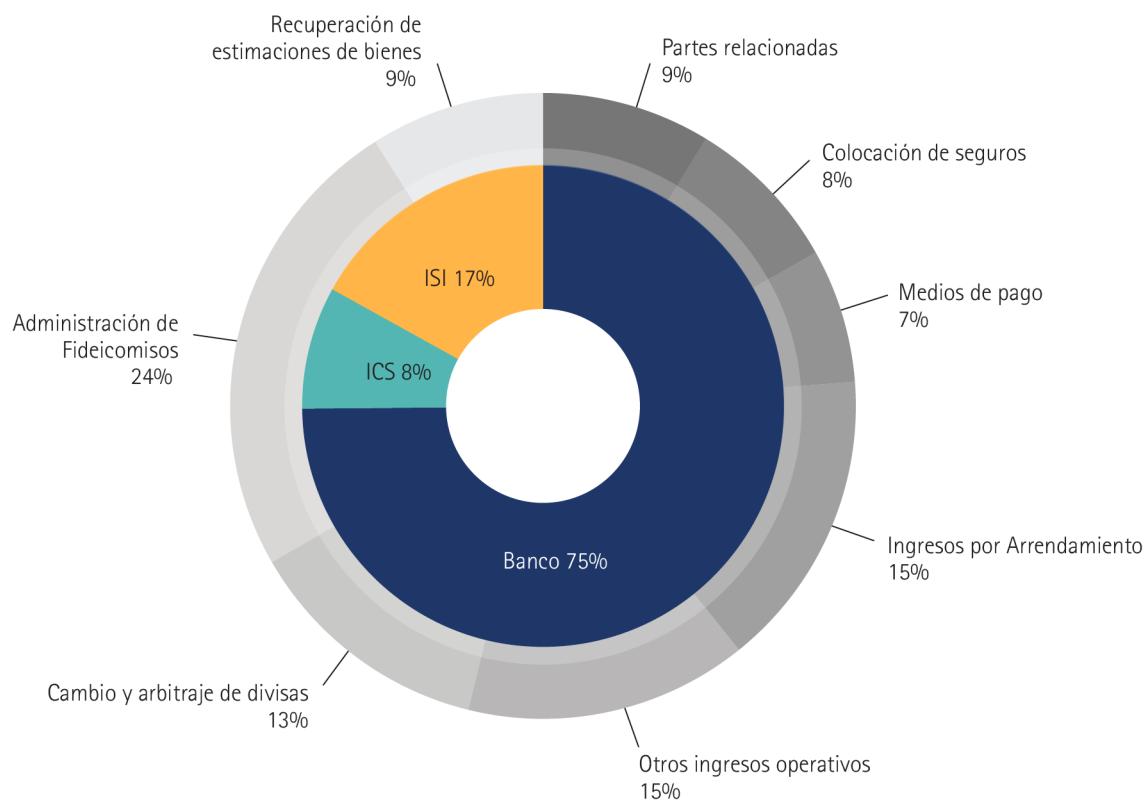


Fuente: Elaboración propia con base en Auxiliares de la Dirección de Crédito, 2022 a 2023, Banco Improsa.

COMISIONES POR SERVICIOS

Las subsidiarias especializadas en los negocios de leasing y correduría de seguros ya explican un 25% de la generación total de ingresos operativos, de los cuales, dos tercios son generados por los servicios conexos a leasing y un tercio a la gestión de corretaje de seguros. El 75% restante está diversificado entre los diferentes servicios que ofrece el Banco, destacando los servicios fiduciarios (24%), la negociación de monedas o mesa de divisas (13%), los medios de pago (7%) y los ingresos por recuperaciones en la venta de bienes adjudicados (9%). Al cierre de 2023 la Banca Comercial factura el equivalente a USD 19.3 millones.

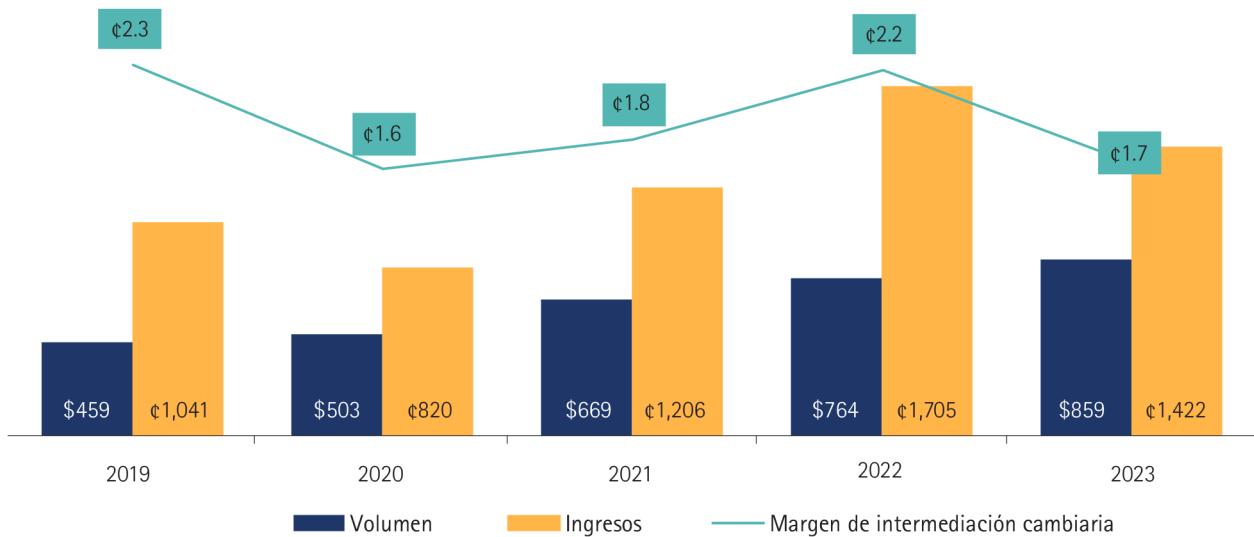
Participación de Ingresos Operativos por Servicios por Producto 2023



Fuente: Elaboración propia con base en los Estados Financieros Auditados de Banco Improsa, Improsa Servicios Internacionales e Improsa Corredora de Seguros a diciembre 2023.

En relación con la negociación de divisas, es importante destacar que se alcanzó un crecimiento de 12.4% en el volumen de dólares negociados, pasando de USD 764 millones en 2022 a USD 859 millones en el año 2023; no obstante, la contracción se presentó en el margen cambiario, el cual disminuyó de CRC 2.2 a CRC 1.7, en virtud del elevado volumen de oferta en las ventanillas de los bancos, motivando a muchos competidores a utilizar esos excesos de dólares para cotizar márgenes muy bajos en el segmento de empresas corporativas, incluso por debajo de los tipos de cambio del mercado mayorista de dólares Monex.

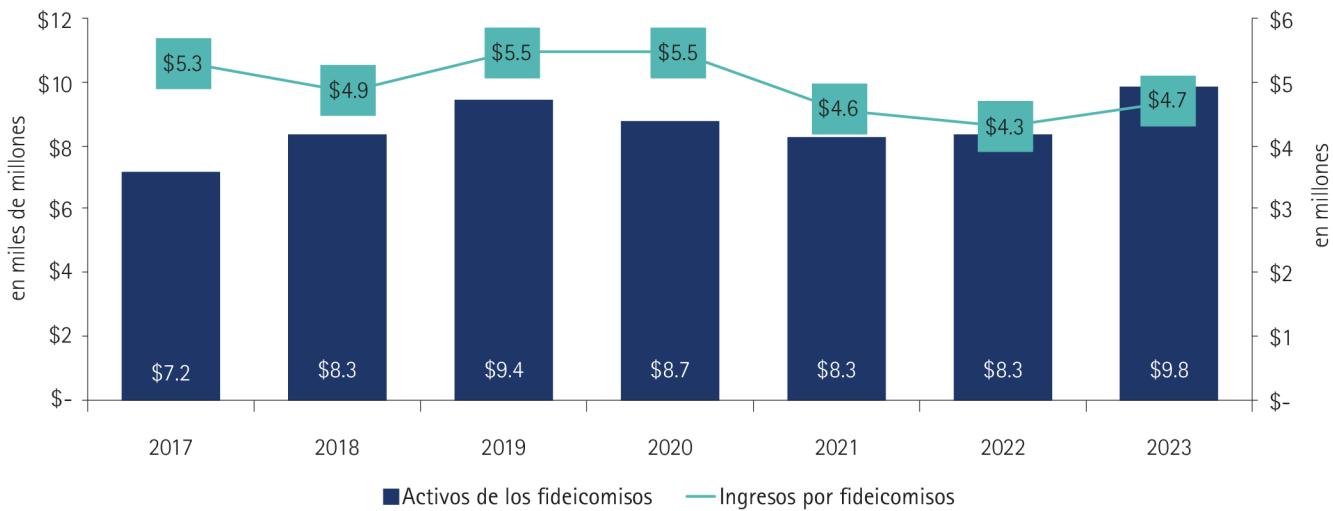
Aporte al Margen Operativo de la Mesa de Divisas (en millones de colones y en millones de dólares)



Fuente: Elaboración propia con base en los Auxiliares del Área de Mesa de Divisas, Banco Improsa.

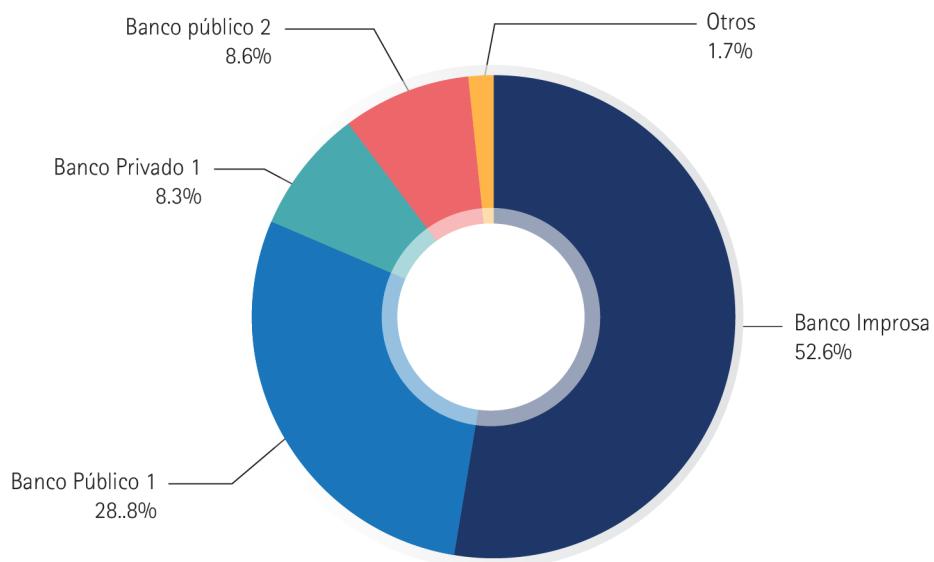
El Banco Improsa conserva el liderazgo en la administración fiduciaria con una participación del 52.6% en el sistema financiero regulado, acumulando patrimonios en fideicomiso por más de USD 9,800 millones, con un cambio interanual en el orden de USD 1,500 millones, equivalente a un 18% de variación. Para el período 2023 se generan ingresos por servicios por una suma equivalente a USD 4.7 millones, cuando las comisiones denominadas en dólares aumentaron interanualmente un 9% y compensaron la contracción de los ingresos en colones.

Activo Fideicometido e Ingreso Banco Improsa



Fuente: Elaboración propia con base en los Estados Financieros Auditados, 2017 a 2023, Banco Improsa.

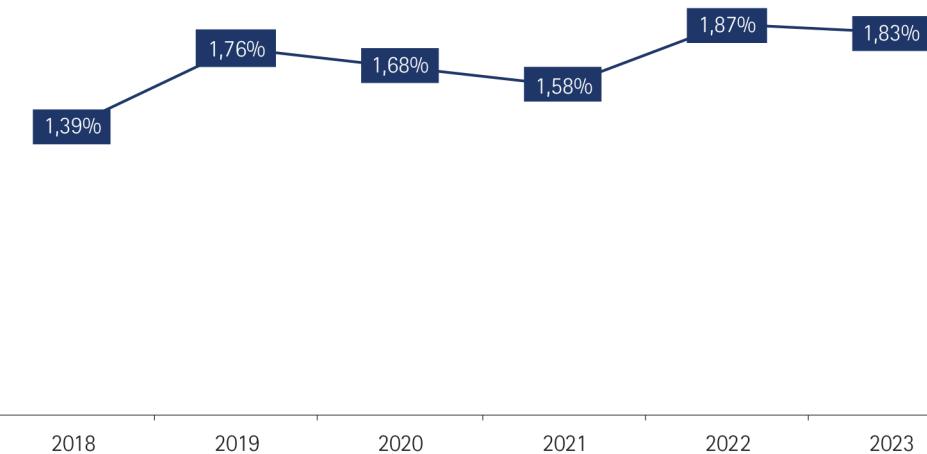
**Participación de Mercado
Fideicomisos SBN
(al 31 de diciembre de 2023)**



Fuente: Elaboración propia con base en información de la SUGEF

De acuerdo con lo expuesto, el Banco mantiene una alta estabilidad en su capacidad de marginar por los servicios que presta a sus clientes. En este sentido, en el año 2023 se mantiene el crecimiento del margen operativo alcanzado en el período 2022, superando el 1.8% del activo productivo medio en ambos años. Para 2024 se espera incorporar más productos y servicios en las áreas de fideicomisos, confirmación de facturas, Forex, así como el crecimiento de los rubros actuales, con el fin de que sumen en la generación de comisiones.

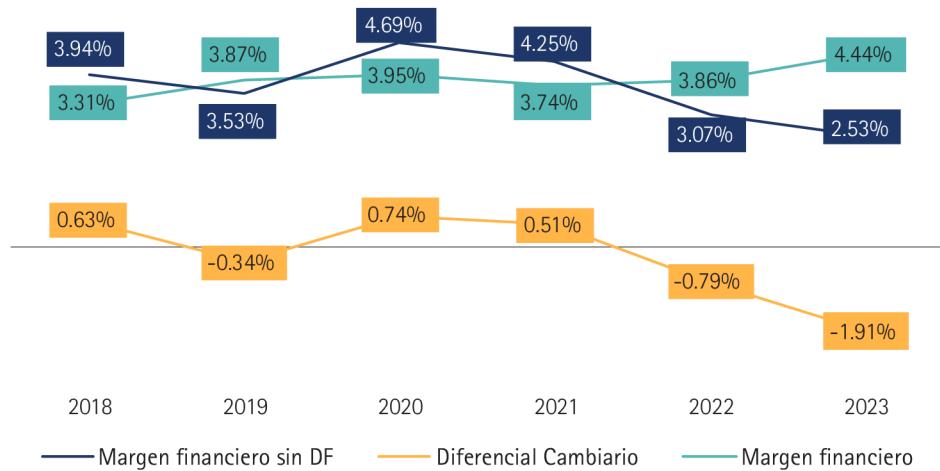
Margen Operativo / Activo Productivo



Fuente: Elaboración propia con base en los Estados Financieros Mensuales, 2018 a 2023, remitidos a la SUGEF.

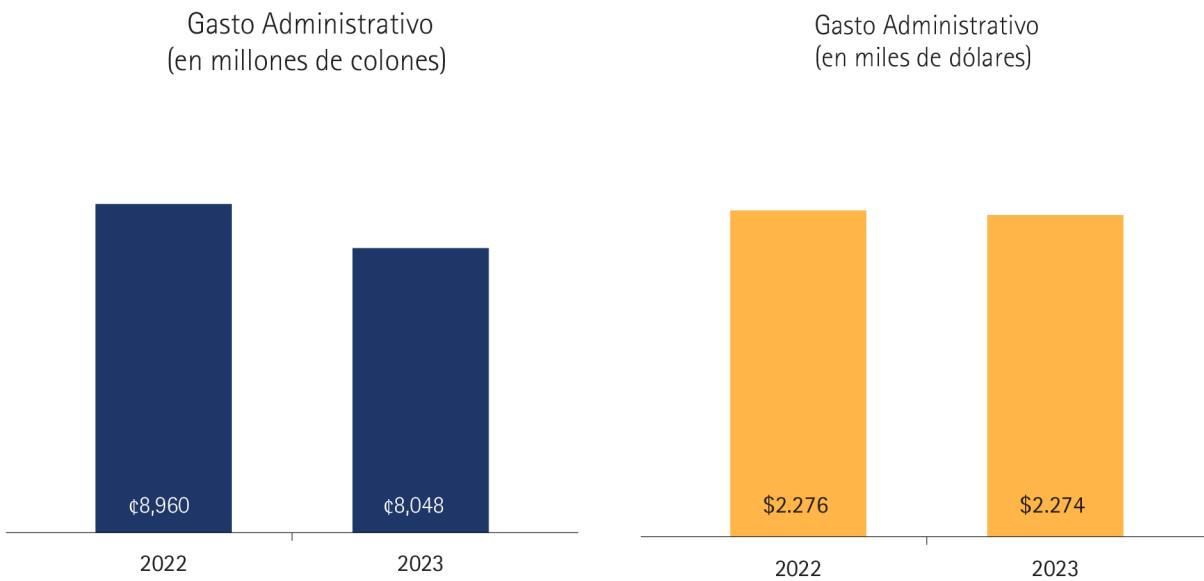
Es de suma importancia resaltar que el margen financiero, al excluir el diferencial cambiario, ha mantenido una tendencia ascendente. Este crecimiento es fruto de la optimización del activo productivo y las medidas adoptadas para contener los efectos en el costo financiero por el ajuste de las tasas pasivas. Como resultado, se logra un incremento en el margen financiero de 58 puntos básicos en comparación con el período 2022, alcanzando un total de 444 puntos básicos sobre el activo productivo medio, el más eficiente del quinquenio.

Margen Financiero & Diferencial Cambiario



Fuente: Elaboración propia con base en los Estados Financieros Mensuales, 2018 a 2023, remitidos a la SUGEF.

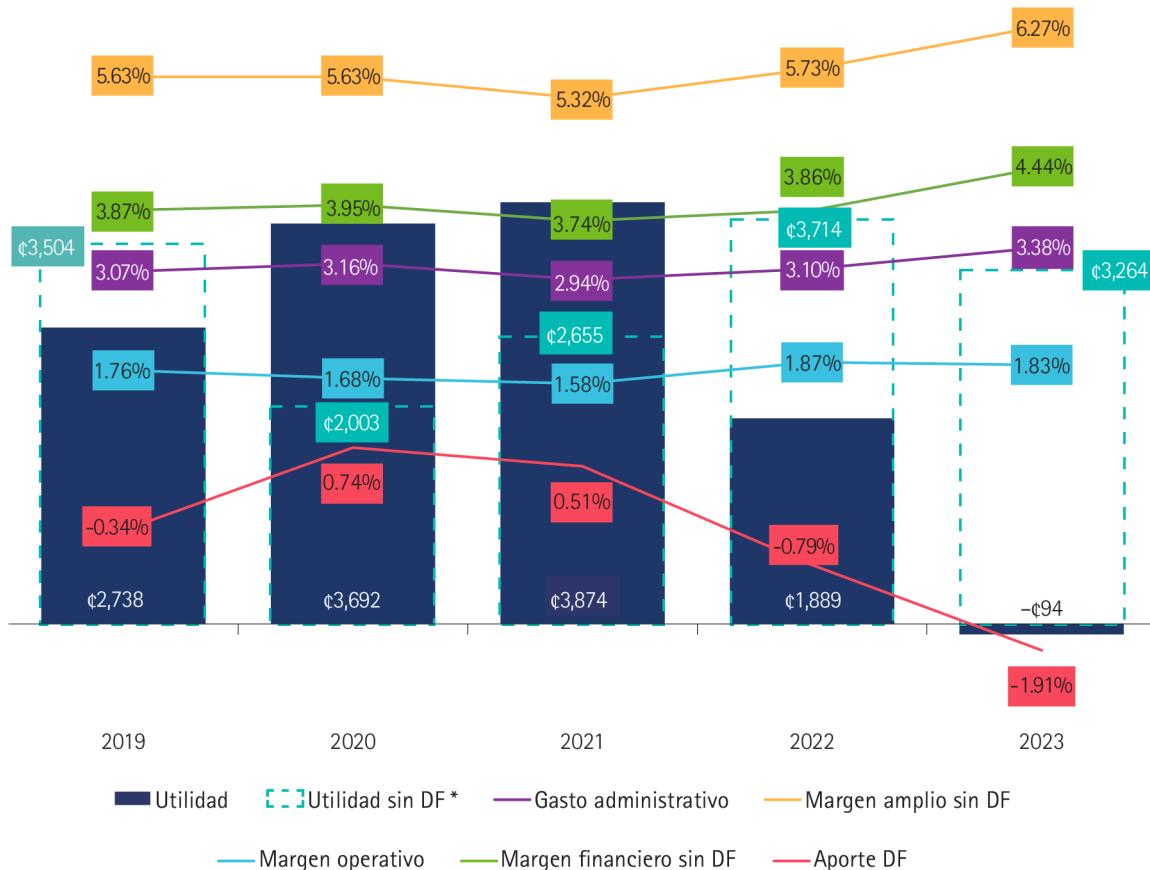
Además, el Banco emprendió acciones significativas entre los años 2022 y 2023, con el objetivo de reducir el gasto administrativo, el cual experimentó una disminución de CRC 1,211 millones durante el último año. Esta reducción en el gasto se atribuye directamente a la contención de los gastos generales y del personal.



Fuente: Elaboración propia con base en los Estados Financieros Mensuales, 2018 a 2023, remitidos a la SUGEF.

Los desafíos que se han enfrentado en el negocio han incentivado la búsqueda de una gestión cada vez más eficiente de los activos y pasivos financieros, lo cual es y será un continuo en la actividad que se realiza. Es por esta razón que se procurará elevar la escala en las diferentes áreas de negocios, la gestión eficiente de los procesos funcionales y de autogestión en los canales, así como cambios en la mezcla del financiamiento y en un costo ponderado más favorable.

Utilidad con y sin Diferencial Cambiario y Evolución de Márgenes
(en miles de millones de colones)



*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, 2019 a 2023, de Banco Improsa, Improsa Servicios Internacionales e Improsa Corredora de Seguros.

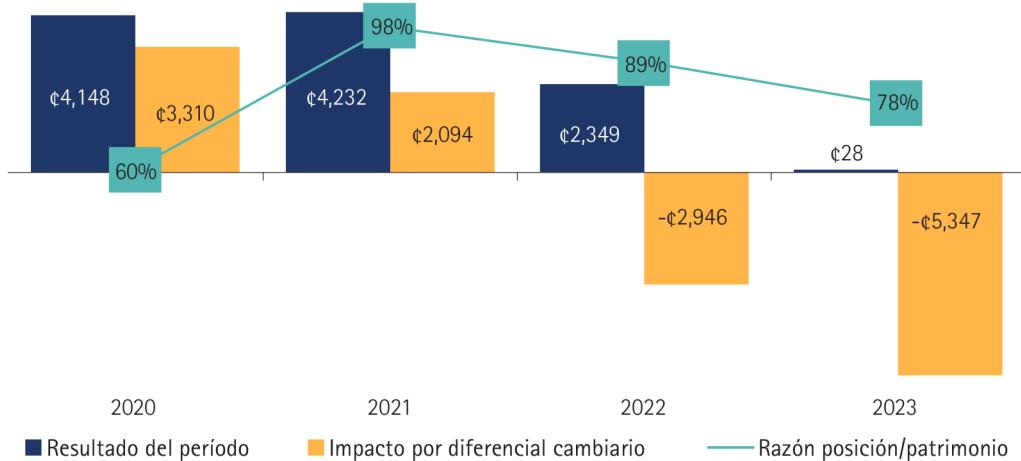
Como resultado del fortalecimiento del colón en relación con el dólar y teniendo en cuenta la posición en moneda extranjera que ostenta el balance del Banco, se generó una diferencia cambiaria que impactó de manera adversa el estado de resultados por un monto superior a los CRC 5,211 millones. Es relevante destacar que la posición en moneda extranjera representa aproximadamente el 80% del patrimonio, lo que significa que este se encuentra dolarizado en ese porcentaje. De esta manera, la estructura por moneda del patrimonio armoniza con la proporción dolarizada del activo total, lo cual protege la suficiencia patrimonial ante eventos de devaluación. En este contexto, los efectos perjudiciales que la apreciación cambiaria provoca en el estado de resultados se ven contrarrestados por la variación interanual del patrimonio al expresarse en dólares.

En virtud de lo expuesto, al cierre del 2023 el patrimonio de las subsidiarias de Banca Comercial, expresado en dólares, tiene una variación positiva de USD 9.8 millones, considerando las variaciones interanuales que presentó el patrimonio por el resultado del año, a saber, CRC 28 millones, el pago de dividendos preferentes por CRC 1,004 millones y los ajustes patrimoniales por CRC 143 millones.

Banka Comercial	2022	2023	Variación
Tasa cambio	601.99	526.88	75.11
Patrimonio en colones	₡50,537	₡49,418	-₡1,120
Patrimonio en dólares	\$84.0	\$93.8	\$9.8
¿Cómo se da el aumento de \$9.8 millones?		¿Cuánto explica en dólares?	
Patrimonio 2022 a TC 2023	\$95.9		\$12.0
Utilidad 2023	₡28		\$0.1
Pago dividendos	-₡1,004		-\$1.9
Ajustes al patrimonio	-₡143		-\$0.3

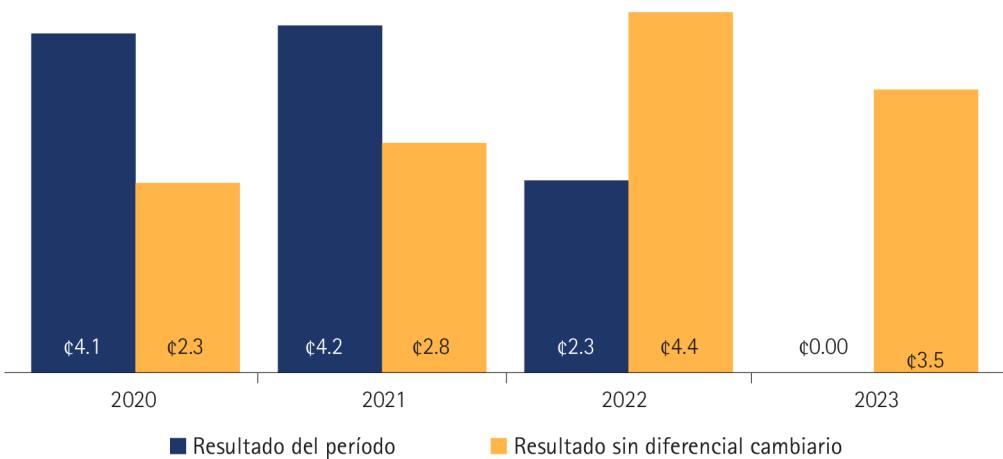
Fuente: Elaboración propia con base en los Estados Financieros Auditados, 2022 a 2023, Banco Improsa, Improsa Corredora de Seguros e Improsa Servicios Internacionales

Utilidad, Impacto por Diferencial Cambiario
y Cobertura de Posición a Patrimonio
Banca Comercial
(en millones de colones)



Fuente: Elaboración propia con base en los Estados Financieros Auditados, 2020 a 2023, Banco Improsa, Improsa Corredora de Seguros e Improsa Servicios Internacionales.

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, 2020 a 2023, Banco Improsa, Improsa Corredora de Seguros e Improsa Servicios Internacionales.

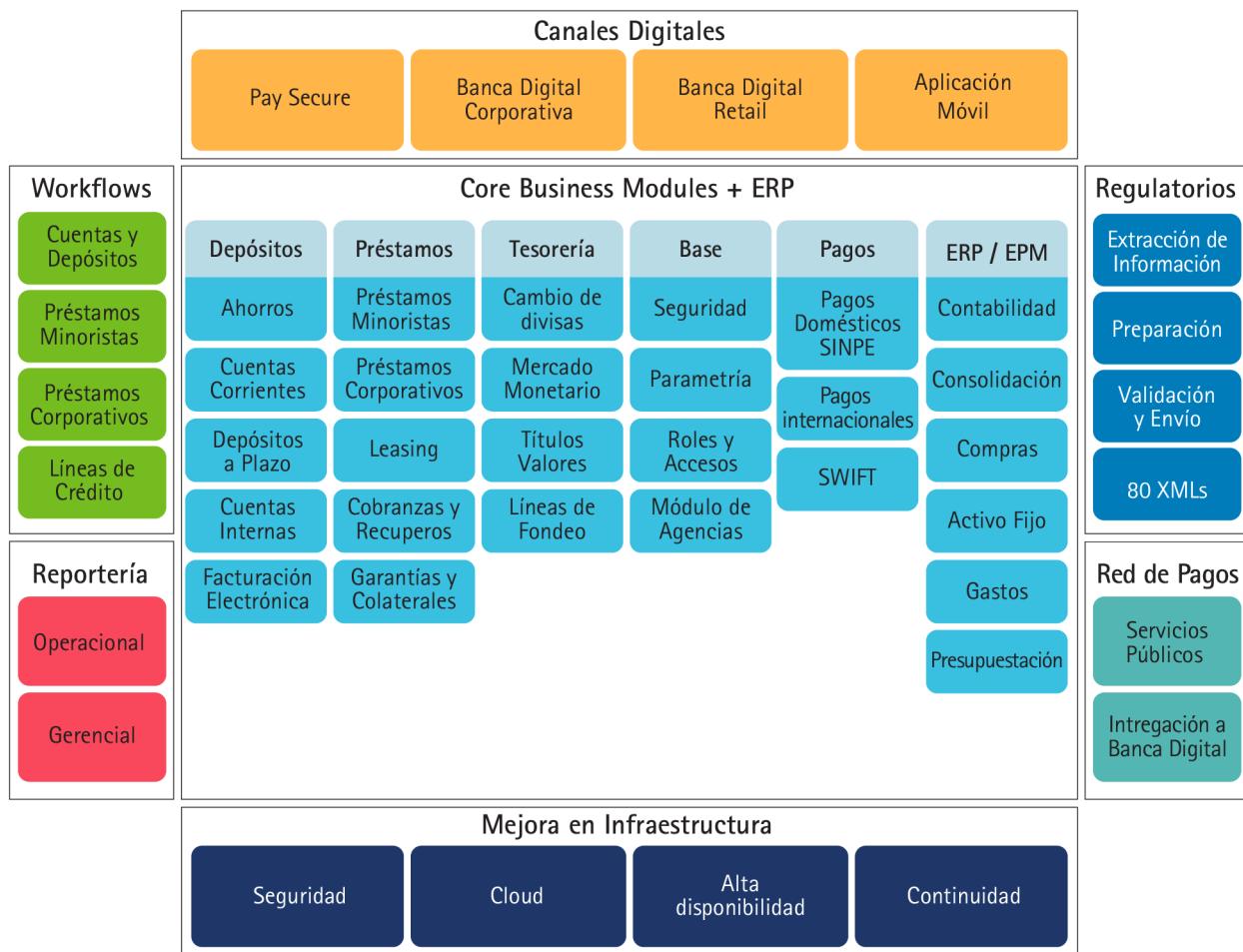
LA TRANSFORMACIÓN TECNOLÓGICA DE BANCA COMERCIAL

El Grupo Financiero Improsa se alinea a las tendencias que la transformación digital está provocando en todos los sectores y entre ellos, el financiero, balanceando su estrategia de gestión relacional y servicio personalizado en nichos de empresas, patrimonios familiares e instituciones. En los últimos años los principales cambios se han concentrado en los medios de pago e información, no obstante, cada vez se observan mayor cantidad de disruptivas en los procesos de negocio de las industrias con las que interactúa la banca. En este sentido, la tecnología, la conectividad y sus efectos en el comportamiento del consumidor han llevado a una redefinición de las fronteras entre las diferentes industrias. Las barreras de entrada que eran anteriormente verdaderos muros defensivos actualmente son flanqueadas con el uso inteligente de la innovación tecnológica. Es por esta razón que los estándares de servicio y de reputación trascienden a la propia actividad financiera y son definidos por empresas de otras industrias, cuyas propuestas de valor son absolutamente centradas en la experiencia del cliente, reduciendo la fricción y operando bajo un principio de inmediatez.

Reconociendo la necesidad de ajustarse proactivamente a las demandas del entorno, el Grupo Financiero Improsa inició un proceso de renovación tecnológica con el Programa de Transformación Cygnus, al que podemos segmentar en tres grandes fases:

- **Fase I Preparar:** por la complejidad del programa de proyectos y el ambicioso alcance, se realizó una diligencia extensa y responsable, cubriendo aspectos relacionados con la tecnología a adquirir, el soporte e innovación, la seguridad cibernética y escalabilidad hacia la tendencia de banca abierta.
- **Fase II Ordenar:** se integró un equipo de profesionales con la gobernabilidad y empoderamiento requeridos, así como la participación activa de la administración superior en el rol de patrocinador, con el fin de cubrir el alcance técnico y funcional de cada proyecto que conforma el Programa Cygnus, tales como: aplicativos funcionales de las actividades principales del negocio, agencias, medios de pago, experiencia digital, recursos empresariales (ERP & EPM), infraestructura, arquitectura del ecosistema tecnológico, comunicaciones y seguridad, así como la gestión de los riesgos inherentes.
- **Fase III Mejorar y optimizar:** posteriormente a la salida a producción de todas las soluciones y estabilización de los sistemas desplegados, se dará inicio a un proceso de mejora continua, actualización e innovación.

Este complejo programa de inversiones tecnológicas que supera los USD 7.5 millones, actualmente se encuentra en un 95% de avance, ejecutando las pruebas integrales y las actividades técnicas preparatorias para la salida a producción en el primer cuatrimestre de 2024.

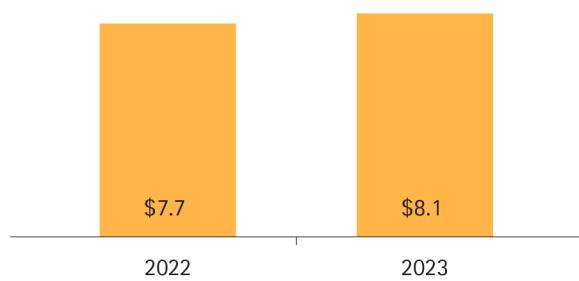


BANCA DE INVERSIÓN

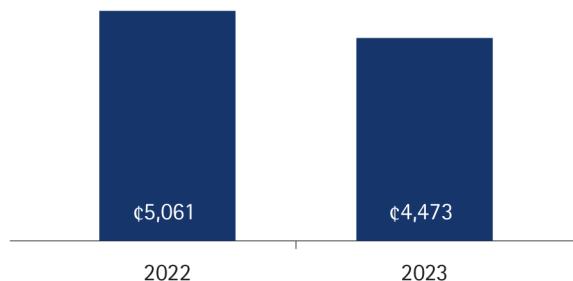
La División de Banca de Inversión continuó avanzando durante el ejercicio de 2023 en la mejora continua de sus diferentes líneas de negocios, de las cuales, la administración de los fondos de inversión sigue siendo la actividad más predominante. Uno de los fenómenos macroeconómicos más relevantes correspondió a la significativa apreciación del colón costarricense que se extendiera a lo largo de todo el período 2023, lo que adquiere especial relevancia para los negocios de la Banca de Inversión, dado que aproximadamente el 95% de los ingresos operativos de esta división se facturan en dólares estadounidenses. En respuesta a esta situación, la administración implementó diversas medidas de mitigación, las cuales estuvieron orientadas hacia el incremento de los ingresos, la contención del gasto operativo y de administración, así como una eficiente gestión financiera.

Al cierre del período, el nivel de activos administrados se ubica en USD 742 millones, de los cuales, un 96% está representado por los fondos inmobiliarios -fondos cerrados conforme a la regulación vigente en la materia- que aportan USD 711 millones y el restante 4% lo explican los recientemente inscritos -febrero 2023- fondos de mercado de dinero, denominados Improcash colones e Improcash dólares -fondos abiertos conforme a la regulación vigente en la materia-, cuyo monto alcanzó la suma de USD 31 millones. La gestión integral de fondos de inversión generó ingresos por USD 8.1 millones para Improsa SAFI en el año 2023, lo cual se traduce en un crecimiento del 4.4% en relación con el año 2022 y representa una comisión ponderada del 1.47% sobre los activos netos promedio. La contabilización de estas comisiones en colones, al tipo de cambio de cada mes, produce una disminución interanual del 11.6%, atribuible a la apreciación cambiaria, dado que las comisiones son facturadas y pagadas en dólares.

Ingresos Operativos por Comisión de Administración
(en millones de dólares)



Ingresos Operativos por Comisión de Administración
(en millones de colones)



Fuente: Elaboración propia con base en los Estados Financieros Auditados, 2022 a 2023, Improsa Sociedad Administradora de Fondos de Inversión, Improsa Valores Puesto de Bolsa, Improsa Capital e Improsa Centro de Servicios Compartidos.

En la gestión de los fondos de inversión inmobiliarios, se llevaron a cabo renegociaciones de los financiamientos bancarios, con el objetivo de obtener condiciones más favorables en términos de tasas de interés y plazos. Esta acción permitió atenuar el impacto derivado del acelerado incremento de las tasas de interés en el mercado, logrando disminuciones de 89 puntos básicos en los pasivos del Fondo Inmobiliario Gibraltar y de 169 puntos básicos en el Fondo Inmobiliario Crestones.

Fondos Inmobiliarios Negociación de Tasas de Interés

	Negociación de Spread			Tasa de referencia
	Dic-22	Mar-23	Dic-23	
Tasa promedio	8.71%	8.14%	7.82%	
Spread promedio	4.05%	2.94%	1.60%	
Scotiabank	3.90%	3.00%	1.52%	SOFR 1 mes
BAC	2.10%	2.10%	SOFR 3 meses	

Fondo Gibraltar negocia reducción de spread con Scotiabank y obtiene línea de crédito de USD 20 millones con BAC Credomatic en marzo 2023. Adicionalmente, se realizó la unificación de los créditos que involucra modificación del plazo y menor cuota.

	Negociación de Spread			Tasa de referencia
	Dic-22	Mar-23	Dic-23	
Spread promedio	9.50%	9.14%	7.81%	
Spread promedio	4.32%	3.35%	2.02%	
Scotiabank	3.85%	3.00%	1.52%	SOFR 1 mes
Banco Nacional	5.50%	3.71%	3.71%	TRI 6 meses
Davivienda	2.50%	2.50%	-0.25%	Prime

Fondo Crestones negocia reducción de spread con Scotiabank. El alcance de la negociación de Banco Nacional incluye sustituir tasa de referencia libor 6 meses por TRI 6 meses. Los términos de la negociación con Davivienda incluyeron una línea de crédito adicional por USD 20 millones y Prime -0.25% para créditos vigentes.

Fuente: Elaboración propia con base en datos de los Estados Financieros Auditados, 2023, Improsa Fondo Inmobiliario Gibraltar e Improsa Fondo Inmobiliario Los Crestones.

Se continuó con la intervención y transformación de los inmuebles que forman parte de los fondos inmobiliarios gestionados, con el fin de alinearlos con las tendencias de mercado y elevar su atractivo ante los potenciales arrendatarios, lo cual se traducirá en mejores índices de ocupación. En este sentido, durante el período 2023 se invirtió un monto aproximado de USD 10 millones en el mejoramiento de seis inmuebles, para un área intervenida de 10,855 m² de los cuales, al cierre de este período, se han colocado el 79%, a saber, 8,576 m².

Fondos Inmobiliarios
Resumen de Principales Mejoras

Fondo Gibraltar

Total mejoras:
USD 5.5 millones

Multipark: creación de espacios de oficinas en pisos 1 y 2, edificio Turrubares.

Tech Park: remodelación de bodegas y distribución de oficinas.

Fondo Crestones

Total mejoras:
USD 3.7 millones

Forum: puesta a punto oficinas, construcción oficinas modelo, mejoras en fachada.

Oficentro La Virgen: construcción de oficinas modelo.

Fondo Cuatro

Total mejoras:
USD 0.7 millones

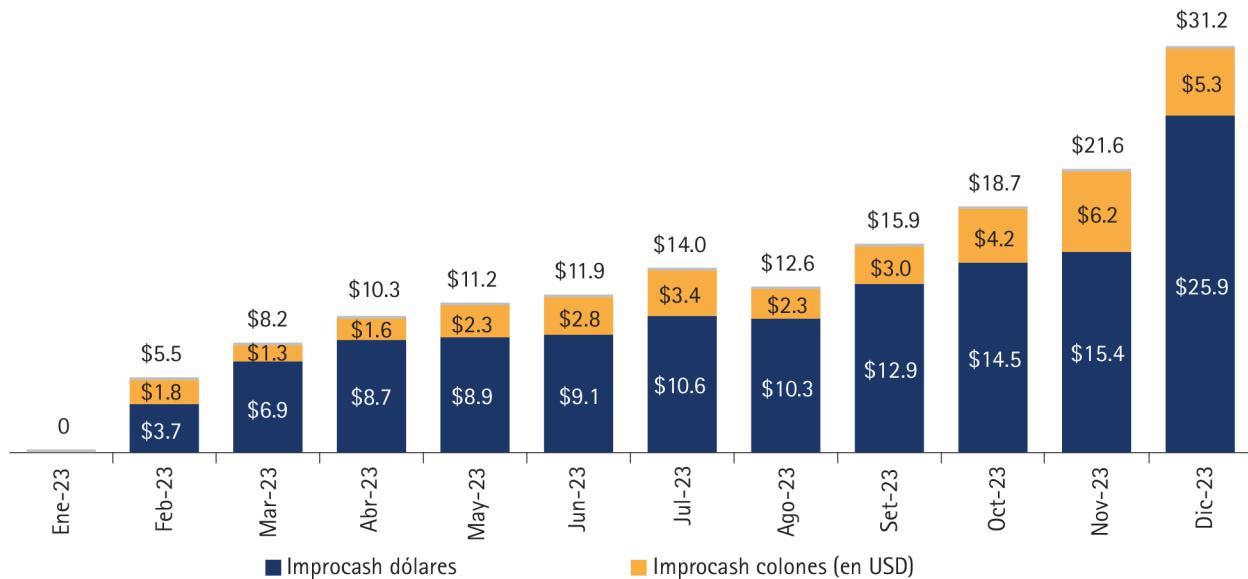
Zona Franca Alajuela: puesta a punto de bodegas.

Zona Franca Puntarenas: remodelación de bodegas.

Fuente: Elaboración propia con base en datos de los Estados Financieros Auditados, 2023, Improsa Fondo Inmobiliario Gibraltar e Improsa Fondo Inmobiliario Los Crestones.

En busca del crecimiento, innovación y diversificación, en febrero de 2023, como ya se mencionó, Improsa SAFI lanzó al mercado dos fondos de inversión financieros de gestión de liquidez, denominados Improcash colones e Improcash dólares. Estos fondos complementan la propuesta de valor para los clientes de Improsa SAFI y se han convertido en un producto altamente atractivo, debido a su rentabilidad, en combinación con el servicio altamente personalizado que ofrece. Durante estos primeros 11 meses de operación, los fondos Improcash colones y dólares mantuvieron un dinámico crecimiento y concluyen el año con un saldo administrado de USD 31 millones y más de 500 inversionistas.

Evolución del Activo Administrado de Fondos Mercado de Dinero
(en millones de dólares)



Fuente: Elaboración propia con base en datos de la SUGEVAL.

Como parte de la ampliación del portafolio de servicios relacionados con el negocio principal de la Banca de Inversión, es importante mencionar que la subsidiaria Improsa Capital se dedica a la gestión de propiedades, la administración de condominios, la supervisión de proyectos de construcción, el diseño arquitectónico y comercialización de espacios para alquiler. Estos servicios generaron ingresos de USD 3.6 millones en 2023, lo que representó un crecimiento del 24% con respecto a 2022, reflejo de la calidad del servicio y las condiciones competitivas ofrecidas a los clientes.

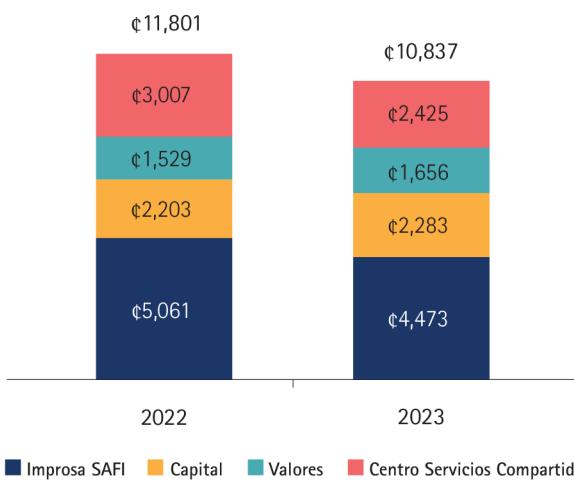
Continuando con la diversificación de negocios, en el periodo 2023 Improsa Valores Puesto de Bolsa introdujo una nueva modalidad de servicios que consiste en la administración individual de portafolios. Este servicio, respaldado por un equipo especializado y apoyado con herramientas tecnológicas, ofrece a los clientes la posibilidad de acceder a portafolios de inversión especializados, diseñados en función de sus objetivos y perfil de riesgo. Este nuevo producto se añade a los servicios habituales que incluyen la ejecución de operaciones bursátiles, la colocación de emisiones en mercado primario y los servicios de custodia de valores.

Los ingresos derivados de los servicios bursátiles facturados en colones experimentaron un incremento del 50% en 2023, mientras que aquellos facturados en dólares registraron un crecimiento del 16% durante el mismo período. Los ingresos totales de Improsa Valores alcanzaron los USD 3 millones que representan un crecimiento del 28% con respecto al año 2022. Al convertir a colones el ingreso total de Improsa Valores, se obtuvo una cifra de CRC 1,656 millones, lo que supone un aumento del 8.2% en comparación con 2022.

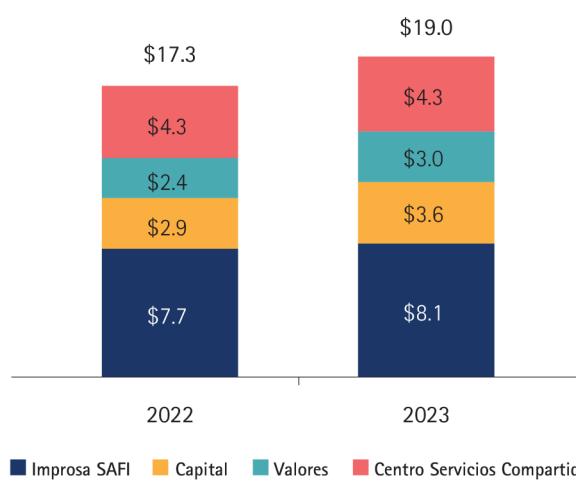
Cabe mencionar en relación con el Centro de Servicios Compartidos, subsidiaria dedicada a la prestación de un conjunto de servicios operativos y financieros que soportan principalmente la actividad de las unidades de negocio del área de Banca de Inversión, que dicha empresa presentó ingresos que ascienden a USD 4.3 millones durante el año 2023. Al convertir dicha cifra a colones, se obtiene un total de CRC 2,425 millones, la cual refleja una disminución del 19%, atribuible en gran medida a las fluctuaciones en el tipo de cambio promedio durante el año 2023 en comparación con 2022.

En conjunto, los ingresos operativos registrados por las subsidiarias de Banca de Inversión alcanzaron durante 2023, la suma de USD 19 millones, para un crecimiento interanual de 10% en relación con el período anterior.

Ingresos Operativos por Compañía
(en millones de colones)



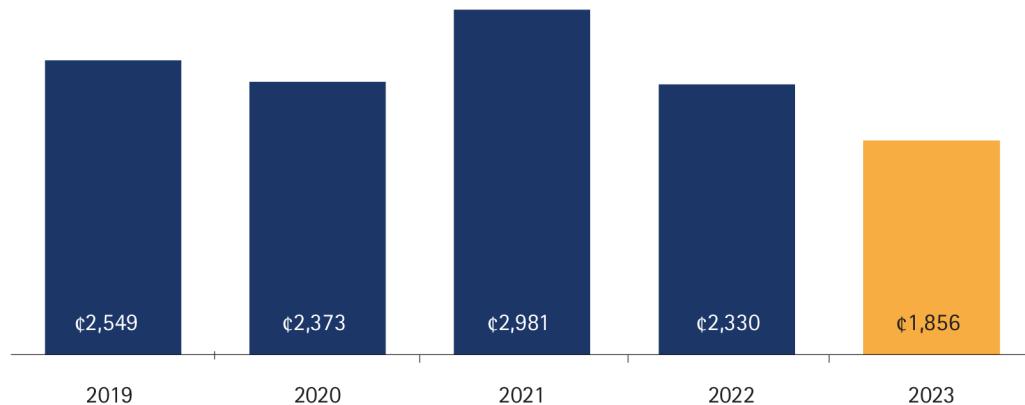
Ingresos Operativos por Compañía
(en millones de dólares)



Fuente: Elaboración propia con base en los Estados Financieros Auditados, 2022 a 2023, Improsa Sociedad Administradora de Fondos de Inversión, Improsa Valores Puesto 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 1,856 millones en 2023, que representa un 20% menos respecto al período 2022. La caída se debe a factores no operativos, principalmente el impacto combinado del comportamiento del tipo de cambio, dado que el área mantiene estructuralmente una amplia posición en dólares, lo que generó que se registraran pérdidas netas por diferencial cambiario de CRC 267 millones. Adicionalmente, las propiedades de inversión fueron objeto de ajustes contables como resultado de la conversión en colones de los valores periciales obtenidos en dólares, nuevamente debido a la apreciación cambiaria ya mencionada. En relación con el efecto cambiario experimentado sobre los ingresos operativos netos del área de Banca de Inversión, debe indicarse que se produce en moneda nacional una reducción de CRC 753 millones (CRC 527 millones netos de impuestos). Todo lo anterior explica la contracción de la utilidad en moneda nacional respecto al ejercicio anterior.

Utilidad Neta
Banca de Inversión
(en millones de colones)



Fuente: Elaboración propia con base en los Estados Financieros Auditados, 2021 a 2023, Improsa Sociedad Administradora de Fondos de Inversión, Improsa Capital, Improsa Valores Puesto de Bolsa e Improsa Centro de Servicios Compartidos.

Las fuentes de ingresos adicionales y la diversificación proporcionada por las nuevas líneas de negocio, junto con las inversiones efectuadas en tecnología y la gestión activa de los productos existentes, sitúan a la División de Banca de Inversión en una posición favorable para enfrentar adecuadamente los desafíos y oportunidades del año 2024.

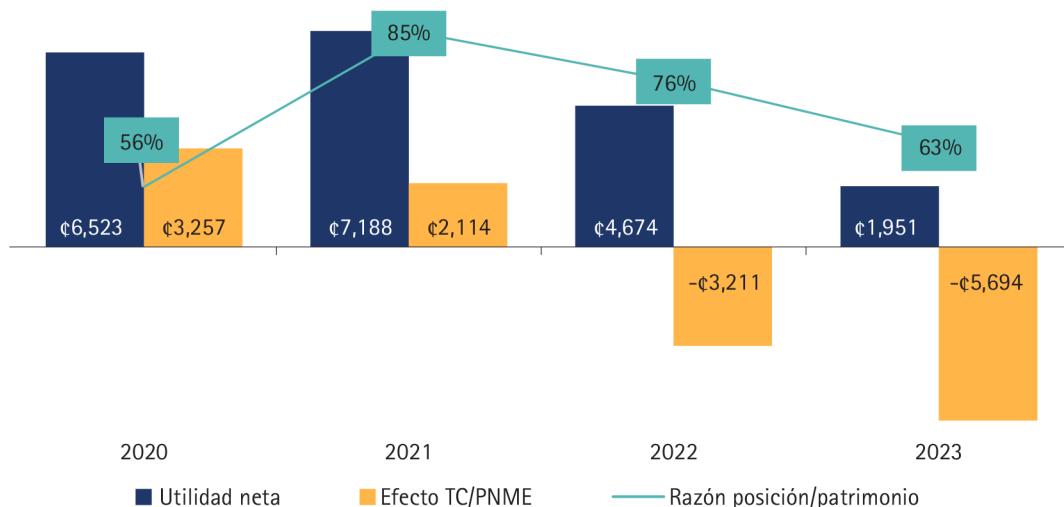
GRUPO FINANCIERO IMPROSA

El Grupo Financiero Improsa cierra, de esta manera, el período 2023, entregando al accionista un resultado neto período de CRC 1,950 millones.

Considerando la posición en moneda extranjera que tienen las subsidiarias que conforman el Grupo Financiero, concentrada principalmente en el Banco, el estado de resultados consolidado refleja una diferencia cambiaria que impactó negativamente la utilidad del período por un monto superior a los CRC 5,694 millones. Como ya se indicó, los efectos perjudiciales que la apreciación cambiaria provoca en el estado de resultados se ven contrarrestados por la variación interanual del patrimonio al ser expresado en dólares.

En virtud de lo expuesto, al cierre de 2023 el patrimonio del Grupo Financiero Improsa, expresado en dólares, tiene una variación positiva de USD 16.4 millones, considerando las variaciones interanuales que presentó el patrimonio por el resultado del año, a saber, CRC 1,951 millones, el pago de dividendos preferentes por CRC 1,533 millones y los ajustes patrimoniales por CRC 21 millones.

Utilidad, Impacto por Diferencial Cambiario
y Cobertura de Posición a Patrimonio
Grupo Financiero Improsa
(en millones de colones)



Fuente: Elaboración propia con base en los Estados Financieros Auditados, 2020 a 2023, Grupo Financiero Improsa.

Grupo Financiero Improsa	2022	2023	Variación
Tasa cambio	601.99	526.88	75.11
Patrimonio en colones	₡65,648	₡66,093	₡444
Patrimonio en dólares	\$109.1	\$125.4	\$16.4
¿Cómo se da el aumento de \$16.4 millones?		¿Cuánto explica en dólares?	
Patrimonio 2022 a TC 2023	\$124.6		\$15.5
Utilidad 2023	₡1,951		\$3.7
Pago dividendos	-₡1,533		-\$2.9
Ajustes al patrimonio	₡21		\$0.0

Fuente: Elaboración propia con base en los Estados Financieros Auditados, 2020 a 2023, del Grupo Financiero Improsa.

La Junta Directiva y la Administración del Grupo Financiero Improsa agradecen a los accionistas la confianza y respaldo que otorgan a los equipos de trabajo, quienes reafirman el compromiso de gestionar proactivamente los desafíos y oportunidades que surgen en la actividad, buscando siempre la creación de valor para los clientes y accionistas, con visión, pasión e integridad.

Muchas gracias,

Marianela Ortúñoz Pinto
Presidenta
Grupo Financiero Improsa



JUNTA DIRECTIVA



» Marianela Ortúño Pinto
Presidenta

Equipo Gerencial de la Banca Comercial

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

Alfonso Meléndez Vega
Gerente de Fideicomisos Banco Improsa

Juan Pablo Segura Retana
Gerente Financiero

Equipo Gerencial de la Banca de Inversión

Rashid Alice Chacón
Gerente de Improsa Capital

Luis Fernando Coto Jiménez
Gerente de Finanzas y Operaciones

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



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



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



» Mauricio Bruce Jiménez
Vicepresidente



» Víctor Watkins Parra
Secretario



» Carlos Montoya Dobles
Tesorero



» Arnaldo Camacho Castro
Vocal I



» Mercedes Deshon Mántica
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 Móvil



Unidad de Servicio al Cliente

📞 Tel: (506) 2522-3840 / 800-IMPROSA
✉️ E-mail: servicioalcliente@grupoimprosa.com
🌐 www.grupoimprosa.com



Cajeros Automáticos

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

Redes Sociales



Grupo Finaniero Improsa



Improsa Banca de Inversión

OFICINAS DEL GRUPO FINANCIERO IMPROSA

Banca de Inversión

Improsa SAFI | Improsa Capital | Improsa Valores Puesto de Bolsa

Edificio Turrubares, 3er piso, Oficentro Multipark, San Rafael de Escazú.

Improsa SAFI e Improsa Capital Tel.: (506) 2284-4384

Improsa Valores Puesto de Bolsa Tel.: (506) 2284-4293



Improsa Servicios Internacionales

Costa Rica

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

Tel.: (506) 2284-4174

Guatemala

13 calle 3-40 Zona 10, Edificio Atlantis, 6to. nivel, oficina 607, Ciudad Guatemala.

Tel.: (502) 2222-8400

Improsa Corredora de Seguros

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

Tel.: (506) 2284-4351

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 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

Banco Internacional de Costa Rica S.A.

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)

Agencia de Cooperación Internacional Japonesa (JICA)

Banco de Desarrollo de Austria (OeEB)

Agencia Francesa para el Desarrollo (PROPARCO)

ResponsAbility Investments AG

Sistema de Banca para el Desarrollo (SBD)

Symbiotics S.A

FUNDACIÓN FERNANDO ORTUÑO SOBRADO



Desde su concepción, la Fundación Fernando Ortúñoz Sobrado orienta sus esfuerzos en el desarrollo y la implementación de iniciativas que fomentan el mejoramiento de la educación, generando impactos positivos en los colaboradores y sus hijos, al brindar las herramientas para impulsar la inclusión laboral.

Gracias al Programa de Educación Continua, durante el 2023 se otorgaron 41 becas a colaboradores, con el fin de promover la permanencia y conclusión de los estudios universitarios, técnicos o de educación abierta, en carreras asociadas al giro de negocio del Grupo Financiero Improsa. Asimismo, el Programa de Becas contribuyó al progreso educativo de 28 hijos de los colaboradores.

Dichas acciones se enmarcan en la estrategia de sostenibilidad de triple impacto implementada en el 2023. Para asegurar la ejecución efectiva de las acciones y su impacto en los grupos de interés en toda la cadena de valor, se conformó la Comisión de Sostenibilidad, con el fin primordial de dirigir los programas ambientales relacionados con la disminución del consumo de agua, energía y residuos.

Durante el periodo indicado, el Grupo Financiero Improsa contribuyó con la entrega de casi 80 kilos de tapas plásticas al programa DONATAPA, una iniciativa que impulsa la recolección de estos residuos para la creación de espacios accesibles para personas en condición de discapacidad.

De igual forma, la eficiencia energética de los fondos administrados por Improsa SAIFI representa una prioridad; razón por la cual, por segundo año consecutivo se logró la certificación del Sistema de Gestión de Energía (SGEn) para el Condominio Parque Empresarial Forum I, en la norma INTE/ISO 50001:2018; cuyo ente certificador es el Instituto de Normas Técnicas de Costa Rica – INTECO.

La sostenibilidad va de la mano de la innovación y es por esto que en el 2023 se implementó la plataforma Open Blue en varios inmuebles de los Fondos Inmobiliarios.

Esta herramienta permite la visualización, análisis de datos, medición de la huella de carbono, perfil de carga y consumo. Dicha información permite agilizar la toma de decisiones estratégicas en temas de gestión eficiente de utilidades (agua, energía, combustible, entre otros).

Asimismo, el Grupo Financiero Improsa implementa una gestión ambiental integral que reduce los impactos del cambio climático. Esto se materializó gracias a la obtención de 22 galardones del Programa Bandera Azul Ecológica en la categoría de Cambio Climático, por parte de los inmuebles de los Fondos administrados por la SAIFI y los tres edificios principales del Grupo.

También se evidenció el compromiso social y comunal con la integración de los colaboradores en las acciones ambientales de voluntariado, beneficiando a las comunidades de Goicoechea y Carrizal de Alajuela.

Con el paso de los años, el Grupo Financiero Improsa ha reforzado su visión al manifestar su compromiso explícito e integral con el desarrollo sostenible de sus operaciones, de manera que fortalezca su posicionamiento como un actor de cambio que genera progreso y bienestar.

ESTADOS FINANCIEROS AUDITADOS 2023

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

**INFORME SOBRE LOS ESTADOS FINANCIEROS
CONSOLIDADOS CONDENSADOS
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2023 Y 2022**

INFORME DEL AUDITOR INDEPENDIENTE

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

Opinión

Los estados financieros consolidados condensados, los cuales comprenden el estado de situación financiera consolidado condensado al 31 de diciembre de 2023 y 2022, el estado de resultado integral consolidado condensado, el estado de cambios en el capital contable consolidado condensado y el estado de flujos de efectivo consolidado condensado correspondientes a los años que terminaron en esas fechas, así como las notas correspondientes, se derivan de los estados financieros auditados de Grupo Financiero Improsa, S.A. (la “Entidad”) por los años que terminaron en esas fechas.

En nuestra opinión, los estados financieros consolidados condensados adjuntos son consistentes, en todos los aspectos importantes con los estados financieros auditados, 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).

Estados Financieros Condensados

Los estados financieros consolidados condensados no contienen toda la información que requieren 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). En consecuencia, la lectura de los estados financieros condensados y el informe del auditor al respecto, no equivalen a la lectura de los estados financieros auditados y del informe del auditor al respecto. Los estados financieros condensados y los estados financieros auditados no reflejan los efectos de los eventos que ocurrieron después de la fecha de nuestro informe sobre los estados financieros auditados.

Los Estados Financieros Auditados y Nuestro Informe Correspondiente

Expresamos una opinión de auditoría sin modificar sobre los estados financieros auditados en nuestro informe fechado el 13 de marzo de 2024. Ese informe también incluye:

Una sección de énfasis en asuntos relacionados con la base contable, en la que llamamos la atención sobre que el Grupo prepara sus estados financieros consolidados de conformidad con los formatos, normas de divulgación y regulaciones emitidas por el Consejo Nacional de Supervisión del Sistema Financiero (CONASSIF), la Superintendencia General de Entidades Financieras (SUGEF), la Superintendencia General de Valores (SUGEVAL), y la Superintendencia General de Seguros (SUGESE), las cuales difieren de las Normas Internacionales de Información Financiera (“NIIF”). Por lo cual, los estados financieros consolidados que se acompañan podrían no ser apropiados para otros propósitos

Las comunicaciones de otras cuestiones claves de la auditoría se mencionan de la siguiente forma:

Asuntos Claves de Auditoría	Cómo Nuestra Auditoría Abordó los Asuntos Claves de Auditoría
<p><u>Estimación por Deterioro e Incobrabilidad de la Cartera de Crédito de Grupo 1 según Normativa SUGEF 0105 de la subsidiaria Banco Improsa, S.A</u> - La 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 2023 equivale a un 49% del total de activos, es un asunto relevante en nuestra auditoría, por cuanto su registro contable requiere una evaluación por parte de la administración del Banco y análisis específicos de dichos deudores para determinar su clasificación y determinación de reserva con base a lo establecido por el ente regulador.</p>	<ul style="list-style-type: none">• Obtuvimos un entendimiento sobre las políticas crediticias del Banco y realizamos pruebas de diseño e implementación de los controles, verificando que cuente con la información mínima requerida por el ente regulador.• Probamos el diseño e implementación y eficacia operativa de los controles relacionados con procesos de análisis de información financiera y evaluación de cartera de crediticia realizada por el banco con base a los factores de riesgos fundamentales para evaluación del crédito de Grupo 1 de acuerdo a la normativa emitida por la SUGEF.• 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 base a la

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

Asuntos Claves de Auditoría

Procesamiento Electrónico de Datos - 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.

Por lo tanto, consideramos un asunto clave de auditoría, los procedimientos para la mitigación de las observaciones o hallazgos en los controles generales de tecnología de la información (ITGC) sobre la segregación de funciones, control de cambios, derechos de acceso del personal a los sistemas operativos y los datos utilizados en el proceso de información financiera.

Responsabilidad de la Administración en Relación con los Estados Financieros Condensados

La Administración es responsable de la preparación de los estados financieros 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), y por el control interno que la Administración determine necesario para la preparación de estados financieros consolidados libres de errores materiales, tanto por fraude como por error.

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

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

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:

- Probamos otros controles, incluyendo controles mitigantes en los principales procesos de negocios, que impactan el procesamiento de transacciones registradas en los estados financieros.
- 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.

Responsabilidad del Auditor

Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre si los estados financieros condensados son consistentes, en todos los aspectos importantes, con los estados financieros auditados basados en nuestros procedimientos realizados de acuerdo con la Norma Internacional de Auditoría 810 (Revisada), Compromisos para Informar Sobre Estados Financieros Condensados.

JOSE ANTONIO SANTIAGO AMADOR ZAMORA (FIRMA)
PERSONA FISICA, CPF-04-0150-0161.
Fecha declarada: 13/03/2024 03:01:26 PM

Lic. José Ant. Amador Zamora - C.P.A. No.2760

Póliza No.0116 FIG 7

Vence: 30 de setiembre de 2024

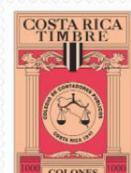
Timbre de Ley No.6663, ¢1.000

Adherido y cancelado en el original

La Ribera de Belén, Heredia, Costa Rica

Nombre del CPA: JOSE A
AMADOR ZAMORA
Carné: 2760
Número de 000161
Nombre del Cliente:
Grupo Financiero Improsa, S.A.
Sociedad de Capital
Identificación del cliente:
310129292
Dirigido a:
Junta Directiva
Fecha:
13/03/2024 03:28:35 PM
Tipo de trabajo:
Informe de Auditoría

Timbre de ¢1000 de la Ley
6663 adherido y cancelado en
el original.



Código de Timbre: CPA-1000-10318

13 de marzo de 2024

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

ESTADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA CONSOLIDADOS CONDENSADOS
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2023 Y 2022
 (Expresados en Colones Costarricenses sin Céntimos)

	2023	2022
ACTIVOS		
Disponibilidades	£ 33.237.960.532	£ 42.923.347.651
Efectivo	729.853.395	802.050.223
Banco Central de Costa Rica	25.046.508.948	35.107.350.446
Entidades financieras del país	1.822.015.586	427.404.079
Entidades financieras del exterior	1.301.039.855	1.046.186.148
Documentos de cobro inmediato	4.964.980	3.943.598
Disponibilidades restringidas	<u>4.333.577.768</u>	<u>5.536.413.157</u>
Inversiones en instrumentos financieros	60.689.679.302	74.180.608.418
Al valor razonable con cambios en resultados	5.519.276.634	2.075.349.940
Al valor razonable con cambios en otro resultado integral	20.636.616.377	25.679.317.294
Al costo amortizado	33.957.731.750	45.758.349.823
Productos por cobrar (Estimación por deterioro)	<u>578.456.261</u> <u>(2.401.720)</u>	<u>672.011.262</u> <u>(4.419.901)</u>
Cartera de créditos	214.176.724.931	241.298.506.954
Créditos vigentes	193.976.179.081	215.628.195.174
Créditos vencidos	18.059.558.835	22.007.744.454
Créditos en cobro judicial	2.677.956.937	4.967.047.952
Costos directos incrementales asociados a créditos (Ingresos diferidos cartera de crédito)	592.274.797 (548.034.285)	646.821.569 (591.305.044)
Productos por cobrar (Estimación por deterioro)	<u>3.070.186.703</u> <u>(3.651.397.137)</u>	<u>3.680.079.171</u> <u>(5.040.076.322)</u>
Cuentas y comisiones por cobrar	3.689.821.866	3.530.709.913
Comisiones por cobrar	74.909.826	115.586.595
Cuentas por cobrar por operaciones bursátiles	26.219.198	
Cuentas por cobrar por operaciones con partes relacionadas	2.591.157	10.185.602
Impuesto diferido e impuesto por cobrar	2.022.108.930	1.350.415.388
Otras cuentas por cobrar (Estimación por deterioro)	<u>1.803.778.296</u> <u>(239.785.541)</u>	<u>2.167.390.123</u> <u>(112.867.795)</u>

(Continúa)

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

ESTADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA CONSOLIDADOS CONDENSADOS
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2023 Y 2022
 (Expresados en Colones Costarricenses sin Céntimos)

	2023	2022
Bienes mantenidos para la venta	₡ 6.643.663.716	₡ 6.197.475.622
Bienes y valores adquiridos en recuperación de créditos	13.395.033.119	11.748.560.856
Otros bienes mantenidos para la venta (Estimación por deterioro y por disposición legal o prudencial)	26.233.972	26.233.972
	<u>(6.777.603.375)</u>	<u>(5.577.319.206)</u>
Participaciones en capital de otras empresas (neto)	221.279.593	188.620.479
Propiedades, mobiliario y equipo (neto)	10.721.786.617	8.448.976.683
Propiedades de inversión	4.628.243.096	5.660.085.761
Otros activos	17.150.717.637	13.665.055.204
Cargos diferidos	524.392.379	494.094.196
Activos intangibles	6.054.978.284	6.569.140.941
Otros activos	<u>10.571.346.974</u>	<u>6.601.820.067</u>
TOTAL DE ACTIVO	₡ 351.159.877.290	₡ 396.093.386.685
PASIVO Y PATRIMONIO		
PASIVO		
Obligaciones con el público	₡ 173.089.624.214	₡ 182.833.147.801
A la vista	45.556.948.961	49.309.605.503
A plazo	122.724.860.921	129.968.782.575
Otras obligaciones con el público	2.961.840.475	1.816.103.087
Cargos financieros por pagar	<u>1.845.973.857</u>	<u>1.738.656.636</u>
Obligaciones con el Banco Central de Costa Rica	14.400.983.825	18.411.854.425
A plazo	14.118.773.437	18.163.000.000
Cargos financieros por pagar	<u>282.210.388</u>	<u>248.854.425</u>
Obligaciones con entidades	90.020.547.233	110.252.940.823
A la vista	1.809.023.569	2.605.707.736
A plazo	40.005.449.289	41.121.609.977
Otras obligaciones con entidades	47.267.084.918	65.252.017.130
Cargos financieros por pagar	<u>938.989.457</u>	<u>1.273.605.980</u>

(Continúa)

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

ESTADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA CONSOLIDADOS CONDENSADOS
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2023 Y 2022
 (Expresados en Colones Costarricenses sin Céntimos)

	2023	2022
Cuentas por pagar y provisiones	€ 3.766.420.660	€ 8.042.132.352
Provisiones	420.539.076	932.180.401
Cuentas por pagar por servicios bursátiles	68.704.858	158.693.904
Impuesto sobre la renta diferido	930.761.410	953.631.142
Otras cuentas por pagar	2.346.415.316	5.997.626.905
Otros pasivos	1.084.853.019	2.128.951.682
Ingresos diferidos	952.868.615	1.058.446.614
Otros pasivos	131.984.404	1.070.505.068
Obligaciones subordinadas	2.704.912.645	8.776.181.154
Obligaciones subordinadas	5.679.775.650	
Préstamos subordinados	2.634.400.000	3.009.950.000
Cargos financieros por pagar	70.512.645	86.455.504
TOTAL DE PASIVOS	285.067.341.596	330.445.208.237
PATRIMONIO		
Capital social	38.762.660.133	38.762.660.133
Capital pagado	38.762.660.133	38.762.660.133
Ajustes al patrimonio - otros resultados integrales	2.580.184.081	2.559.245.493
Reservas	6.091.556.955	6.042.914.119
Resultados acumulados de ejercicios anteriores	16.735.919.869	13.878.881.191
Resultado del período	1.902.274.587	4.385.154.550
Participaciones no controladoras	19.940.069	19.322.962
TOTAL PATRIMONIO	66.092.535.694	65.648.178.448
TOTAL PASIVOS Y PATRIMONIO	€ 351.159.877.290	€ 396.093.386.685
CUENTAS CONTINGENTES DEUDORAS	€ 8.215.156.887	€ 9.112.477.126
ACTIVOS DE LOS FIDEICOMISOS	€ 5.189.895.421.612	€ 5.005.480.842.503
PASIVOS DE LOS FIDEICOMISOS	€ 2.632.589.788	€ 3.310.419.782
PATRIMONIO DE LOS FIDEICOMISOS	€ 5.187.262.831.824	€ 5.002.170.422.721

(Continúa)

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

**ESTADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA CONSOLIDADOS CONDENSADOS
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2023 Y 2022**
(Expresados en Colones Costarricenses sin Céntimos)

	2023	2022
OTRAS CUENTAS DE ORDEN		
DEUDORAS		
Cuenta de orden por cuenta propia deudoras	€1.743.038.633.716	€1.442.698.077.482
Cuenta de orden por cuenta terceros deudoras	1.137.595.611.344	749.901.456.105
Cuenta de orden por cuenta propia por actividad de custodia	299.967.725.844	342.460.283.665
Cuentas de orden por cuenta de terceros por actividad custodia	9.743.708.037	6.820.466.681
	<u>295.731.588.491</u>	<u>343.515.871.031</u>

(Concluye)

MARIANELA
ORTUÑO
PINTO
(FIRMA)

Firmado digitalmente
por MARIANELA
ORTUÑO PINTO
(FIRMA)
Fecha: 2024.03.13
14:27:56 -06'00'

Marianela Ortúño Pinto
Representante Legal

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

Firmado digitalmente por:
LEONARDO JOSE UMANA UREÑA
(FIRMA)
Fecha y hora: 13.03.2024
12:56:45

Leonardo Umaña Ureña
Contador General

Céd. 3101229292
GRUPO FINANCIERO IMPROSA
SOCIEDAD ANÓNIMA
Almacén: Grupo Financiero Improsa,
S. A. (EF Consolidados Condensados)
Registro Profesional: 12063
Contador: UMANA UREÑA
LEONARDO
Estado de Situación Financiera
2024-03-13 11:27:16 -0600



TIMBRE 300.0 COLONES



VERIFICACIÓN: Wezy7qaB
<https://timbres.contador.co.cr>

Firmado digitalmente por: SARITA MARIA
DEL MIL TRIGUEROS MUÑOZ (FIRMA)
Fecha y hora: 13.03.2024 13:16:22

Sarita Trigueros Muñoz
Auditora Interna

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

**ESTADOS DE RESULTADOS INTEGRAL CONSOLIDADOS CONDENSADOS
 POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2023 Y 2022**
 (Expresados en Colones Costarricenses sin Céntimos)

	2023	2022
INGRESOS FINANCIEROS		
Por disponibilidades	₡ 149.050.956	₡ 266.304.525
Por inversiones en instrumentos financieros	2.615.339.809	2.732.718.374
Por cartera de créditos	22.142.555.646	22.171.403.724
Por arrendamientos financieros	2.148.685.514	2.382.213.325
Por ganancia instrumentos financieros al valor razonable con cambios en resultados	20.606.113	226.180.655
Por ganancia instrumentos financieros al valor razonable con cambios en otro resultado integral	278.815.347	941.078.949
Por ganancia inversión en propiedades	19.891.550	
Por otros ingresos financieros	<u>368.220.612</u>	<u>776.549.198</u>
Total de ingresos financieros	<u>27.743.165.547</u>	<u>29.496.448.750</u>
GASTOS FINANCIEROS		
Por obligaciones con el público	7.726.925.410	8.220.572.139
Por obligaciones con el Banco Central de Costa Rica	107.295.704	152.754.267
Por obligaciones con entidades financieras y no financieras	6.046.493.781	5.838.084.703
Por obligaciones subordinadas, convertibles y preferentes	441.856.069	749.071.489
Por pérdidas por diferencias de cambio y UD, netas	5.694.448.229	3.210.791.983
Por pérdidas por instrumentos financieros al valor razonable con cambios en resultados	82.962.455	30.282.527
Por pérdidas por instrumentos financieros al valor razonable con cambios en otro resultado integral	145.221.767	182.577.856
Por pérdidas en propiedades de inversión	111.625.582	197.195.535
Por otros gastos financieros	<u>542.018.895</u>	<u>686.517.193</u>
Total de gastos financieros	<u>20.898.847.892</u>	<u>19.267.847.692</u>
Por estimación de deterioro de activos	1.960.786.646	3.588.110.950
Por recuperación de activos y disminución de estimaciones	<u>1.419.793.502</u>	<u>2.697.401.699</u>
RESULTADO FINANCIERO	<u>6.303.324.511</u>	<u>9.337.891.807</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 2023 Y 2022**
 (Expresados en Colones Costarricenses sin Céntimos)

	2023	2022
OTROS INGRESOS DE OPERACIÓN		
Por comisiones por servicios	₡ 9.517.060.600	₡ 10.497.956.551
Por bienes mantenidos para la venta	947.502.241	1.945.232.858
Por ganancia por participaciones en el capital de otras empresas	33.216.171	4.152.570
Por cambios y arbitraje de divisas	5.106.732.248	4.536.268.674
Por otros ingresos con partes relacionadas	19.971.745	9.733.215
Por otros ingresos operativos	<u>9.082.176.558</u>	<u>9.574.581.852</u>
Total otros ingresos de operación	<u>24.706.659.563</u>	<u>26.567.925.720</u>
OTROS GASTOS DE OPERACIÓN		
Por comisiones por servicios	1.156.479.260	1.344.983.200
Por bienes mantenidos para la venta	3.464.379.463	3.607.204.489
Por cambios y arbitraje de divisas	3.681.964.830	2.882.850.813
Por otros gastos con partes relacionadas	12.730.286	30.832.432
Por otros gastos operativos	<u>6.060.545.553</u>	<u>6.155.687.760</u>
Total otros gastos de operación	<u>14.376.099.392</u>	<u>14.021.558.694</u>
RESULTADO OPERACIONAL BRUTO	<u>16.633.884.682</u>	<u>21.884.258.833</u>
GASTOS ADMINISTRATIVOS		
Por gastos de personal	10.602.824.224	10.879.567.604
Por otros gastos de administración	<u>3.918.338.211</u>	<u>4.752.103.792</u>
Total gastos administrativos	<u>14.521.162.435</u>	<u>15.631.671.396</u>
RESULTADO OPERACIONAL ANTES DE IMPUESTOS Y PARTICIPACIONES		
SOBRE LA UTILIDAD	<u>2.112.722.247</u>	<u>6.252.587.437</u>
Impuesto sobre la renta	1.234.540.700	1.944.049.816
Impuesto sobre la renta diferido	28.827.173	64.403.887
Disminución del impuesto sobre la renta	1.101.563.049	540.458.973
Participaciones sobre la utilidad		110.947.393
RESULTADO DEL PERÍODO	<u>1.950.917.423</u>	<u>4.673.645.314</u>
Atribuidos a los intereses minoritarios	(47.168)	947.054
Atribuidos a la controladora	1.950.964.591	4.672.698.260

(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 2023 Y 2022**
 (Expresados en Colones Costarricenses sin Céntimos)

	2023	2022
OTROS RESULTADOS INTEGRALES, NETO DE IMPUESTO		
Ajuste por valuación inversiones al valor razonable con cambios en otro resultado integral	₡ 262.116.066	₡ (552.718.395)
Otros ajustes	<u>(241.177.478)</u>	<u>(113.754.811)</u>
OTROS RESULTADOS INTEGRALES DEL PERÍODO, NETO DE IMPUESTO	₡ 20.938.588	₡ (666.473.206)
RESULTADOS INTEGRALES TOTALES DEL PERÍODO	₡ 1.971.856.011	₡ 4.007.172.108
Atribuidos a participaciones no controladoras	₡ 1.452.109	₡ 2.397.940
Atribuidos a la controladora	<u>1.970.403.902</u>	<u>4.004.774.168</u>

(Concluye)

MARIANELA
 ORTUÑO
 PINTO (FIRMA)

Firmado digitalmente
 por MARIANELA
 ORTUÑO PINTO (FIRMA)
 Fecha: 2024.03.13
 14:28:22 -06'00'

Marianela Ortúñoz Pinto
 Representante Legal

Firmado digitalmente por:
 LEONARDO JOSE UREÑA UREÑA
 (FIRMA)
 Fecha y hora: 13.03.2024 13:01:36

Leonardo Umaña Ureña
 Contador General

Firmado digitalmente por: SARITA MARIA
 DEL MIL TRIGUEROS MUÑOZ (FIRMA)
 Fecha y hora: 13.03.2024 13:17:19

Sarita Trigueros Muñoz
 Auditora Interna

Céd. 3101229292
 GRUPO FINANCIERO IMPROSA
 SOCIEDAD ANÓNIMA
 Atención: Grupo Financiero Improsa,
 S.A. EF Consultorios Contables
 Registro Profesional: 12063
 Contador: UMARÁ UREÑA
 LEONARDO
 Estado de Resultados Integral
 2024-03-13 11:27:16 -0600



TIMBRE 300.0 COLONES



VERIFICACIÓN: Wezy7qaB
<https://timbres.contador.co.cr>

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

**ESTADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CONSOLIDADO CONDESAOS
 POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2023 Y 2022**
 (Expresados en Colones Costarricenses sin Céntimos)

	Capital Social	Ajustes al Patrimonio	Reservas Patrimoniales	Resultados Acumulados al Principio del Período	Total
Saldo al 1º de enero de 2022	₡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 período 2022			4.673.645.314	4.673.645.314	
Dividendos por período 2021			(2.356.192.141)	(2.356.192.141)	
Saldo al 31 de diciembre de 2022	₡38.762.660.133	₡3.225.718.699	₡6.042.914.119	₡18.264.035.741	₡66.295.328.692
Otros resultados integrales al 31 de diciembre de 2022					
Ajustes por conversión de estados financieros			(113.754.811)		(113.754.811)
Ajuste por valuación inversiones al valor razonable con cambios en otros resultados integrales, neto impuesto sobre renta			(552.718.395)		(552.718.395)
Patrimonio atribuido a la controladora al 31 de diciembre de 2022	₡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
Saldo del patrimonio al 31 de diciembre de 2022	₡38.773.776.291	₡2.560.696.379	₡6.045.243.723	₡18.268.462.054	₡65.648.178.448

(Continúa)

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

**ESTADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CONSOLIDADO CONDENSADOS
 POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2023 Y 2022**
 (Expresados en Colones Costarricenses sin Céntimos)

	Capital Social	Ajustes al Patrimonio	Reservas Patrimoniales	Resultados Acumulados al Principio del Periodo	Total
Saldo al 1° de enero de 2023	₡38.762.660.133	₡2.559.245.493	₡6.042.914.119	₡18.264.035.741	₡65.628.855.486
Reservas legales y otras reservas estatutarias			48.642.836	(48.642.836)	
Resultados del período 2023				1.950.917.423	1.950.917.423
Dividendos por período 2022				(1.528.115.872)	(1.528.115.872)
Saldo al 31 de diciembre de 2023	₡38.762.660.133	₡2.559.245.493	₡6.091.556.955	₡18.638.194.456	₡66.051.657.037
Otros resultados integrales al 31 de diciembre de 2023					
Ajustes por conversión de estados financieros			(241.177.478)		(241.177.478)
Ajuste por valuación inversiones al valor razonable con cambios en otros resultados integrales, neto impuesto sobre renta			<u>262.116.066</u>		<u>262.116.066</u>
Patrimonio atribuido a la controladora al 31 de diciembre de 2023	₡38.762.660.133	₡2.580.184.081	₡6.091.556.955	₡18.638.194.456	₡66.052.595.625
Atribuidos a los intereses minoritarios	₡ 11.116.158	₡ 1.499.277	₡ 2.370.368	₡ 4.954.266	₡ 19.940.069
Saldo del patrimonio al 31 de diciembre de 2023	₡38.773.776.291	₡2.581.683.358	₡6.093.927.323	₡18.643.148.722	₡66.092.535.694

(Concluye)

MARIANELA ORTUÑO PINTO (FIRMA)
 Firmado digitalmente por:
 MARIANELA ORTUÑO PINTO (FIRMA)
 FECHA: 2024.03.13
 14:23:47 -0600'

LEONARDO JOSE UMAÑAUREÑA (FIRMA)
 Firmado digitalmente por:
 LEONARDO JOSE UMAÑAUREÑA (FIRMA)
 FECHA Y HORA: 13.03.2024 13:02:34

Sarita Trigueros Muñoz (FIRMA)
 Firmado digitalmente por:
 Sarita Trigueros Muñoz
 AUDITORA INTERNA
 FECHA Y HORA: 13.03.2024 13:02:34

Leonardo Umana Urena (FIRMA)
 Firmado digitalmente por:
 Leonardo Umana Urena
 CONTADOR GENERAL
 FECHA Y HORA: 13.03.2024 13:02:34



Céd. 31912329592
 Oficina de Control y Gestión Financiera Interna
 Dirección General de Recursos Financieros
 Registro de Proveedores: 101013
 LEONARDO JOSE UMAÑAUREÑA
 Estado de: Contador en el Poder Ejecutivo
 2024-03-13 14:07:17 -0600



VERIFICACIÓN: [www.mef.gob.cr](#)
 Número de verificación: 4010

TIMBRE 300.0 COLONES

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 2023 Y 2022 (Expresados en Colones Costarricenses sin Céntimos)

	2023	2022
FLUJO DE EFECTIVO DE ACTIVIDADES DE OPERACIÓN:		
Resultado del período	₡ 1.950.917.423	₡ 4.673.645.314
Partidas aplicadas a resultados que no requieren el uso de fondos:	<u>9.978.310.974</u>	<u>10.972.686.447</u>
Pérdida (recuperación) por estimación de deterioro de activos	(1.263.779.620)	(1.319.437.911)
Gasto por aplicación de la NIIF 16	820.558.792	723.394.552
Diferencial cambiario no realizado	6.428.951.381	7.376.210.163
Participación minoritaria	617.107	1.791.586
Variación neta en la estimación para bienes realizables y cuentas y productos por cobrar	1.200.284.169	190.313.997
Depreciaciones y amortizaciones	1.557.138.445	2.056.364.244
Gasto por impuesto sobre la renta	<u>1.234.540.700</u>	<u>1.944.049.816</u>
Variación en los activos (aumento), o disminución	<u>6.114.567.698</u>	<u>48.416.684.214</u>
Instrumentos financieros - al valor razonable con cambios en resultados	(3.181.810.628)	58.799.271.481
Participaciones en el capital de otras empresas	(32.659.112)	
Cartera de Crédito	14.633.670.154	(13.512.253.955)
Productos por Cobrar por cartera de crédito	609.892.468	1.524.612.394
Bienes disponibles para la venta	(1.646.472.263)	2.761.996.197
Cuentas por cobrar	(286.029.699)	1.299.134.296
Productos por cobrar	93.555.001	48.859.322
Otros activos	(4.075.578.223)	(2.168.529.004)
Impuesto sobre la renta		<u>(336.406.518)</u>
Variación en los pasivos aumento, o (disminución)	<u>(16.615.078.061)</u>	<u>(15.336.033.306)</u>
Obligaciones a la vista y a plazo	(9.850.840.808)	(17.720.581.484)
Otras cuentas por pagar y provisiones	(5.510.252.392)	493.451.195
Cargos por pagar	(209.886.198)	181.904.802
Otros pasivos	<u>(1.044.098.663)</u>	<u>1.709.192.181</u>
Efectivo provisto por (usado en) las actividades de operación	<u>1.428.718.034</u>	<u>48.726.982.669</u>
Efectivo neto provisto por (usado en) las actividades de operación	<u>1.428.718.034</u>	<u>48.726.982.669</u>

(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 2023 Y 2022

(Expresados en Colones Costarricenses sin Céntimos)

	2023	2022
FLUJOS DE EFECTIVO EN LAS ACTIVIDADES		
DE INVERSIÓN:		
Instrumentos financieros al costo amortizado	₡ 11.800.618.073	₡(38.516.055.686)
Propiedades de inversión	1.031.842.665	467.330.193
Retiro (adquisición) de inmuebles, mobiliario y equipo	<u>(3.240.032.591)</u>	<u>(215.926.345)</u>
Flujos netos de efectivo provisto por (usados en) actividades de inversión	<u>9.592.428.147</u>	<u>(38.264.651.838)</u>
FLUJOS DE EFECTIVO EN LAS		
ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO:		
Variación en otras obligaciones financieras	(17.924.615.217)	(17.160.736.604)
Variación en obligaciones subordinadas	(6.055.325.650)	(624.458.100)
Pago de dividendos	<u>(1.528.115.872)</u>	<u>(2.356.192.141)</u>
Flujos netos de efectivo provisto por (usados en) actividades de financiamiento	<u>(25.508.056.739)</u>	<u>(20.141.386.845)</u>
AJUSTE POR VARIACIÓN EN TIPOS DE CAMBIO PARA CONVERTIR LOS ACTIVOS Y PASIVOS DE LAS SUCURSALES	<u>(241.177.478)</u>	<u>(113.754.811)</u>
Aumento (disminución) neto en efectivo y equivalente de efectivo	(14.728.088.036)	(9.792.810.826)
EFFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO AL INICIO DEL AÑO	<u>68.602.664.945</u>	<u>78.395.475.771</u>
EFFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO AL FINAL DEL AÑO	<u>₡ 53.874.576.909</u>	<u>₡ 68.602.664.945</u>

(Concluye)

MARIANELA
ORTUÑO
PINTO
(FIRMA)

Firmado digitalmente por:
MARIANELA ORTUÑO PINTO (FIRMA)
Fecha: 2024.03.14 29:07-06'00"

Marianela Ortuño Pinto
Representante Legal



Céd. 3101229292
GRUPO FINANCIERO IMPROSA
SOCIEDAD ANÓNIMA
Sociedad: Grupo Financiero Improsa,
S.A. (EF Consolidados Contadores)
Registro Profesional: 12063
Contador: UMANA UREÑA
LEONARDO
Estado de Flujos de Efectivo
2024-03-13 11:27:17 -0600

Firmado digitalmente por:
LEONARDO JOSE UMANA
UREÑA (FIRMA)
Fecha y hora: 13.03.2024
13:03:15

Leonardo Umaña Ureña
Contador General



TIMBRE 300.0 COLONES



VERIFICACIÓN: Wazj7qab
<https://timbres.contador.co.cr>

Firmado digitalmente por: SARITA
MARIA DEL MIL TRIGUEROS
MUÑOZ (FIRMA)
Fecha y hora: 13.03.2024 13:18:36

Sarita Trigueros Muñoz
Auditora Interna



Tel.: [506] 2284-4000
www.grupoimprosa.com