A large, light gray watermark of a stylized logo is centered on the page. The logo consists of a large, bold letter 'I' with a curved top and a vertical stem, enclosed within a circular shape that has a jagged, gear-like edge. The watermark is semi-transparent and serves as a background element.

Memoria Anual
Grupo Financiero Improsa
2024

2024

MEMORIA ANUAL
GRUPO FINANCIERO IMPROSA

ÍNDICE

| | |
|---|----|
| Misión, Visión y Valores | 08 |
| Reseña Histórica | 12 |
| Modelo de Negocio y Subsidiarias | 14 |
| Carta de la Presidencia | 15 |
| Informe de Gestión Período 2024 | 18 |
| Junta Directiva | 38 |
| Equipo Gerencial | 39 |
| Oficinas del Grupo Financiero Improsa | 40 |
| Productos y Servicios | 43 |
| Bancos de Desarrollo, Instituciones Multilaterales y Fondos de Inversión | 44 |
| Fundación Fernando Ortuño Sobrado | 45 |
| Estados Financieros Auditados 2024 | 46 |

MISIÓN, VISIÓN Y VALORES

MISIÓN

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

VISIÓN

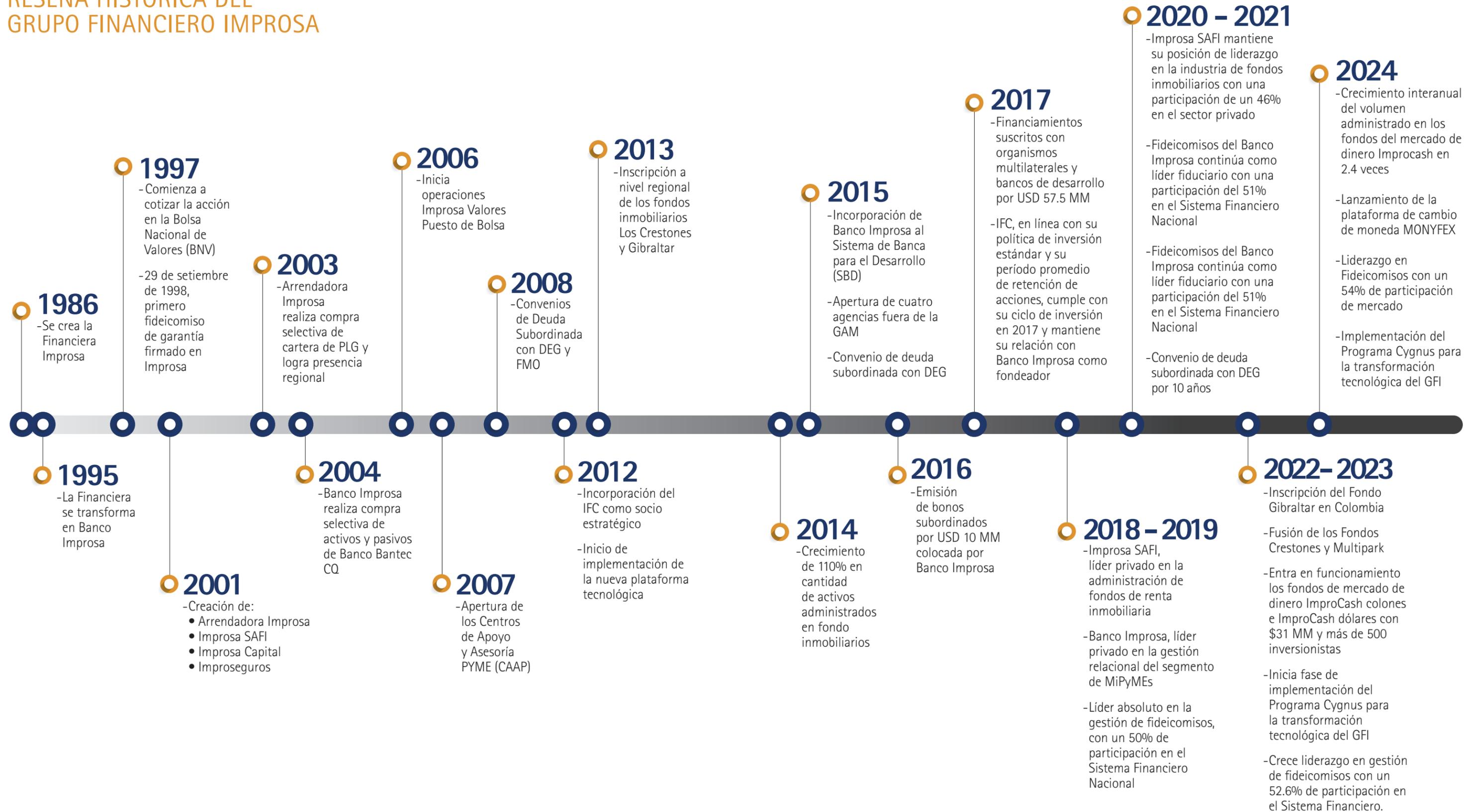
Ser un Grupo Financiero competitivo, sólido, rentable y con una clara orientación al cliente.

VALORES

- Visión
- Pasión
- Integridad



RESEÑA HISTÓRICA DEL GRUPO FINANCIERO IMPROSA



MODELO DE NEGOCIO



SUBSIDIARIAS DEL GRUPO FINANCIERO IMPROSA



CARTA DE LA PRESIDENCIA

Estimados accionistas,

Me dirijo a ustedes para presentar el informe de la presidencia correspondiente al año 2024, un período marcado por desafíos significativos y oportunidades únicas para nuestro Grupo Financiero Improsa. Enfrentamos un entorno económico complejo, caracterizado por políticas monetarias restrictivas, volatilidad cambiaria y una creciente competencia en el sector financiero. A pesar de estas condiciones, hemos logrado mantener una trayectoria de crecimiento y consolidación patrimonial, gracias a una estrategia enfocada en la eficiencia operativa, la diversificación de ingresos y la transformación tecnológica.

A nivel global, el contexto económico estuvo dominado por un crecimiento moderado y el control inflacionario implementado por los bancos centrales. En Estados Unidos, la Reserva Federal mantuvo tasas de interés elevadas, en un rango de 4.25% a 4.50%, con una inflación de 2.9% al cierre del año. En la zona euro, el crecimiento fue limitado al 0.8%, mientras que China alcanzó un crecimiento del 4.8%, apoyado por medidas de estímulo económico. En Costa Rica, la economía creció un 4.3%, impulsada por el consumo privado y la inversión, con una inflación de apenas 0.8%. Sin embargo, la apreciación del colón afectó negativamente a sectores clave como el exportador y el turístico, restándoles competitividad en el mercado internacional.

En el ámbito financiero, nuestro Grupo cerró el año con una utilidad neta de CRC 4,245.8 millones, reflejando la solidez de nuestra gestión y la capacidad de adaptación en un entorno desafiante. La apreciación del colón impactó adversamente los resultados del Grupo Financiero Improsa. El primer impacto fue estructural, dado que el 70% del patrimonio está en dólares y como consecuencia las diferencias cambiarias afectaron los resultados en CRC 1,191 millones. El segundo impacto fue operativo, ya que más del 90% de los servicios que se prestan a los clientes se facturan en dólares, mientras que los gastos operativos y administrativos se pagan en colones, reduciendo el margen operativo neto. Estos efectos adversos fueron mitigados por el fortalecimiento del patrimonio expresado en dólares. En este sentido, al cierre de 2024, el patrimonio del Grupo aumentó en USD 6.4 millones, pasando de USD 125.4 millones a USD 131.8 millones. Este crecimiento es el resultado de una estrategia de fortalecimiento financiero que ha permitido mejorar la estructura patrimonial del Grupo y mantener una posición de solvencia adecuada para afrontar el futuro con confianza.

En cuanto a la intermediación financiera, se formalizaron créditos por un total de USD 186 millones, con un 75% dirigido a empresas de mayor tamaño y desarrollos residenciales, mientras que el 25% se enfocó en el financiamiento de capital de trabajo y leasing para MiPyMEs. A pesar de cancelaciones anticipadas por USD 200 millones debido a la agresiva competencia en el sector, nuestra cartera mostró dinamismo en sectores estratégicos como construcción, comercio y servicios, que representaron el 89% de los saldos financiados. La morosidad mayor a 90 días cerró en 2.08%, con una cobertura adecuada mediante estimaciones crediticias y garantías reales en más del 85% de la cartera.

El margen neto de servicios alcanzó CRC 11,830 millones, un crecimiento del 16.3% en comparación con el año anterior, representando el 58% del margen operacional del Grupo. Entre los servicios más

destacados, resalta la administración de fondos inmobiliarios, la gestión de patrimonios en fideicomisos, la negociación de monedas y el corretaje bursátil y de seguros. Se lanzaron iniciativas innovadoras como MONYFEX, una plataforma de cambio de divisas que busca beneficiar a más de 22,000 clientes en 2025. Además, se fortalecieron los fondos de mercado de dinero, que aumentaron su volumen administrado en 2.4 veces, pasando de USD 13 millones a USD 31 millones.

Un hito de nuestra gestión fue la transformación tecnológica impulsada por el Programa Cygnus. En abril, tras más de tres años de desarrollo, implementamos una plataforma moderna basada en *Oracle Flexcube*, *Oracle OBDX*, *Oracle ERP Fusion* y *Oracle OCI*. Esta modernización nos permite operar con mayor eficiencia, seguridad y escalabilidad, sentando las bases para un crecimiento sostenible en el entorno digital. La nueva plataforma ofrece capacidades avanzadas para la banca abierta y la automatización de procesos, reforzando la experiencia del cliente y la resiliencia operativa del Grupo.

De cara al futuro, nuestra estrategia se enfoca en la diversificación de ingresos y la expansión de nuevas oportunidades de negocio. En 2025, planeamos consolidar iniciativas como la plataforma *Confirming* para gestión de facturas electrónicas, fideicomisos de vivienda y soluciones avanzadas en la administración de activos financieros. Además, fortaleceremos nuestras inversiones en tecnología para mejorar la eficiencia operativa y la calidad del servicio al cliente, asegurando que nuestra entidad siga siendo un referente en el sector financiero costarricense.

Cerramos el ejercicio 2024 con la satisfacción de haber alcanzado resultados positivos en un entorno desafiante. La resiliencia, capacidad de adaptación y compromiso con la excelencia han sido claves en nuestra gestión. Expresamos nuestro agradecimiento a los accionistas, clientes y colaboradores por su confianza y esfuerzo en la consolidación de nuestra estrategia de crecimiento. La Junta Directiva reafirma su compromiso con la gestión responsable de los activos del Grupo y con la generación de valor sostenible para todos nuestros accionistas.

Atentamente,

Marianela Ortuño Pinto
Presidenta
Grupo Financiero Improsa



INFORME DE GESTIÓN PERÍODO 2024

Estimados accionistas:

Se presenta el informe de gestión correspondiente al año 2024, un período marcado por desafíos significativos y oportunidades únicas para el Grupo Financiero Improsa. Se enfrentó un entorno económico complejo, caracterizado por políticas monetarias restrictivas, volatilidad cambiaria y una creciente competencia en el sector financiero. A pesar de estas condiciones, se logra mantener una trayectoria de crecimiento y consolidación patrimonial, gracias a una estrategia enfocada en la eficiencia operativa, la diversificación de ingresos y la transformación tecnológica.

ASPECTOS RELEVANTES DEL PANORAMA ECONÓMICO Y FINANCIERO GLOBAL Y DE COSTA RICA

El 2024 fue un año de transiciones importantes a nivel económico y financiero, tanto a escala global como local.

Economía mundial: A nivel global, el crecimiento se mantuvo moderado, con una tasa promedio del 3.2%, en un contexto de control inflacionario riguroso liderado por las autoridades monetarias, quienes mantuvieron elevadas las tasas de política monetaria. Este enfoque encareció el financiamiento externo, afectando la inversión y el consumo en diversas economías. Los mercados enfrentaron incertidumbre debido a conflictos geopolíticos, fenómenos climáticos extremos y problemas en el sector inmobiliario en China. Avances en inteligencia artificial y otras tecnologías impulsaron cambios significativos en los mercados laborales y financieros, mientras que la ciberseguridad ganó protagonismo como prioridad global.

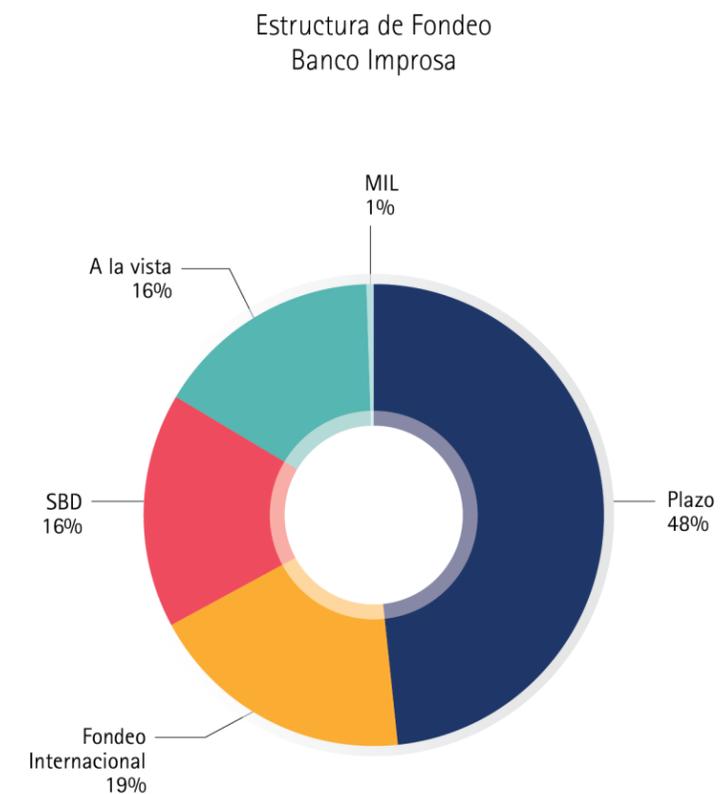
Para el bienio 2025-2026, las proyecciones de crecimiento se mantienen en torno al 3%, con una inflación descendente y ajuste gradual de las políticas monetarias. Los factores de incertidumbre descritos permanecen y se adicionan las políticas proteccionistas, con potenciales impactos en el comercio global y en las cadenas globales de suministro.

Economía de Costa Rica: En Costa Rica, la economía destacó con un crecimiento estimado del 4.3%, superando a muchos países de América Latina y la OCDE. Este desempeño fue impulsado por la demanda interna, la inversión extranjera directa y el dinamismo de las zonas francas. La apreciación del colón fortaleció el poder adquisitivo de los consumidores, pero impactó negativamente la competitividad de las exportaciones y los márgenes de las empresas. Además, la resolución de dos entidades financieras reguladas generó incertidumbre entre depositantes y actores del sistema financiero.

Para el 2025 se espera un crecimiento del 4%, con la inflación retornando al rango meta al final del año, superávit primario y deuda del 1% y 60% respectivamente, ambos con respecto al PIB.

ACTIVIDAD DE INTERMEDIACIÓN FINANCIERA

Fuentes de Financiamiento: A lo largo de los años, la estructura de fondeo ha buscado una distribución equilibrada de obligaciones a corto, mediano y largo plazo, alineándose con el perfil de riesgo conservador que maneja el Banco Improsa. En este sentido, se han consolidado relaciones con entidades multilaterales e instituciones financieras de desarrollo local e internacionalmente, así como patrimonios familiares que invierten en instrumentos a plazo.



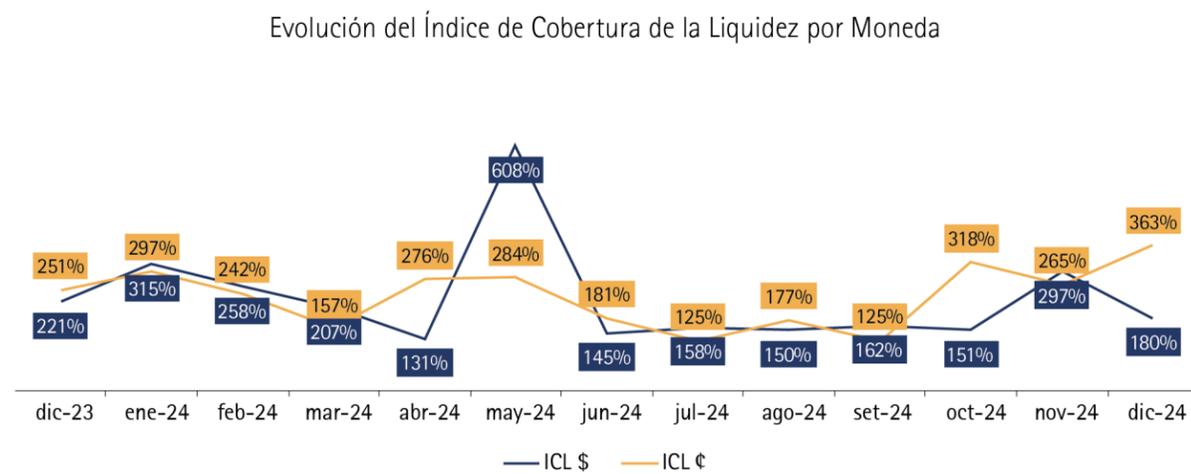
Fuente. Elaboración propia con base en los Estados Financieros de Banco Improsa, al 31 de diciembre 2024.

Costo de Fondeo: En el contexto económico y financiero previamente descrito, se ha generado un encarecimiento de los recursos externos, especialmente de las entidades financieras internacionales, las cuales representan una parte relevante en la estructura de fondeo de Banco Improsa.

| Historial de Tasas Activas y Pasivas Período 2022 a 2025 | | | | |
|---|-------|-------|-------|------|
| Promedios | 2022 | 2023 | 2024 | 2025 |
| Crédito \$ Improsa | 10.13 | 11.45 | 10.36 | 9.64 |
| TAN \$ Banco Público | 4.84 | 5.80 | 6.09 | 6.73 |
| TAN \$ Banco Privado | 6.37 | 7.61 | 7.69 | 7.90 |
| Costo \$ Improsa | 4.93 | 4.75 | 3.98 | 5.14 |
| Tasa de Referencia Internacional | 2.45 | 4.85 | 5.27 | 4.51 |
| TED \$ Banco Público | 1.00 | 1.78 | 2.31 | 2.51 |
| TED \$ Banco Privado | 1.99 | 3.74 | 3.76 | 3.92 |
| Prime Rate | 4.86 | 8.20 | 8.31 | 7.50 |

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

El Banco decidió reducir el uso de las líneas de financiamiento internacionales por su elevado costo, utilizando parte de su portafolio de inversiones de baja duración para atender estas obligaciones, asegurando la liquidez y preservando la estabilidad financiera.



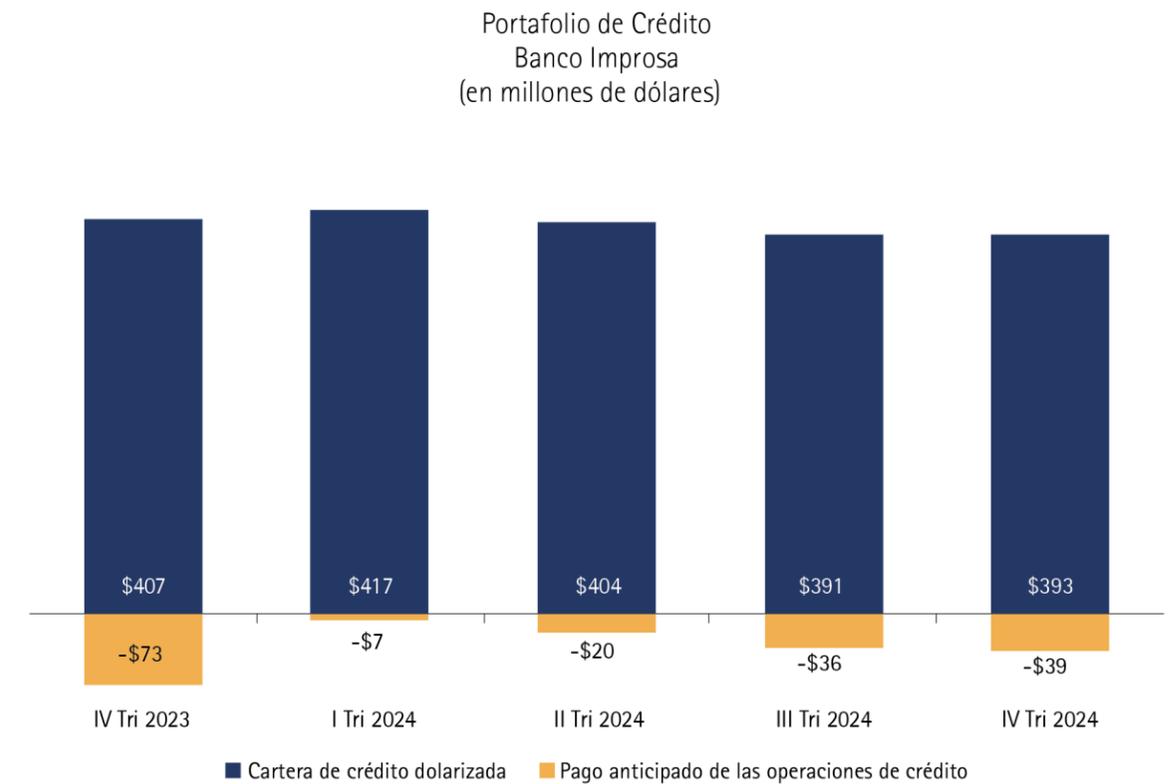
Fuente: Elaboración propia con base en la información del Área Auxiliar de Banco Improsa, a diciembre 2024.

Cartera de Crédito

En los últimos años, se ha gestionado el portafolio de crédito con rendimientos significativamente superiores a la media de los bancos públicos y privados. Esto ha sido posible gracias al modelo de gestión relacional de clientes implementado por Banco Improsa, enfocado en desarrollar segmentos específicos y ofrecerles soluciones altamente personalizadas en el servicio.

Sin embargo, el Banco Improsa ha enfrentado el desafío de proteger su cartera de crédito frente a las prácticas agresivas de la competencia. Estas prácticas han generado cancelaciones anticipadas de operaciones de crédito durante todo el año, obligando al banco a defender sus activos y a originar nuevos volúmenes de colocación.

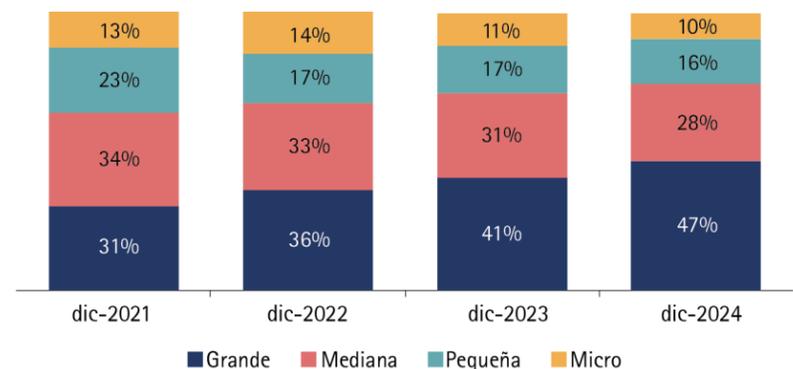
A pesar de este entorno desafiante, al cierre del 2024 se lograron originar y formalizar créditos por un total de USD 186 millones. No obstante, las amortizaciones de los préstamos, así como las cancelaciones anticipadas o no programadas, alcanzaron un total de USD 200 millones.



Fuente: Elaboración propia con base en datos de crédito, 2023 a 2024, Banco Improsa.

El 75% de las nuevas formalizaciones crediticias se destinó al financiamiento de empresas de mayor tamaño y proyectos de desarrollo residencial, mientras que el 25% restante se enfocó en el financiamiento de capital de trabajo y leasing para las MiPyMEs.

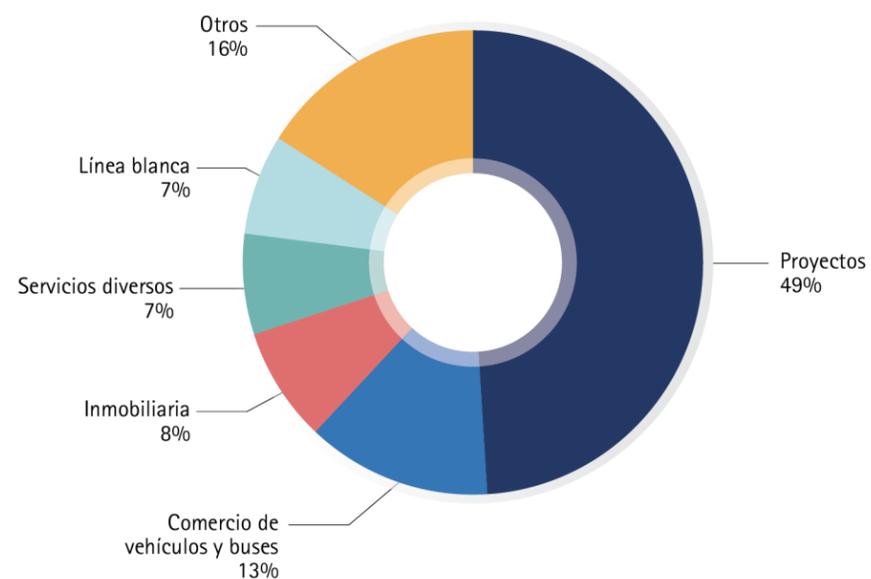
Composición de la Cartera Interanual por Tamaño Banco Improsa



Fuente: Elaboración propia con base en datos de crédito, 2021 a 2024, Banco Improsa.

El segmento de desarrolladores residenciales de alto perfil profesional continúa creciendo, con un enfoque en proyectos horizontales, a los que se destinaron más de USD 72.7 millones, equivalentes al 49% de los desembolsos en clientes empresariales corporativos. En los próximos periodos, se prevé incorporar proyectos de desarrollo residencial vertical, con la expectativa de duplicar el saldo de colocaciones. Banco Improsa se ha diferenciado por su agilidad en la estructuración, análisis y acompañamiento de los planes de inversión, ofreciendo respuestas rápidas a las necesidades específicas de estos proyectos, lo cual es altamente valorado por sus clientes.

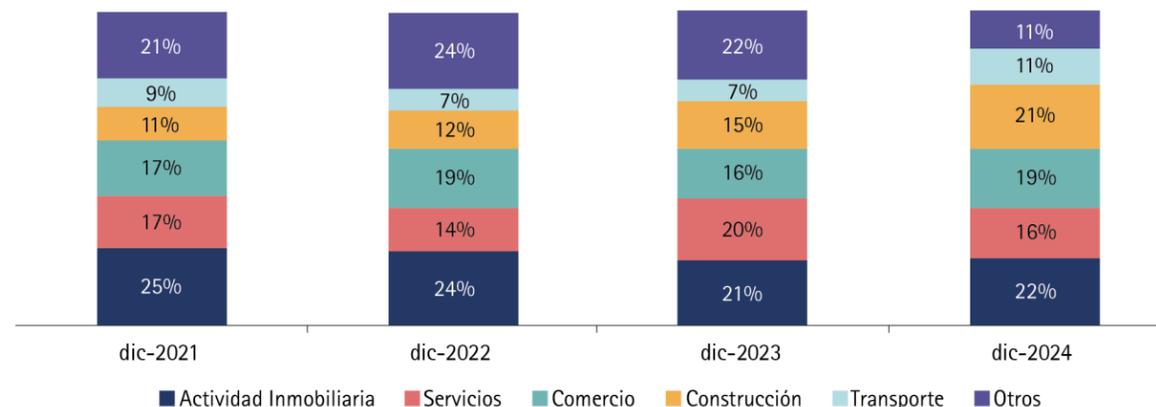
Colocación de Crédito en Dólares por Segmento Banco Improsa (al 31 de diciembre del 2024)



Fuente: Elaboración propia con base en datos de crédito de Banco Improsa, a diciembre 2024.

Consecuentemente, la actividad económica de Construcción ha duplicado su relevancia en el portafolio de crédito, representando un 21% de la cartera al cierre de 2024. Además, las actividades económicas más dinámicas, como Comercio, Servicios, Inmobiliario, Transporte y Construcción, concentran el 89% de los saldos financiados.

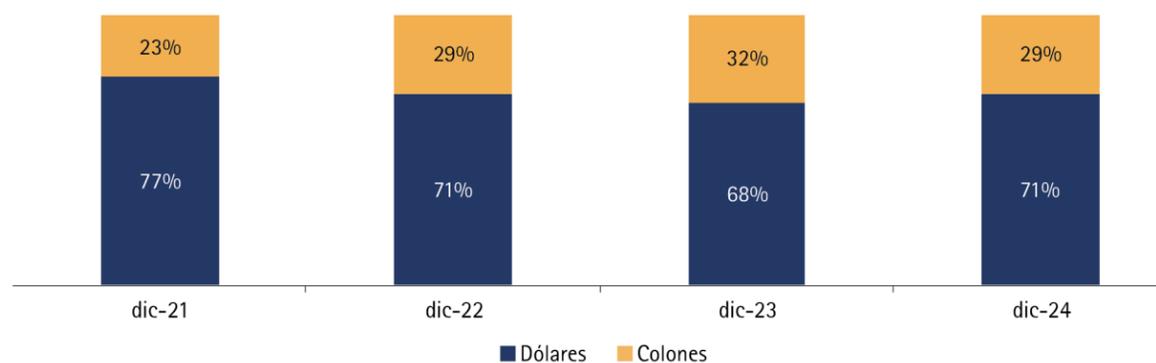
Distribución de la Cartera por Actividad Económica Banco Improsa



Fuente: Elaboración propia con base en datos de crédito, 2021 a 2024, Banco Improsa.

El Banco mantuvo una participación media del 30% de la cartera en colones, sustentada por recursos provenientes del Sistema Banca para el Desarrollo (SBD).

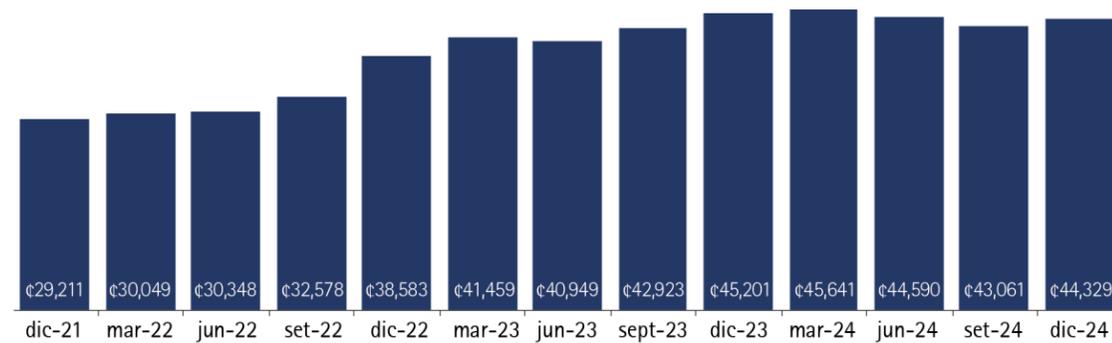
Composición de la Cartera por Moneda Banco Improsa



Fuente: Elaboración propia con base en datos de crédito, 2021 a 2024, Banco Improsa.

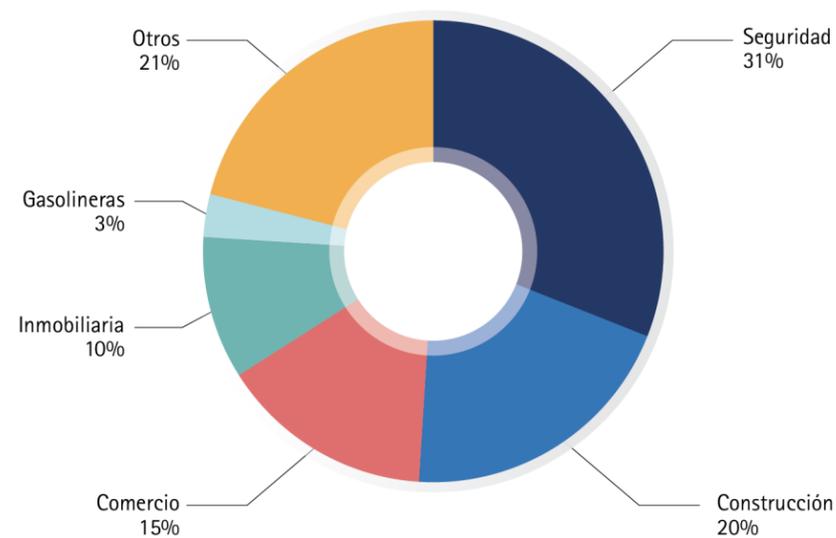
La estrategia de colocación en colones se enfocó en las MiPyMEs, el segundo segmento más relevante de clientes. Este grupo recibe financiamiento para capital de trabajo mediante el descuento de flujos, como contratos, órdenes de adjudicación y facturas, lo que facilita operaciones de corto plazo con control del flujo de repago. Dentro de este segmento, las pymes desempeñan un papel destacado, y se prevé aumentar la cartera con el proyecto Acelera, una plataforma de *Confirming* para documentos y facturas electrónicas, actualmente en implementación, la cual entrará a operar a mediados del 2025.

Cartera Financiada con Fondos del Sistema Banca para el Desarrollo (SBD) (en millones de colones)



Fuente: Elaboración propia con base en datos de crédito, 2021 a 2024, Banco Improsa.

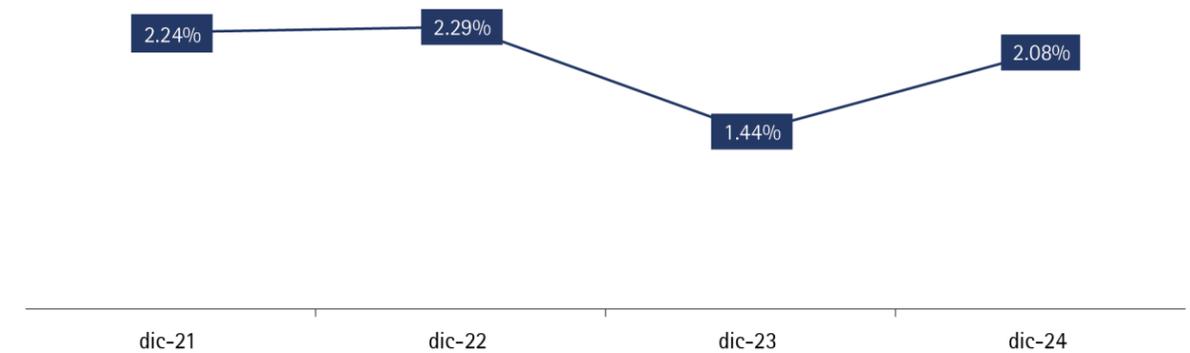
Colocación de Crédito en Colones Banco Improsa (al 31 de diciembre del 2024)



Fuente: Elaboración propia con base en datos de crédito de Banco Improsa, a diciembre 2024.

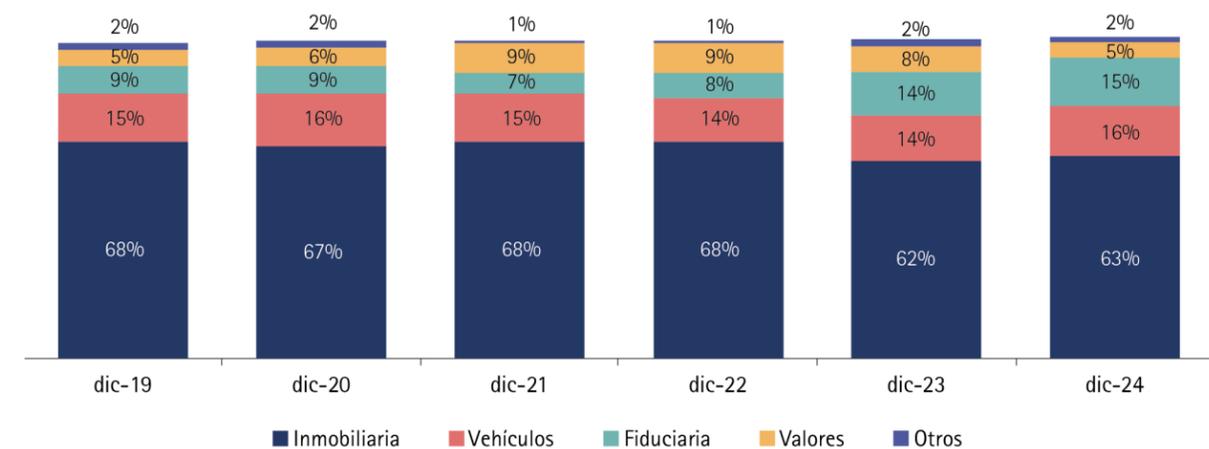
La cartera de crédito del Banco Improsa cerró el 2024 con una morosidad mayor a 90 días del 2.08% y con una adecuada cobertura mediante estimaciones crediticias, según el modelo estándar regulatorio. Además, más del 85% del portafolio de crédito está respaldado por colaterales reales, con una baja exposición al riesgo fiduciario, concentrado en empresas formales de mayor tamaño. Por su parte, el segmento MiPyME cuenta con más del 97% de cobertura mediante garantías de bienes muebles e inmuebles.

Comportamiento Interanual Mora mayor a 90 días Banco Improsa



Fuente: Elaboración propia con base en datos de crédito, 2021 a 2024, Banco Improsa.

Distribución de la Cartera por Garantía Banco Improsa



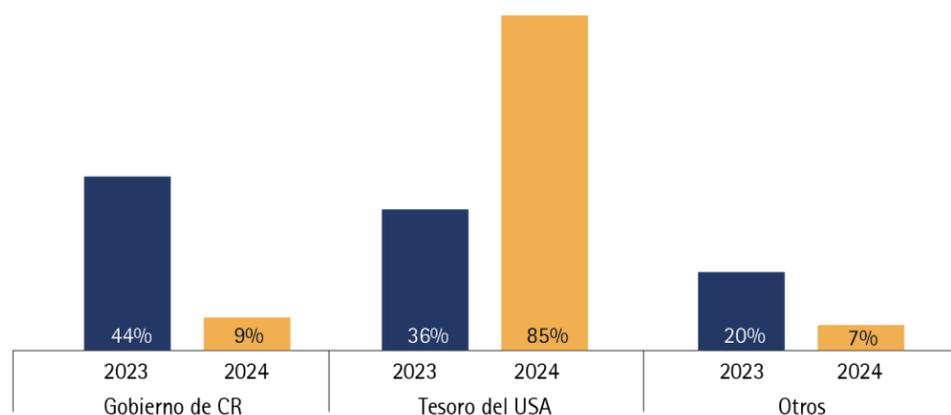
Fuente: Elaboración propia con base en datos de crédito, 2019 a 2024, Banco Improsa.

Adicionalmente, es relevante destacar el saneamiento de la cartera crediticia mediante la disposición de garantías. En 2024, el Banco adjudicó diversas garantías en pago de obligaciones de préstamos por un valor de USD 8.7 millones y realizó ventas por un total de USD 9.9 millones.

Cartera de Inversiones

Un aspecto crucial en la optimización del balance ha sido la transformación del portafolio de inversiones en dólares. Este proceso ha implicado un cambio en la estructura por emisor, priorizando los instrumentos del Tesoro de los Estados Unidos, que ahora representan el 85% del portafolio. Este ajuste ha permitido una significativa reducción del riesgo de crédito, fortaleciendo la solidez financiera de la entidad y contribuyendo de manera efectiva a la gestión de la liquidez.

Gestión Portafolio de Inversiones en Dólares
(% según total portafolio)

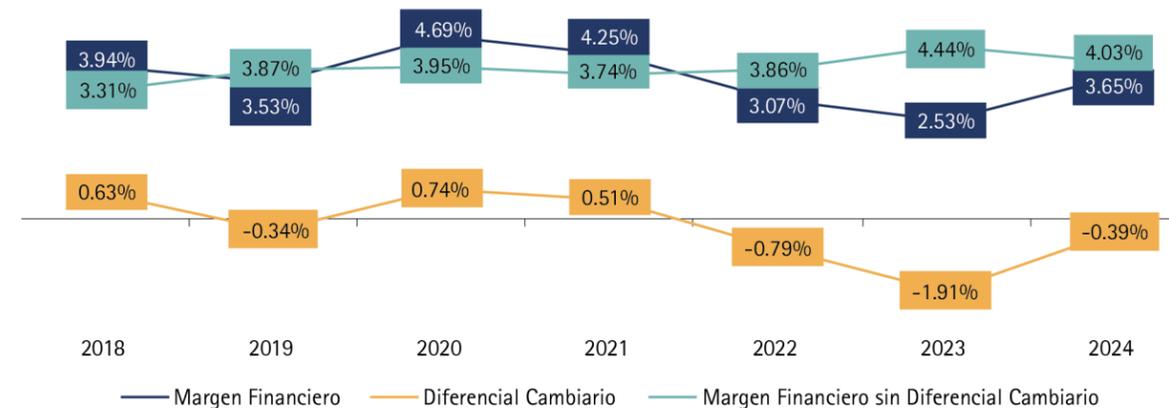


Fuente: Elaboración propia con base en la información del Área Mesa de Liquidez, 2023 a 2024, Banco Improsa.

Margen Financiero

Gracias a esta gestión de intermediación, el margen financiero, excluyendo los efectos del diferencial cambiario, supera el 4%, consolidando desde 2019 una tendencia de mejora y destacando la capacidad del Banco para adaptarse y fortalecer su posición en el mercado.

Margen Financiero y Diferencial Cambiario



Fuente: Elaboración propia con base en los Estados Financieros Mensuales, 2018 a 2024, remitidos a la SUGEF.

ACTIVIDAD DE PRESTACIÓN DE SERVICIOS

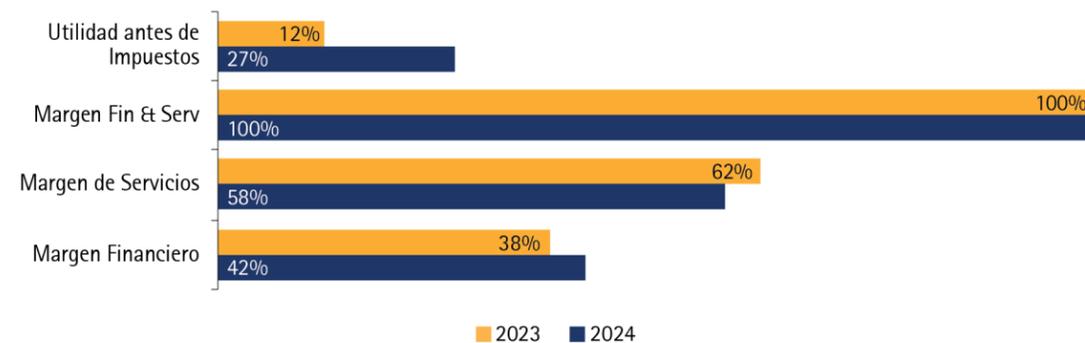
Margen Neto de Servicios

En línea con su enfoque estratégico de fortalecer relaciones con clientes empresariales, patrimonios familiares e institucionales, el Grupo Financiero Improsa continúa ampliando y perfeccionando su oferta de servicios, diseñando soluciones diferenciadas y altamente personalizadas para satisfacer las necesidades de sus clientes. En este marco, durante el 2024 el margen neto de servicios alcanzó CRC 11,830 millones, reflejando un crecimiento del 16,3% respecto al año anterior y representando el 58% del margen operacional, que integra tanto el margen financiero como el de servicios.

| Composición del Margen Financiero y Margen de Servicios Grupo Financiero Improsa (en millones de colones) | | |
|---|---------|---------|
| | 2024 | 2023 |
| Margen Financiero | ¢8,413 | ¢6,303 |
| Margen de Servicios | ¢11,830 | ¢10,172 |
| Margen Fin & Margen Serv | ¢20,243 | ¢16,475 |
| Utilidad antes de Impuestos | ¢5,370 | ¢1,954 |

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

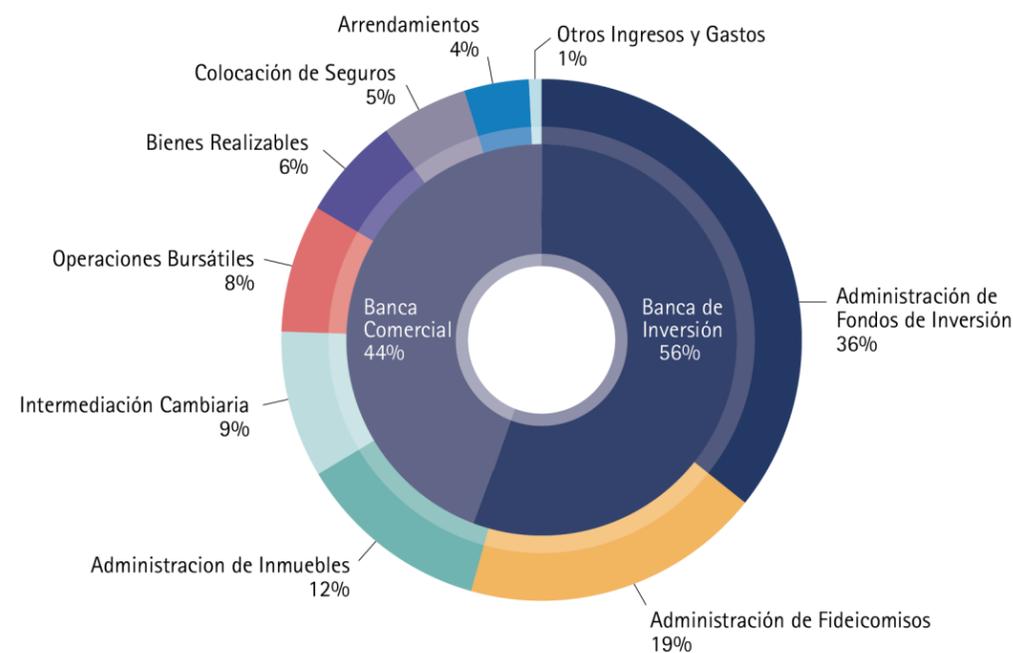
Composición del Margen Financiero y Margen de Servicios
Grupo Financiero Improsa



Fuente: Elaboración propia con base en datos de crédito, 2023 a 2024, Grupo Financiero Improsa.

La diversificación del margen de servicios destaca por la sofisticación de las cadenas de valor desarrolladas. Entre los servicios más relevantes se encuentran la administración de fondos inmobiliarios y portafolios financieros, la gestión de patrimonios en fideicomisos, el manejo de inmuebles y condominios, la negociación de monedas, el corretaje bursátil y de seguros, el leasing y la intermediación de activos para la venta. Todos estos servicios son independientes de la intermediación financiera.

Composición del Margen de Servicios
Grupo Financiero Improsa
(al 31 de diciembre del 2024)



Fuente: Elaboración propia con base en los Estados Financieros Auditados, Grupo Financiero Improsa, a diciembre 2024.

Fondos Inmobiliarios

Improsa administra más de 390,000 m² a través de sus fondos de inversión inmobiliarios, los cuales han enfrentado un prolongado exceso de oferta en el sector de oficinas desde la implementación del trabajo remoto en 2020 debido a la pandemia de COVID-19. Esto impactó negativamente los niveles de ocupación, los precios de colocación y, en consecuencia, los rendimientos.

Durante 2024, se intensificaron los esfuerzos para colocar los espacios disponibles y renovar los contratos de alquiler, apoyados por una fuerza comercial dedicada.

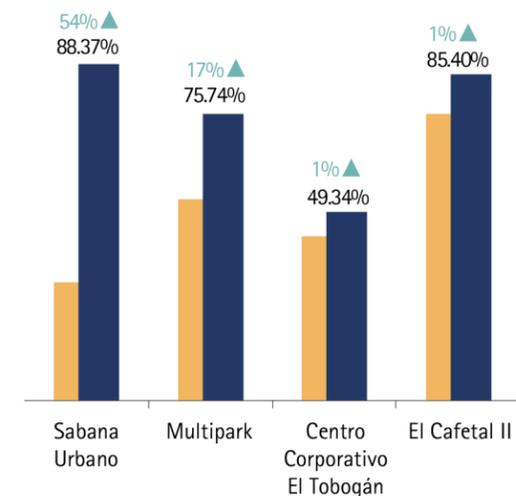
Gracias a estas iniciativas y a las directrices de grandes empresas internacionales que promueven el retorno al trabajo presencial, se prevé un aumento en la demanda de oficinas para 2025 y años posteriores.

Paralelamente, se llevó a cabo una gestión proactiva de los inmuebles con el objetivo de garantizar su vigencia y atender las necesidades del mercado. En este marco, se invirtieron más de USD 9.6 millones en 2024 en transformaciones y mejoras, impactando positivamente tanto áreas comunes como privativas. Estas acciones han contribuido a la ocupación de los espacios y a la fidelización de inquilinos.

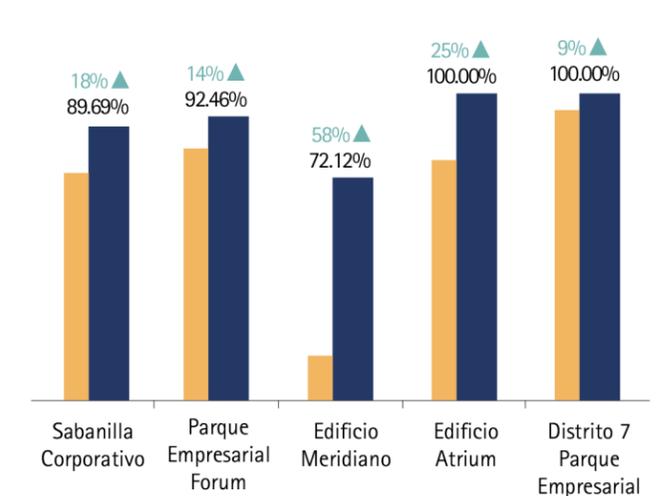
Un hito destacado que refleja el éxito de estos programas fue la adjudicación del Poder Judicial para establecer los Tribunales de Justicia del sector de Pavas en el Complejo La Virgen. Este proyecto implicará una transformación significativa de un inmueble de oficinas, adaptándolo a las necesidades y dinámicas propias de la administración de justicia.

Ocupación 2024 vs 2023 de los Inmuebles más Relevantes

Ocupación de Gibraltar
Principales Inmuebles con Remodelaciones
Período 2023-2024



Ocupación de Los Crestones
Principales Inmuebles con Remodelaciones
Período 2023-2024

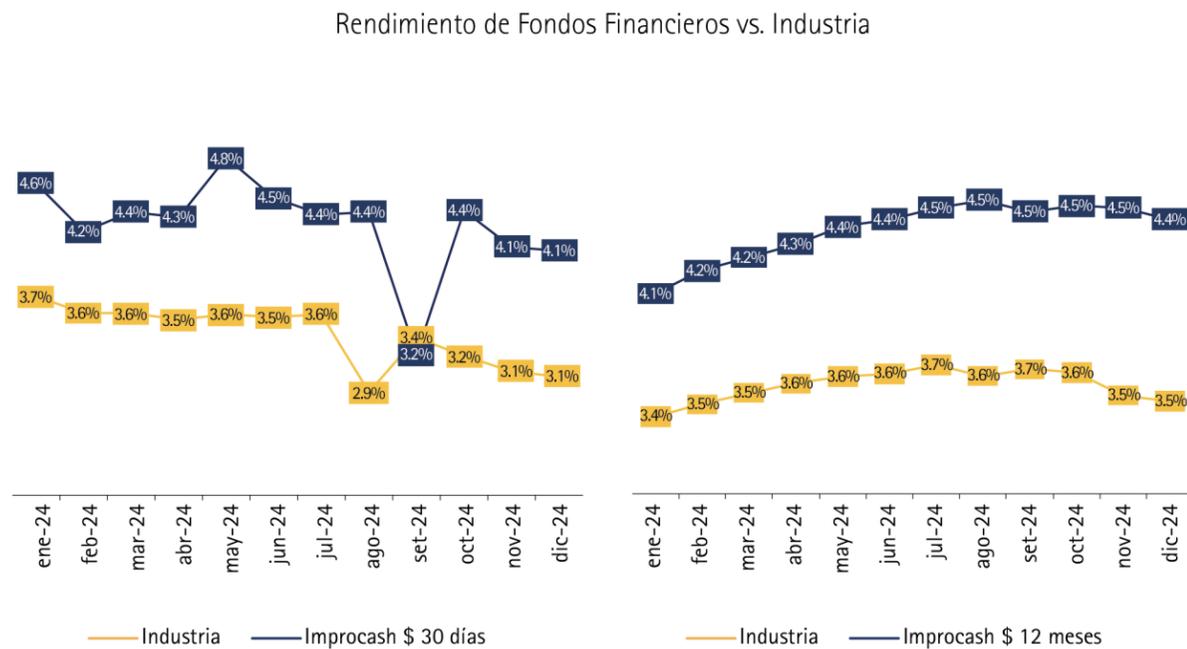


Fuente: Elaboración propia con base en datos de la SUGEVAL.

En el 2024, se introdujo una propuesta innovadora de oficinas flexibles en el complejo Multipark, en alianza con *Contract Workplaces*. Este concepto ofrece espacios versátiles con servicios integrales, ambientes modernos y tecnología de vanguardia. La iniciativa está diseñada para atraer inquilinos que inicialmente requieren áreas más reducidas, ya sea por el inicio de operaciones en el país o por tratarse de empresas en expansión, permitiéndoles ajustar sus espacios según sus necesidades. Muchos de estos inquilinos terminan trasladándose a inmuebles más grandes de los fondos inmobiliarios, fortaleciendo así la relación a largo plazo. Este modelo exitoso se replicará en otros inmuebles a partir de 2025.

Fondos Financieros

En 2023, como parte de los esfuerzos para adaptar productos a las necesidades de los clientes y diversificar las fuentes de ingresos, Improsa incursionó en la administración de fondos de mercado de dinero, específicamente Improcash CRC e Improcash USD. Estos fondos lograron incrementar el volumen administrado 2.4 veces, pasando de USD 13 millones a USD 31 millones al cierre de 2024, ofreciendo un rendimiento superior al promedio de la industria en ambos casos.



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

Gestión Individual de Portafolios

Improsa ha introducido recientemente un servicio altamente personalizado de gestión individual de portafolios de inversión. Este permite a los clientes definir sus objetivos financieros, establecer su apetito de riesgo, seleccionar un portafolio diversificado, evaluar riesgos y realizar ajustes periódicos en función del monitoreo del mercado y los objetivos previamente establecidos. Este innovador servicio impulsó un crecimiento acelerado en 2024, multiplicando por cuatro el volumen gestionado en 2023, alcanzando los USD 17.6 millones en administración.

Crecimiento Gestión Individual de Portafolios
(en millones de dólares)

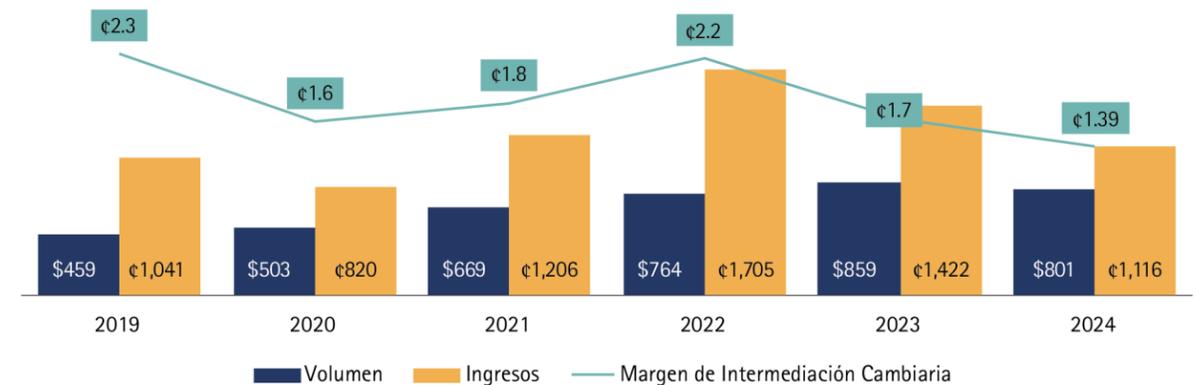


Fuente: Elaboración propia con base en datos de la SUGEVAL.

Negociación de Divisas

La menor volatilidad del tipo de cambio durante 2024 intensificó la competencia y redujo los márgenes de intermediación cambiaria, afectando también el volumen de negocios cerrados. Sin embargo, el año cerró con un volumen negociado superior a USD 800 millones y un margen de CRC 1.39 colones por dólar transado.

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



Fuente: Elaboración propia con base en Auxiliares del Área de Mesa de Divisas, 2019 a 2024, Banco Improsa.

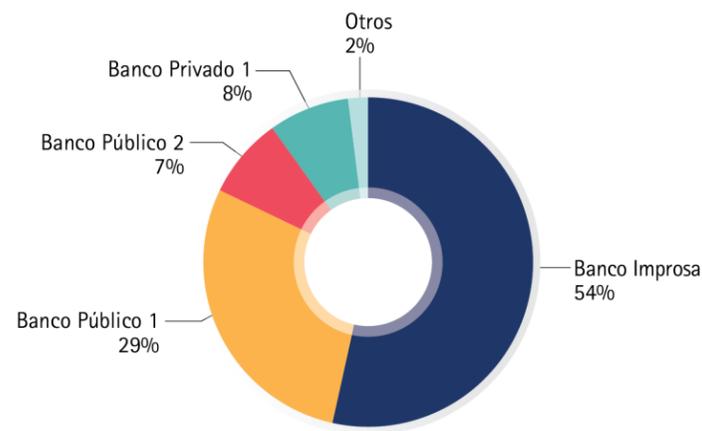
Plataforma MONYFEX

En 2024, el Grupo Financiero Improsa lanzó MONYFEX, una innovadora plataforma de cambio de divisas diseñada para personas con diversos niveles de ingreso y actividad que requieren negociar pequeños volúmenes de dólares. Esta herramienta surge como solución a los tipos de cambio poco favorables ofrecidos por los bancos tradicionales. MONYFEX identifica el tipo de cambio aplicado por el banco del usuario y propone una alternativa más competitiva. Se espera que esta iniciativa beneficie a cerca de 22,000 clientes activos al cierre de 2025 y genere ingresos aproximados de 332 millones de colones, consolidando una nueva fuente de crecimiento para la organización.

Servicios Fiduciarios

Improsa reafirma su liderazgo en la administración fiduciaria del sistema financiero regulado, con una participación del 54%. El volumen de patrimonios gestionados en fideicomisos supera los USD 10,350 millones, evidenciando un incremento interanual del 5.61%. Este posicionamiento se sustenta en la confianza de los principales actores del sistema financiero costarricense e internacional, grupos empresariales locales, regionales e internacionales, así como instituciones de desarrollo internacional, que recurren a Improsa para la estructuración de vehículos de propósito especial destinados a respaldar y optimizar sus operaciones.

Banco Improsa un Fiduciario con Experiencia



Fuente: Elaboración propia con base en información de la SUGEF

54%
Participación
de Mercado

2,200
Contratos
Vigentes

USD10,300
MILLONES
en Patrimonios
Administrados

Fuente: SUGEF al 31 de diciembre 2024

Nuestros Clientes

- Relaciones con más de 25,000 fideicomitentes y fideicomisarios.
- Conexión con 87 municipalidades.
- Atención al cliente con más de 10,900 transacciones mensuales.

Área de Servicio Comercial

- Equipo especializado en fiducia que estructuran a la medida del cliente.
- Incorporación de expertos requeridos por especialización (impuestos, finanzas, tecnología, disciplinas legales, expertos en actividades específicas).

Fideicomisos de Garantía con Bienes Inmuebles

- Más de 40,200 bienes inmuebles gestionados, valorados en más de USD 9,500 millones.
- Control, registro y pago de impuestos y servicios.
- Facilita el uso normal de los activos fideicometidos.

Fideicomisos para Banca de Segundo Piso

- Administración de USD 754 millones en más de 115,000 títulos ejecutivos.
- Custodia de títulos ejecutivos con seguridad elevada.
- Control de estándares de calidad de portafolios.

Otros Fideicomisos de Administración

- Fideicomisos de titularización de hipotecas, derechos de flujo, valores, proyectos inmobiliarios, entre otros.
- Gestión, Gobernanza, auditorías, calificación y evaluaciones periódicas, según requerimientos del contrato.

Otros Servicios

Las integraciones verticales de las cadenas de valor del Grupo han permitido que las empresas de Corretaje de Seguros y Arrendamiento contribuyan al margen de servicios con CRC 1,113 millones en 2024, representando el 9.4% del total. Estos resultados destacan el valor agregado de dichas integraciones y la importancia de aprovechar sinergias internas para fortalecer la propuesta de negocio.

De cara a 2025, la estrategia se centra en diversificar y fortalecer las fuentes de ingresos mediante la incorporación de nuevas iniciativas, como MONYFEX, Plataforma *Confirming*, fideicomisos de vivienda, fideicomisos de gestión de activos financieros y una plataforma para la gestión centralizada de títulos ejecutivos digitales. Estas soluciones buscan aumentar y consolidar el margen de servicios, contribuyendo al crecimiento y expansión del Grupo.

CAMBIO DE LA PLATAFORMA TECNOLÓGICA

Programa Cygnus

El panorama tecnológico ha experimentado una notable disrupción en las últimas décadas, donde la digitalización y la adopción de tecnologías avanzadas han transformado profundamente las cadenas de valor en todas las industrias, incluyendo la banca y los servicios financieros. En este contexto, es esencial contar con plataformas tecnológicas capaces de intercambiar datos, reglas, flujos y experiencias en un ecosistema diverso. Estas plataformas deben ser lo suficientemente flexibles para desacoplar productos y servicios, permitiendo operar en escenarios de *OpenBanking*, *OpenFinance* y *NeoBanking*, todo esto respaldado por sistemas de seguridad robustos que garanticen la protección de los datos sensibles y la integridad de las transacciones.

Implementación del Programa Cygnus: En abril de 2024, tras más de tres años de trabajo, Improsa implementó los sistemas contemplados en el Programa Cygnus, marcando un hito en su evolución tecnológica. Esta modernización incluyó las siguientes soluciones clave:

- **Oracle Flexcube:** Sistema líder en core bancario en el cuadrante mágico de Gartner que permite operaciones eficientes y seguras, con capacidades avanzadas y arquitectura moderna para banca abierta.
- **Oracle OBDX:** Plataforma de banca electrónica que ofrece transacciones y gestión de cuentas de forma ágil, segura y accesible desde cualquier dispositivo, creando experiencias digitales innovadoras. Esta plataforma nos permitirá crear nuevas experiencias de servicio digital en beneficio de nuestros clientes.
- **Oracle ERP Fusion y Fusion EPM:** Líder en el cuadrante mágico de Gartner, constituido por soluciones en la nube que optimizan procesos administrativos y financieros, con actualizaciones constantes e innovación continua.
- **Oracle OCI:** Infraestructura en la nube que garantiza seguridad, estabilidad, escalabilidad y ciberseguridad avanzada, reduciendo costos y mejorando la resiliencia.

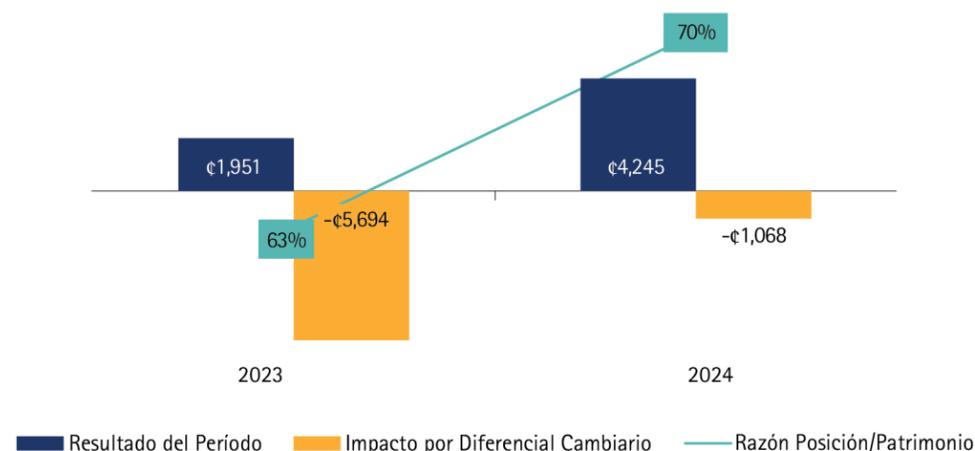
Actualmente, se avanza en la etapa de estabilización y aprendizaje de los nuevos sistemas. A partir de 2025, se espera maximizar los beneficios de la plataforma, aprovechando las capacidades avanzadas de las soluciones implementadas. Esta transformación, impulsada por el Programa Cygnus, reafirma el compromiso de Improsa con la innovación y la excelencia.

CIERRE DEL EJERCICIO 2024: RESILIENCIA, ADAPTACIÓN Y COMPROMISO CON LA CREACIÓN DE VALOR

Resultado Neto

El Grupo Financiero Improsa cerró el período 2024 con un resultado neto de CRC 4,245 millones, reflejando una gestión resiliente en un entorno desafiante.

Resultados, Diferencial Cambiario y Razón Posición Moneda Extranjera / Patrimonio
Grupo Financiero Improsa
(en millones de colones)



Fuente: Elaboración propia con base en los Estados Financieros Auditados, 2023 a 2024, Grupo Financiero Improsa.

La apreciación del colón tiene dos impactos relevantes en los resultados del Grupo Financiero Improsa. El primer impacto es estructural, dado que el 70% del patrimonio está en dólares y como consecuencia las diferencias cambiarias afectaron los resultados en CRC 1,191 millones. El segundo impacto es operativo, dado que más del 90% de los servicios que se prestan a los clientes se facturan en dólares, mientras que los gastos operativos y administrativos se pagan en colones, reduciendo el margen operativo neto.

Estos efectos adversos fueron mitigados por el fortalecimiento del patrimonio expresado en dólares. En este sentido, al cierre de 2024, el patrimonio del Grupo aumentó en USD 6.4 millones, pasando de USD 125.4 millones a USD 131.8 millones, tras ajustes por el pago de dividendos (CRC 2,735 millones) y movimientos patrimoniales (CRC 6 millones).

| Grupo Financiero Improsa | 2022 | 2023 | 2024 | Variación |
|---|---------|-----------------------------|---------|-----------|
| Tasa cambio | 601.99 | 526.88 | 512.73 | 14.15 |
| Patrimonio en colones | ¢65,648 | ¢66,093 | ¢67,598 | ¢1,505 |
| Patrimonio en dólares | \$109.1 | \$125.4 | \$131.8 | \$6.4 |
| ¿Cómo se da el aumento de \$6.4 millones? | | ¿Cuánto explica en dólares? | | |
| Patrimonio 2023 a TC 2024 | \$128.9 | | | \$3.5 |
| Utilidad 2024 | ¢4,245 | | | \$8.3 |
| Pago dividendos | -¢2,735 | | | -\$5.3 |
| Ajustes al patrimonio | -¢6 | | | \$0.0 |

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

El desempeño del Grupo en 2024 destaca por su resiliencia, capacidad de adaptación frente a un entorno desafiante y un sólido compromiso con la creación de valor sostenible. Estas cualidades permitieron a Improsa consolidar su posición, innovar en sus servicios y lograr resultados alineados con su visión estratégica y enfoque orientado al cliente.

La Junta Directiva y la Administración del Grupo Financiero Improsa reafirman su compromiso con una gestión íntegra y responsable de los activos de la organización. Asimismo, expresan su agradecimiento por la confianza depositada por los accionistas y reiteran su determinación de proteger y fortalecer el valor del Grupo, siempre en beneficio de los clientes y accionistas.

Atentamente,

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

Félix Alpizar Lobo
Gerente General de Banco Improsa
y Banca Comercial



GRUPO
FINANCIERO
IMPROSA

Improsa SAFI
Sociedad Administradora
de Fondos de Inversión



Más de 75 inmuebles,
con más de 390 mil m²
de área arrendable

Más de USD 751 MM en
fondos inmobiliarios y
financieros administrados



JUNTA DIRECTIVA

Marianela Ortuño Pinto
Presidenta

Mauricio Bruce Jiménez
Vicepresidente

Víctor Watkins Parra
Secretario

Carlos Alberto Fischel Mora
Tesorero

Arnoldo Camacho Castro
Vocal I

Mercedes Deshon Mántica
Vocal II

Robert Woodbridge Alvarado
Fiscal

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*

Equipo Gerencial de
Banca de Inversión

Rashid Alice Chacón
Gerente de Improsa Capital

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

Luis Fernando Coto Jiménez
Gerente de Finanzas y Operaciones

Equipo Gerencial de
Banca Comercial

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

Alfonso Meléndez Vega
Gerente de Fideicomisos

Juan Pablo Segura Retana
Gerente Financiero



OFICINAS DEL GRUPO FINANCIERO IMPROSA

Banca Comercial y Agencias Banco Improsa



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



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



Escazú
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



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.
Ciudad Quesada, San Carlos.
Tel.: (506) 2284- 4269



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



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

IMPROBANK PLUS Banca Electrónica
www.improbankplus.com



Unidad de Servicio al Cliente
☎ (506) 2522-3840 / 800-IMPROSA
✉ servicioalcliente@grupoimprosa.com
🌐 www.grupoimprosa.com



  
Grupo Financiero Improsa

  
Improsa Banca de Inversión



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

OFICINAS DEL GRUPO FINANCIERO IMPROSA

Banca de Inversión

Improsa SAFI | Improsa Capital

Edificio Turrubares, 3er piso, Oficentro Multipark, San Rafael de Escazú.
Tel.: (506) 2284-4384

Improsa Valores Puesto de Bolsa

Edificio Turrubares, 3er piso, Oficentro Multipark, San Rafael de Escazú.
Tel.: (506) 2284-4293

Improsa Servicios Internacionales



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

Ciclo de Formación Empresarial

- » Capacitación en temas de interés para la gestión de MiPyMEs
- » Asesoría legal, fiscal, estratégica, financiera, de recursos humanos y de mercadeo, entre otros
- » Alianzas con empresas consultoras

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 y financieros
Asesoría y productos bursátiles del mercado

Servicios conexos

Improbank Plus

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 DE DESARROLLO, INSTITUCIONES MULTILATERALES Y FONDOS DE INVERSIÓN

Banco Centroamericano de Integración Económica (BCIE)
Bank Im Bistum Essen eG
BlueOrchard
Corporación Andina de Fomento (CAF)
Compañía Española de Financiación del Desarrollo (COFIDES)
Sociedad Alemana para el Desarrollo (DEG)
Corporación Internacional de Finanzas para el Desarrollo de EE. UU. (DFC)
Corporación Financiera Holandesa (FMO)
Corporación Financiera Internacional (IFC)
ResponsAbility Investments AG
Sistema de Banca para el Desarrollo (SBD)
Symbiotics

FUNDACIÓN FERNANDO ORTUÑO SOBRADO



En 2024, la Fundación Fernando Ortuño Sobrado centró sus esfuerzos en mejorar las condiciones de vida de los colaboradores de las empresas, mediante programas dirigidos a subsanar carencias socioeconómicas.

Dentro del programa de educación continua, se otorgaron becas a 33 colaboradores para que continuaran sus estudios en modalidades de educación abierta, técnica o universitaria. Estas becas están alineadas con el desarrollo profesional de cada participante, de acuerdo con el giro de negocio del Grupo Financiero Improsa (GFI).

El programa de becas para hijos de colaboradores benefició a 34 niños y adolescentes, promoviendo su excelencia académica y reconociendo su destacado rendimiento en el ámbito escolar.

Entre los logros destacados del año, dos colaboradores concluyeron el Bachillerato en Administración de Empresas, y siete estudiantes de sexto grado finalizaron exitosamente sus estudios, avanzando así al séptimo año de colegio.

La Gestión Sostenible del Grupo Financiero Improsa renovó la certificación del Sistema de Gestión de Energía (SGEn) para el Condominio Parque Empresarial Forum I, bajo la norma INTE/ISO 50001:2018. Este reconocimiento, otorgado por el Instituto de Normas Técnicas de Costa Rica (INTECO), posiciona a este inmueble como el único a nivel nacional con dicha certificación.

Además, obtuvimos nuevamente el galardón Bandera Azul Ecológica en los tres edificios principales del Grupo Financiero Improsa y en 18 inmuebles administrados por la Sociedad Administradora de Fondos de Inversión (Improsa SAFI).

Durante 2024, el Grupo Financiero Improsa entregó 386,04 kilos de tapas al programa UNAVentura Voluntariado, impulsando la fabricación de pasarelas para el Parque Nacional La Amistad a través de la recolección de estos residuos.

El compromiso con la sostenibilidad sigue fortaleciéndose mediante innovaciones en el análisis de datos, medición de la huella de carbono y evaluación de la calidad del aire en diversos inmuebles de Improsa SAFI.

Asimismo, la Fundación Fernando Ortuño Sobrado ha fomentado el compromiso social y ambiental entre los becados de sus programas, motivándolos a participar en actividades de voluntariado. Durante este período, se realizaron acciones comunitarias en Hatillo 2, Avenida Nosara, en las cercanías del río María Aguilar.

ESTADOS FINANCIEROS AUDITADOS 2024

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

INFORME SOBRE LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS CONDENSADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2024 Y 2023



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 los estados de situación financiera consolidados condensados al 31 de diciembre de 2024 y 2023, los estados de resultados integrales consolidados condensados, los estados de cambios en el patrimonio neto consolidados condensados y los estados de flujos de efectivo consolidados 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. y Subsidiarias (el “Grupo”) 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 consolidados auditados, de conformidad con las disposiciones legales y reglamentarias dispuestas por el Consejo Nacional de Supervisión del Sistema Financiero (CONASSIF) y por la Superintendencia General de Entidades Financieras (SUGEF).

Estados Financieros Consolidados Condensados

Los estados financieros consolidados condensados no contienen toda la información que requieren las disposiciones legales y reglamentarias dispuestas por el Consejo Nacional de Supervisión del Sistema Financiero (CONASSIF) y por la Superintendencia General de Entidades Financieras (SUGEF). En consecuencia, la lectura de los estados financieros consolidados condensados y el informe del auditor al respecto, no equivalen a la lectura de los estados financieros consolidados auditados y del informe del auditor al respecto. Los estados financieros consolidados condensados y los estados financieros consolidados auditados no reflejan los efectos de los eventos que ocurrieron después de la fecha de nuestro informe sobre los estados financieros consolidados auditados.

Los estados Financieros Auditados y Nuestro Informe Correspondiente

Expresamos una opinión de auditoría sin modificar sobre los estados financieros consolidados auditados en nuestro informe fechado el 19 de marzo de 2024. Ese informe también incluye:

Una Sección de Base Contable - Donde llamamos la atención a la Nota 2.2 a los estados financieros, en la que se describen las bases contables. Los estados financieros han sido preparados de conformidad con las disposiciones legales, reglamentarias, los formatos, normas de divulgación y

regulaciones emitidas por el Consejo Nacional de Supervisión del Sistema Financiero (CONASSIF) y por la Superintendencia General de Entidades Financieras (SUGEF), las cuales difieren de las Normas Internacionales de Información Financiera (“NIIF”) y cuyas principales diferencias se incluyen en la Nota 6. Por lo tanto, los estados financieros que se acompañan son para su presentación al ente regulador y como resultado de esto, no tienen como propósito presentar la situación financiera, el desempeño financiero y los flujos de efectivo de la Financiera de conformidad con las NIIF, por lo cual podrían no ser apropiados para otros propósitos. Nuestra opinión no se modifica con respecto a esta cuestión.

Las comunicaciones de otras cuestiones claves de la auditoría.

Responsabilidad de la Administración en Relación con los Estados Financieros Condensados

La Administración es responsable de la preparación de los estados financieros consolidados condensados de conformidad con las disposiciones legales y reglamentarias dispuestas por el Consejo Nacional de Supervisión del Sistema Financiero (CONASSIF) y por la Superintendencia General de Entidades Financieras (SUGEF)

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*.

Digitally signed by
JORGE ANDRES
BARBOZA
HIDALGO (FIRMA)
Date: 2025.03.19
21:09:16 -06'00'

Lic. Jorge Andrés Barboza Hidalgo - C.P.A. No.5079
Póliza No.0116 FIG 7
Vence: 30 de setiembre de 2025
Timbre de Ley No.6663, ¢1.000
Adherido y cancelado en el original

19 de marzo de 2025

Nombre del CPA: JORGE
BARBOZA HIDALGO
Carné: 5079
Cédula: 11090955
Nombre del Cliente:
Grupo Financiero Improsa
Consolidado Condensado
Identificación del cliente:
3101229292
Dirigido a:
Junta Directiva
Fecha:
19-03-2025 03:33:15 PM
Tipo de trabajo:
Informe de Auditoría
Timbre de ¢1000 de la Ley
6663 adherido y cancelado en
el original.



Código de Timbre: CPA-1000-18974



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

ESTADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA CONSOLIDADOS CONDENSADOS
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2024 Y 2023
(Expresados en Colones Costarricenses sin Céntimos)

| | 2024 | 2023 |
|--|---|---|
| ACTIVOS | | |
| DISPONIBILIDADES | € 32.965.040.332 | € 33.237.960.532 |
| Efectivo | 569.366.843 | 729.853.395 |
| Banco Central de Costa Rica | 26.711.017.780 | 25.046.508.948 |
| Entidades financieras del país | 521.088.730 | 1.822.015.586 |
| Entidades financieras del exterior | 884.568.564 | 1.301.039.855 |
| Documentos de cobro inmediato | 4.278.998.415 | 4.964.980 |
| Disponibilidades restringidas | <u>4.278.998.415</u> | <u>4.333.577.768</u> |
| Inversiones en instrumentos financieros | 49.156.255.758 | 60.689.679.302 |
| Al valor razonable con cambios en resultados | 2.171.358.723 | 5.519.276.634 |
| Al valor razonable con cambios en otro resultado integral | 34.242.024.310 | 20.636.616.377 |
| Al costo amortizado | 12.161.742.594 | 33.957.731.750 |
| Instrumentos financieros derivados | 109.833.613 | |
| Productos por cobrar (Estimación por deterioro) | 472.597.981 <u>(1.301.463)</u> | 578.456.261 <u>(2.401.720)</u> |
| Cartera de créditos | 200.282.373.560 | 214.176.724.931 |
| Créditos vigentes | 183.441.303.719 | 193.976.179.081 |
| Créditos vencidos | 16.084.105.481 | 18.059.558.835 |
| Créditos en cobro judicial | 1.589.478.637 | 2.677.956.937 |
| Costos directos incrementales asociados a créditos (Ingresos diferidos cartera de crédito) | 492.398.980 <u>(237.003.674)</u> | 592.274.797 <u>(548.034.285)</u> |
| Productos por cobrar (Estimación por deterioro) | 2.108.078.413 <u>(3.195.987.996)</u> | 3.070.186.703 <u>(3.651.397.137)</u> |
| Cuentas y comisiones por cobrar | 4.053.005.259 | 3.689.821.866 |
| Comisiones por cobrar | 76.449.628 | 74.909.826 |
| Cuentas por cobrar por operaciones bursátiles | 61.378.847 | 26.219.198 |
| Cuentas por cobrar por operaciones con partes relacionadas | 1.590.616 | 2.591.157 |
| Impuesto diferido e impuesto por cobrar | 1.900.588.092 | 2.022.108.930 |
| Otras cuentas por cobrar (Estimación por deterioro) | 2.065.046.817 <u>(52.048.741)</u> | 1.803.778.296 <u>(239.785.541)</u> |

(Continúa)

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

ESTADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA CONSOLIDADOS CONDENSADOS
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2024 Y 2023
(Expresados en Colones Costarricenses sin Céntimos)

| | 2024 | 2023 |
|---|------------------------------------|--------------------------------------|
| Bienes mantenidos para la venta | € 6.887.539.664 | € 6.643.663.716 |
| Bienes y valores adquiridos en recuperación de créditos | 6.999.328.784 | 13.395.033.119 |
| Otros bienes mantenidos para la venta (Estimación por deterioro y por disposición legal o prudencial) | 26.233.972 <u>(138.023.092)</u> | 26.233.972 <u>(6.777.603.375)</u> |
| Participaciones en capital de otras empresas (neto) | 221.279.592 | 221.279.593 |
| Propiedades, mobiliario y equipo (neto) | 9.864.691.186 | 10.721.786.617 |
| Propiedades de inversión | 4.659.921.605 | 4.628.243.096 |
| Otros activos | 18.972.841.416 | 17.150.717.637 |
| Cargos diferidos | 627.064.606 | 524.392.379 |
| Activos intangibles | 11.649.191.731 | 6.054.978.284 |
| Otros activos disponibles para la venta fuera del alcance de NIIF 5 | 1.152.687.800 | |
| Otros activos | 5.543.897.279 | 10.571.346.974 |
| TOTAL DE ACTIVO | € 327.062.948.372 | € 351.159.877.290 |
| PASIVO Y PATRIMONIO | | |
| PASIVO | | |
| Obligaciones con el público | € 161.229.025.175 | € 173.089.624.214 |
| A la vista | 36.076.098.299 | 45.556.948.961 |
| A plazo | 120.014.578.826 | 122.724.860.921 |
| Otras obligaciones con el público | 3.373.529.648 | 2.961.840.475 |
| Cargos financieros por pagar | 1.764.818.402 | 1.845.973.857 |
| Obligaciones con el Banco Central de Costa Rica | | 14.400.983.825 |
| A plazo | | 14.118.773.437 |
| Cargos financieros por pagar | | 282.210.388 |
| Obligaciones con entidades | 90.158.677.085 | 90.020.547.233 |
| A la vista | 2.445.476.131 | 1.809.023.569 |
| A plazo | 43.689.535.735 | 40.005.449.289 |
| Otras obligaciones con entidades | 43.293.287.118 | 47.267.084.918 |
| Cargos financieros por pagar | 730.378.101 | 938.989.457 |

(Continúa)



GRUPO FINANCIERO IMPROSA, S.A. Y SUBSIDIARIAS

(Compañía Costarricense)

ESTADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA CONSOLIDADOS CONDENSADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2024 Y 2023

(Expresados en Colones Costarricenses sin Céntimos)

| | 2024 | 2023 |
|---|--------------------------|--------------------------|
| Cuentas por pagar y provisiones | € 4.243.673.745 | € 3.766.420.660 |
| Provisiones | 392.734.566 | 420.539.076 |
| Cuentas por pagar por servicios bursátiles | 128.633.796 | 68.704.858 |
| Impuesto sobre la renta diferido | 991.176.602 | 930.761.410 |
| Otras cuentas por pagar | 2.731.128.781 | 2.346.415.316 |
| Otros pasivos | 1.199.631.532 | 1.084.853.019 |
| Ingresos diferidos | 1.089.299.820 | 952.868.615 |
| Otros pasivos | 110.331.712 | 131.984.404 |
| Obligaciones subordinadas | 2.634.002.252 | 2.704.912.645 |
| Préstamos subordinados | 2.563.650.000 | 2.634.400.000 |
| Cargos financieros por pagar | 70.352.252 | 70.512.645 |
| TOTAL DE PASIVOS | 259.465.009.789 | 285.067.341.596 |
| 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 | 2.574.580.347 | 2.580.184.081 |
| Superávit por revaluación inmuebles, mobiliario y equipo | 2.964.752.472 | 2.964.752.472 |
| Ajuste por valuación de inversiones disponibles para la venta | 52.724.432 | 29.633.983 |
| Ajuste por conversión de estados financieros | (442.896.557) | (414.202.374) |
| Reservas | 6.362.628.575 | 6.091.556.955 |
| Resultados acumulados de ejercicios anteriores | 15.903.343.562 | 16.735.919.869 |
| Resultado del período | 3.974.748.022 | 1.902.274.587 |
| Participaciones no controladoras | 19.977.944 | 19.940.069 |
| TOTAL PATRIMONIO | 67.597.938.583 | 66.092.535.694 |
| TOTAL PASIVOS Y PATRIMONIO | € 327.062.948.372 | € 351.159.877.290 |

(Continúa)

GRUPO FINANCIERO IMPROSA, S.A. Y SUBSIDIARIAS

(Compañía Costarricense)

ESTADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA CONSOLIDADOS CONDENSADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2024 Y 2023

(Expresados en Colones Costarricenses sin Céntimos)

| | 2024 | 2023 |
|--|---------------------------|---------------------------|
| CUENTAS CONTINGENTES DEUDORAS | € 11.703.052.572 | € 8.215.156.887 |
| ACTIVOS DE LOS FIDEICOMISOS | €5.305.431.881.406 | €5.189.895.421.612 |
| PASIVOS DE LOS FIDEICOMISOS | € 2.253.198.343 | € 2.632.589.788 |
| PATRIMONIO DE LOS FIDEICOMISOS | €5.303.178.683.063 | €5.187.262.831.824 |
| OTRAS CUENTAS DE ORDEN DEUDORAS | €1.604.990.097.035 | €1.743.038.633.716 |
| Cuenta de orden por cuenta propia deudoras | 1.010.598.320.502 | 1.137.595.611.344 |
| Cuenta de orden por cuenta terceros deudoras | 290.963.189.116 | 299.967.725.844 |
| Cuenta de orden por cuenta propia por actividad de custodia | 11.460.859.977 | 9.743.708.037 |
| Cuentas de orden por cuenta de terceros por actividad custodia | 291.967.727.440 | 295.731.588.491 |

(Concluye)

Firmado digitalmente por:
MARIANELA ORTUÑO
PINTO (FIRMA)
Fecha y hora: 19.03.2025
19:58:13

Marianela Ortuño Pinto
Representante Legal

Firmado digitalmente por:
LEONARDO JOSE UMAÑA UREÑA
(FIRMA)
Fecha y hora: 19.03.2025 18:34:42

Leonardo Umaña Ureña
Contador General

Firmado digitalmente por: SARITA
MARIA TRIGUEROS MUÑOZ (FIRMA)
Fecha y hora: 19.03.2025 20:15:27

Sara Trigueros Muñoz
Auditora Interna

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

Céd. 310122922
GRUPO FINANCIERO IMPROSA
SOCIEDAD ANÓNIMA
Atención: Grupo Financiero Improsa, S.A.
(EF Convalidada Condensada)
Registro Profesional: 1200
Contador: UMAÑA UREÑA LEONARDO
Estado de Situación Financiera
2025-03-19 16:16:22 -0000



TIMBRE 300.0 COLONES

VERIFICACIÓN: 020numhf
<https://timbres.contador.co.cr>



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

**ESTADOS DE RESULTADOS INTEGRAL CONSOLIDADOS CONDENSADOS
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2024 Y 2023**
(Expresados en Colones Costarricenses sin Céntimos)

| | 2024 | 2023 |
|--|------------------------|-----------------------|
| OTROS RESULTADOS INTEGRALES, NETO DE IMPUESTO | | |
| Ajuste por valuación inversiones al valor razonable con cambios en otro resultado integral | ¢ 23.090.449 | ¢ 262.116.066 |
| Ajuste por conversión de estados financieros | (28.694.183) | (241.177.478) |
| OTROS RESULTADOS INTEGRALES DEL PERÍODO, NETO DE IMPUESTO | <u>¢ (5.603.734)</u> | <u>¢ 20.938.588</u> |
| RESULTADOS INTEGRALES TOTALES DEL PERÍODO | <u>¢ 4.240.215.908</u> | <u>¢1.971.856.011</u> |
| Atribuidos a participaciones no controladoras | 2.625.646 | 1.452.109 |
| Atribuidos a la controladora | 4.237.590.262 | 1.970.403.902 |
| | | (Concluye) |

Firmado digitalmente por:
MARIANELA ORTUÑO PINTO (FIRMA)
Fecha y hora: 19.03.2025 19:59:15
Marianela Ortuño Pinto
Representante Legal

Firmado digitalmente por:
LEONARDO JOSE UMAÑA UREÑA (FIRMA)
Fecha y hora: 19.03.2025 18:41:23
Leonardo Umaña Ureña
Contador General

Firmado digitalmente por: **SARITA MARIA TRIGUEROS MUÑOZ (FIRMA)**
Fecha y hora: 19.03.2025 20:16:15
Sara Trigueros Muñoz
Auditora Interna

Céd. 3101229292
GRUPO FINANCIERO IMPROSA
SOCIEDAD ANÓNIMA
Atención: Grupo Financiero Improsa, S.A.
(S.E. Controladora Consolidada)
Registro Profesional: 1393
Contador: UMAÑA UREÑA LEONARDO
Estado de Resultados Integral
2025-03-18 16:18:23 -0800



TIMBRE 300.0 COLONES



VERIFICACIÓN: 0Z0numhf
<https://timbres.contador.co.cr>

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

**ESTADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CONSOLIDADOS CONDENSADOS
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2024 Y 2023**
(Expresados en Colones Costarricenses sin Céntimos)

| | Capital Social | Ajustes al Patrimonio | Reservas Patrimoniales | Resultados Acumulados al Principio del Período | Total |
|---|------------------------|-----------------------|------------------------|--|------------------------|
| Saldo al 1° de enero de 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 | <u>38.762.660.133</u> | <u>2.559.245.493</u> | <u>6.091.556.955</u> | <u>18.638.194.456</u> | <u>66.051.657.037</u> |
| Otros resultados integrales al 31 de diciembre de 2023 | | (241.177.478) | | | (241.177.478) |
| Ajustes por conversión de estados financieros razonable con cambios en otros resultados integrales, neto impuesto sobre renta | | 262.116.066 | | | 262.116.066 |
| Patrimonio atribuido a la controladora al 31 de diciembre de 2023 | <u>38.762.660.133</u> | <u>2.580.184.081</u> | <u>6.091.556.955</u> | <u>18.638.194.456</u> | <u>66.072.595.625</u> |
| Atribuidos a los intereses minoritarios | <u>11.116.158</u> | <u>1.499.277</u> | <u>2.370.368</u> | <u>4.954.266</u> | <u>19.940.069</u> |
| Saldo del patrimonio al 31 de diciembre de 2023 | <u>¢38.773.776.291</u> | <u>¢2.581.683.358</u> | <u>¢6.093.927.323</u> | <u>¢18.643.148.722</u> | <u>¢66.092.535.694</u> |

(Continúa)



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

**ESTADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CONSOLIDADOS CONDENSADOS
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2024 Y 2023**
(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 2024 | €38.762.660.133 | €2.580.184.081 | €6.091.556.955 | €18.638.194.456 | €66.072.595.625 |
| Reservas legales y otras reservas estatutarias | | | 271.071.620 | (271.071.620) | 4.245.819.642 |
| Resultados del periodo 2024 | | | | 4.245.819.642 | (2.734.850.894) |
| Dividendos por periodo 2023 | | | | (2.734.850.894) | |
| Saldo al 31 de diciembre de 2024 | 38.762.660.133 | 2.580.184.081 | 6.362.628.575 | 19.878.091.584 | 67.583.564.373 |
| Otros resultados integrales al 31 de diciembre de 2024 | | (28.694.183) | | | (28.694.183) |
| Ajustes por conversión de estados financieros razonable por valuación inversiones al valor razonable con cambios en otros resultados integrales, neto impuesto sobre renta | | 23.090.449 | | | 23.090.449 |
| Patrimonio atribuido a la controladora al 31 de diciembre de 2024 | 38.762.660.133 | 2.574.580.347 | 6.362.628.575 | 19.878.091.584 | 67.577.960.639 |
| Atribuidos a los intereses minoritarios | 11.116.158 | 1.491.841 | 2.512.320 | 4.857.625 | 19.977.944 |
| Saldo del patrimonio al 31 de diciembre de 2024 | €38.773.776.291 | €2.576.072.188 | €6.365.140.895 | €19.882.949.209 | €67.597.938.583 |

(Concluye)

Firmado digitalmente por:
MARIANELA ORTUÑO PINTO (FIRMA)
Fecha y hora: 19.03.2025 20:00:07

Marianela Ortuño Pinto
Representante Legal

Firmado digitalmente por: LEONARDO JOSE UMANA UREÑA (FIRMA)
Fecha y hora: 19.03.2025 18:45:05

Leonardo Umaña Ureña
Contador General

Firmado digitalmente por: SARITA MARIA TRIGUEROS MUÑOZ (FIRMA)
Fecha y hora: 19.03.2025 20:08:55

Sara Trigueros Muñoz
Auditora Interna



11

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 2024 Y 2023**
(Expresados en Colones Costarricenses sin Céntimos)

| | 2024 | 2023 |
|--|-------------------------|-------------------------|
| FLUJO DE EFECTIVO DE ACTIVIDADES DE OPERACIÓN: | | |
| Resultado del período | € 4.245.819.642 | € 1.950.917.423 |
| Partidas aplicadas a resultados que no requieren el uso de fondos: | (2.506.845.211) | 9.978.310.974 |
| Pérdida (recuperación) por estimación de deterioro de activos | (644.246.198) | (1.263.779.620) |
| Gasto por aplicación de la NIIF 16 | 710.547.779 | 820.558.792 |
| Diferencial cambiario no realizado | 2.021.936.219 | 6.428.951.381 |
| Participación minoritaria | 37.875 | 617.107 |
| Variación neta en la estimación para bienes realizables y cuentas y productos por cobrar | (6.639.580.283) | 1.200.284.169 |
| Depreciaciones y amortizaciones | 1.235.471.949 | 1.557.138.445 |
| Gasto por impuesto sobre la renta | 808.987.448 | 1.234.540.700 |
| Variación en los activos (aumento), o disminución | 18.778.292.219 | 6.114.567.698 |
| Instrumentos financieros - Al valor razonable con cambios en resultados | 3.371.008.360 | (3.181.810.628) |
| Instrumentos financieros - Derivados | (109.833.613) | |
| Participaciones en el capital de otras empresas | | (32.659.112) |
| Cartera de crédito | 10.539.688.503 | 14.633.670.154 |
| Productos por cobrar por cartera de crédito | 962.108.290 | 609.892.468 |
| Bienes disponibles para la venta | 6.395.704.335 | (1.646.472.263) |
| Cuentas por cobrar | (175.446.593) | (286.029.699) |
| Productos por cobrar | 105.858.280 | 93.555.001 |
| Otros activos | (2.310.795.343) | (4.075.578.223) |
| Variación en los pasivos aumento, o (disminución) | (12.568.537.026) | (16.615.078.061) |
| Obligaciones a la vista y a plazo | (11.779.443.584) | (9.850.840.808) |
| Otras cuentas por pagar y provisiones | (331.734.363) | (5.510.252.392) |
| Cargos por pagar | (572.137.592) | (209.886.198) |
| Otros pasivos | 114.778.513 | (1.044.098.663) |
| Efectivo provisto por las actividades de operación | 7.948.729.624 | 1.428.718.034 |
| Efectivo neto provisto por las actividades de operación | 7.948.729.624 | 1.428.718.034 |

(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 2024 Y 2023**

(Expresados en Colones Costarricenses sin Céntimos)

| | 2024 | 2023 |
|---|--------------------------------|--------------------------------|
| FLUJOS DE EFECTIVO EN LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN: | | |
| Instrumentos financieros al costo amortizado | ¢ 21.795.989.156 | ¢ 11.800.618.073 |
| Propiedades de inversión | (31.678.509) | 1.031.842.665 |
| Retiro (adquisición) de inmuebles, mobiliario y equipo | <u>110.295.047</u> | <u>(3.240.032.591)</u> |
| Flujos netos de efectivo provisto por (usados en) actividades de inversión | <u>21.874.605.694</u> | <u>9.592.428.147</u> |
| FLUJOS DE EFECTIVO EN LAS ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO: | | |
| Variación en otras obligaciones financieras | (13.656.552.508) | (17.924.615.217) |
| Variación en obligaciones subordinadas | (70.750.000) | (6.055.325.650) |
| Pago de dividendos | <u>(2.734.850.894)</u> | <u>(1.528.115.872)</u> |
| Flujos netos de efectivo provisto por (usados en) actividades de financiamiento | <u>(16.462.153.402)</u> | <u>(25.508.056.739)</u> |
| AJUSTE POR VARIACIÓN EN TIPOS DE CAMBIO PARA CONVERTIR LOS ACTIVOS Y PASIVOS DE LAS SUCURSALES | | |
| Aumento (disminución) neto en efectivo y equivalente de efectivo | <u>13.332.487.733</u> | <u>(14.728.088.036)</u> |
| EFFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFFECTIVO AL INICIO DEL AÑO | <u>53.874.576.909</u> | <u>68.602.664.945</u> |
| EFFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFFECTIVO AL FINAL DEL AÑO | <u>¢ 67.207.064.642</u> | <u>¢ 53.874.576.909</u> |

(Concluye)

Firmado digitalmente por:
MARIANELA ORTUÑO PINTO
(FIRMA)
Fecha y hora: 19.03.2025
20:00:48

Marianela Ortuño Pinto
Representante Legal

Firmado digitalmente por:
LEONARDO JOSE UMAÑA UREÑA
(FIRMA)
Fecha y hora: 19.03.2025 18:46:54

Leonardo Umaña Ureña
Contador General

Firmado digitalmente por: SARITA
MARIA TRIGUEROS MUÑOZ (FIRMA)
Fecha y hora: 19.03.2025 20:16:58

Sara Trigueros Muñoz
Auditora Interna

Céd. 310122922
GRUPO FINANCIERO IMPROSA
SOCIEDAD ANÓNIMA
Asesor: Grupo Financiero Improsa, S.A.
EF Consultores Condensados
Registro Profesional: 1293
Contador: UMAÑA UREÑA LEONARDO
Estado de Pliego de Claves
2025-03-19 19:24:00



TIMBRE 300.0 COLONES



VERIFICACIÓN: 020numhl
<https://timbres.contador.co.cr>



