

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A la Junta Directiva y al Accionista de
Arrendadora CAFSA, S.A.

Opinión

Hemos auditado los estados financieros que se acompañan de Arrendadora CAFSA, S.A. (“la Arrendadora”), los cuales incluyen el estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2021 y 2020, los estados de ganancias o pérdidas y otros resultados integrales, de cambios en el patrimonio neto y de flujos de efectivo por los años terminados en esas fechas y las notas a los estados financieros, incluyendo un resumen de las políticas contables significativas.

En nuestra opinión, los estados financieros que se acompañan presentan razonablemente, en todos los aspectos significativos, la posición financiera de Arrendadora CAFSA, S.A. al 31 de diciembre de 2021 y 2020, su desempeño financiero y sus flujos de efectivo por los años terminados en esas fechas, de conformidad con las disposiciones reglamentarias, normas de divulgación y normativa contable emitida por el Consejo Nacional de Supervisión del Sistema Financiero y por la Superintendencia General de Entidades Financieras.

Bases para la Opinión

Hemos llevado a cabo nuestras auditorías de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría (NIA). Nuestras responsabilidades de acuerdo con dichas normas se describen más adelante en la sección de nuestro informe denominada *Responsabilidades del Auditor en Relación con la Auditoría de Estados Financieros*. Somos independientes de la Arrendadora, de acuerdo con las disposiciones del Código de Ética Profesional del Colegio de Contadores Públicos de la República de Costa Rica, del Código de Ética para Profesionales de la Contabilidad del Consejo de Normas Internacionales de Ética para Contadores (Código IESBA, por sus siglas en inglés) y del Reglamento de Auditores Externos Aplicable a los Sujetos Fiscalizados por la Superintendencia General de Entidades Financieras (SUGEF), Superintendencia General de Valores (SUGEVAL), Superintendencia de Pensiones (SUPEN) y Superintendencia General de Seguros (SUGESE), y hemos cumplido con nuestras otras responsabilidades de ética de conformidad con esos requerimientos. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido proporciona una base suficiente y adecuada para nuestra opinión.

Énfasis en Asuntos

Base Contable - Sin calificar nuestra opinión de auditoría, les indicamos que la Arrendadora prepara sus estados financieros de conformidad con 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), tal y como se describen en la Nota 1 a los estados financieros, para su presentación al ente regulador y por lo tanto, los estados financieros que se acompañan podrían no ser apropiados para otros propósitos.

Responsabilidades de la Administración y de los Responsables de Gobierno de la Arrendadora en Relación con los Estados Financieros

La Administración es responsable por la preparación y presentación razonable de los estados financieros adjuntos, 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), que se describen en las Notas 1 y 23, así como del control interno que la Administración determine necesario para permitir la preparación de estados financieros que estén libres de errores materiales, tanto debido a fraude o error no relacionado con fraude.

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

Los responsables de gobierno son responsables de la supervisión del proceso de información financiera de Arrendadora CAFSA, S.A.

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

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

Como parte de una auditoría realizada de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría y la normativa relativa a los auditores externos de los sujetos fiscalizados por la Superintendencia General de Entidades Financieras (SUGEF), aplicamos nuestro juicio profesional y mantenemos una actitud de escepticismo profesional durante toda la auditoría.

También:

- Identificamos y evaluamos los riesgos de error material en los estados financieros, debido a fraude o a error no relacionado con fraude, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtenemos evidencia de auditoría suficiente y adecuada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar un error material debido a fraude es más elevado que en el caso de un error material no relacionado con fraude, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionalmente erróneas o una evasión del control interno.
- Obtenemos un entendimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficacia del control interno de Arrendadora CAFSA, S.A.

Deloitte.

- Evaluamos lo adecuado de las políticas contables aplicadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por la Administración.
- Concluimos sobre lo adecuado de la utilización de la base contable de negocio en marcha por parte de la Administración y, basándonos en la evidencia de auditoría obtenida, concluimos sobre si existe o no una incertidumbre material relacionada con eventos o condiciones que puedan generar dudas significativas sobre la capacidad de Arrendadora CAFSA, S.A. para continuar como negocio en marcha. Si concluimos que existe una incertidumbre material, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría sobre la correspondiente información revelada en los estados financieros o, si dichas revelaciones no son adecuadas, que expresemos una opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, hechos o condiciones futuros pueden causar que Arrendadora CAFSA, S.A. deje de ser una empresa en funcionamiento.
- Evaluamos la presentación general, la estructura y el contenido de los estados financieros, incluyendo las revelaciones, y si los estados financieros representan las transacciones y hechos subyacentes de un modo que logren su presentación fiel.

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


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



23 de febrero de 2022

ARRENDADORA CAFSA, S.A.
(Una compañía propiedad total de Corporación CAFSA, S.A.)

Información Financiera Requerida por la Superintendencia
General de Entidades Financieras

Al 31 de diciembre de 2021

ARRENDADORA CAFSA, S.A.

ESTADOS DE SITUACION FINANCIERA

Al 31 de diciembre de 2021 y 2020

(En colones sin céntimos)

	Nota	Diciembre 2021	Diciembre 2020
ACTIVOS			
Disponibilidades	4	€ 1.254.308.744	€ 1.309.687.565
Efectivo		4.191.262	7.397.731
Entidades financieras del país		1.250.117.482	1.302.289.834
Cartera de créditos	5-a	39.600.812.802	41.018.809.948
Créditos vigentes		36.529.076.965	36.465.965.175
Créditos vencidos		3.080.674.529	4.516.541.853
Productos por cobrar		205.606.933	235.382.170
Estimación por deterioro	5-b	(214.545.625)	(199.079.250)
Cuentas y comisiones por cobrar		156.265.042	323.174.442
Cuentas por cobrar por operaciones con partes relacionadas		274.735	1.854
Impuesto sobre la renta diferido e impuesto sobre la renta por cobrar		155.990.307	323.172.588
Bienes mantenidos para la venta	1-m	61.680.831	118.874.547
Otros bienes mantenidos para la venta		65.167.370	144.038.903
Estimación por deterioro y por disposición legal o prudencial		(3.486.539)	(25.164.356)
Inmuebles, mobiliario y equipo, neto	6	253.258.888	358.177.579
Otros activos	7	243.601.672	291.622.772
Activos intangibles		71.757.697	104.110.605
Otros activos		171.843.975	187.512.167
TOTAL DE ACTIVOS		€ 41.569.927.979	€ 43.420.346.853
PASIVOS Y PATRIMONIO			
PASIVOS			
Obligaciones con entidades	8	€ 18.321.845.602	€ 24.286.370.633
A plazo		18.218.774.213	24.130.893.585
Cargos financieros por pagar		103.071.389	155.477.048
Cuentas por pagar y provisiones		5.720.409.682	3.871.938.147
Impuesto sobre la renta diferido	12	490.518.279	490.518.279
Provisiones	1-o	133.944.953	357.025.543
Otras cuentas por pagar diversas	9	5.095.946.450	3.024.394.325
Otros pasivos		210.764.825	200.637.394
Ingresos diferidos		110.082.554	59.802.980
Otros pasivos		100.682.271	140.834.414
TOTAL DE PASIVOS		24.253.020.109	28.358.946.174
PATRIMONIO			
Capital social			
Capital pagado	10-a	9.713.490.488	9.713.490.488
Reservas patrimoniales	1-p	1.237.616.505	1.049.841.145
Resultados acumulados de ejercicios anteriores		2.798.069.046	471.582.476
Resultado del período		3.567.731.831	3.826.486.570
TOTAL DEL PATRIMONIO		17.316.907.870	15.061.400.679
TOTAL DEL PASIVO Y PATRIMONIO		€ 41.569.927.979	€ 43.420.346.853
OTRAS CUENTAS DE ORDEN DEUDORAS		€ 14.365.105	€ 14.365.105
Cuentas de orden por cuenta propia deudoras		€ 14.365.105	€ 14.365.105

Luis Ángel González Magán
Representante LegalEva Rivas Segura
Gerente FinancieraTimbre de Ley No.6614 adherido
y cancelado en el original

Véanse las notas que acompañan a los estados financieros.



ARRENDADORA CAFSA, S.A.

ESTADOS DE RESULTADOS INTEGRALES

Para los años terminados el 31 de diciembre de 2021 y 2020

(En colones sin céntimos)

	Nota	Diciembre 2021	Diciembre 2020
Ingresos financieros			
Por disponibilidades		¢ 3.790.244	¢ 7.283.705
Por arrendamientos financieros	13	3.631.207.059	3.754.716.277
Por otros ingresos financieros		27.274.363	-
Por ganancia por diferencias de cambio y UD	17	845.189.665	1.150.751.385
Total de ingresos financieros		<u>4.507.461.331</u>	<u>4.912.751.367</u>
Gastos financieros			
Por obligaciones con entidades financieras	14	1.120.424.516	1.620.503.357
Por pérdidas por diferencias de cambio y UD	17	-	-
Total de gastos financieros		<u>1.120.424.516</u>	<u>1.620.503.357</u>
Por estimación de deterioro de activos	1-g	162.843.014	180.083.000
Por recuperación de activos y disminución de estimaciones y provisiones		152.242.080	148.120.358
RESULTADO FINANCIERO		<u>3.376.435.881</u>	<u>3.260.285.368</u>
Otros ingresos de operación			
Por comisiones por servicios	15	4.055.447.419	3.642.239.612
Por bienes mantenidos para la venta		1.021.580.052	787.909.327
Por otros ingresos operativos	16	913.502.284	572.194.688
Total otros ingresos de operación		<u>5.990.529.755</u>	<u>5.002.343.627</u>
Otros gastos de operación			
Por comisiones por servicios		1.888.635	2.289.644
Por bienes realizables		88.724.422	174.117.250
Por provisiones	1-o	17.088.346	16.247.057
Por otros gastos operativos	18	2.710.911.479	2.491.705.974
Total otros gastos de operación		<u>2.818.612.882</u>	<u>2.684.359.925</u>
RESULTADO OPERACIONAL BRUTO		<u>6.548.352.754</u>	<u>5.578.269.070</u>
Gastos administrativos			
Por gastos de personal	19-a	1.132.815.883	1.029.886.107
Por otros gastos de administración	19-b	722.141.457	802.294.595
Total gastos administrativos		<u>1.854.957.340</u>	<u>1.832.180.702</u>
RESULTADO OPERACIONAL NETO ANTES DE IMPUESTOS Y PARTICIPACIONES SOBRE LA UTILIDAD		4.693.395.414	3.746.088.368
Impuesto sobre la renta	12-a	937.888.223	-
Disminución de impuesto sobre renta	12-b	-	281.792.233
RESULTADO DEL PERIODO		<u>¢ 3.755.507.191</u>	<u>¢ 4.027.880.601</u>

Luis Ángel González Magán
Representante Legal

Eva Rivas Segura
Gerente Financiera

Véanse las notas que acompañan a los estados financieros.

ARRENDADORA CAFSA, S.A.

ESTADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO

Para los años terminados el 31 de diciembre de 2021 y 2020

(En colones sin céntimos)

	Notas	Capital social	Reservas patrimoniales	Resultados acumulados de ejercicios anteriores	Total patrimonio
Saldos al 1 de enero de 2020		¢ 9.713.490.488	¢ 848.447.114	¢ 471.582.476	¢ 11.033.520.078
Resultado del período		-	-	4.027.880.601	4.027.880.601
Reservas legales y otras reservas estatutarias	1-p	-	201.394.031	(201.394.031)	-
Saldos al 31 de diciembre de 2020		<u>9.713.490.488</u>	<u>1.049.841.145</u>	<u>4.298.069.046</u>	<u>15.061.400.679</u>
Saldos al 1 de enero de 2021		¢ 9.713.490.488	¢ 1.049.841.145	¢ 4.298.069.046	¢ 15.061.400.679
Dividendos período 2020	10-b	-	-	(1.500.000.000)	(1.500.000.000)
Resultado del período		-	-	3.755.507.191	3.755.507.191
Reservas legales y otras reservas estatutarias	1-p	-	187.775.360	(187.775.360)	-
Saldos al 31 de diciembre de 2021		<u>¢ 9.713.490.488</u>	<u>¢ 1.237.616.505</u>	<u>¢ 6.365.800.877</u>	<u>¢ 17.316.907.870</u>

Luis Ángel González Magán
Representante Legal

Eva Rivas Segura
Gerente Financiera

Véanse las notas que acompañan a los estados financieros.

ARRENDADORA CAFSA, S.A.

ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO

Para los años terminados el 31 de diciembre de 2021 y 2020

(En colones sin céntimos)

	2021	2020
Flujo de efectivo de las actividades de operación:		
Resultado del período	¢ 3.755.507.191	¢ 4.027.880.601
Partidas aplicadas a resultados que no requieren uso de fondos		
Ganancias o pérdidas por diferencias de cambio y UD, netas	(807.968.943)	(1.107.025.863)
Ganancias o pérdidas por estimación por deterioro cartera de créditos	(10.600.934)	31.962.642
Gasto por provisión para prestaciones sociales, neto de pagos	88.238.333	-
Depreciaciones y amortizaciones	288.112.441	365.072.441
Variación en los activos aumento, o (disminución)		
Créditos y avances de efectivo	3.136.881.037	2.437.605.132
Bienes mantenidos para la venta	57.193.716	76.063.957
Productos por cobrar	29.775.237	22.046.097
Otros activos	195.726.100	(196.293.443)
Variación neta en los pasivos aumento, o (disminución)		
Otras cuentas por pagar y provisiones	1.702.830.542	(1.031.619.832)
Productos por pagar	(52.405.659)	(19.961.257)
Otros pasivos	10.127.431	181.013.342
Flujos netos de efectivo de provenientes de (usados) en las actividades de operación	<u>8.393.416.492</u>	<u>4.786.743.817</u>
Flujos netos de efectivo de las actividades de inversión:		
Adquisición de inmuebles mobiliario y equipo	<u>(152.821.102)</u>	<u>(483.993.864)</u>
Flujos netos de efectivo usados en las actividades de inversión	<u>(152.821.102)</u>	<u>(483.993.864)</u>
Flujos netos de efectivo de las actividades de financiamiento:		
Otras obligaciones financieras nuevas	12.377.307.251	11.133.411.316
Pago de obligaciones	(19.173.281.462)	(15.124.553.670)
Pago de dividendos	10-b (1.500.000.000)	-
Flujos netos de efectivo (usados en) provistos de actividades de financiamiento:	<u>(8.295.974.211)</u>	<u>(3.991.142.354)</u>
Efectivo y equivalentes al 1 de enero	<u>1.309.687.565</u>	<u>998.079.966</u>
Efectivo y equivalentes al 31 de diciembre	1-e, 4 ¢ <u>1.254.308.744</u>	¢ <u>1.309.687.565</u>

Luis Ángel González Magán
Representante Legal

Eva Rivas Segura
Gerente Financiera

Véanse las notas que acompañan a los estados financieros.

ARRENDADORA CAFSA S.A.

Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre de 2021

(1) Información general

(a) Operaciones

Arrendadora CAFSA, S.A. (“la Arrendadora” o Arrendadora CAFSA) es una sociedad anónima organizada de conformidad con las leyes de la República de Costa Rica. Constituida el 1° de febrero de 2001, su actividad principal es el arrendamiento de bienes, principalmente vehículos de uso personal, al igual que flotillas de camiones de carga liviana y todas aquellas actividades permitidas, que no violen el Código de Comercio, ni las leyes de la República de Costa Rica. El desarrollo de las operaciones es financiado principalmente mediante la contratación de líneas de crédito otorgadas por Bancos privados de Costa Rica y del exterior.

Las oficinas de la Arrendadora se ubican en Torre Lexus, Tercer Piso, Avenida Escazú. Arrendadora CAFSA, S.A. es subsidiaria propiedad total de Corporación CAFSA, S.A.

Al 31 de diciembre de 2021, su administración se compone de 41 funcionarios (37 funcionarios en el 2020). Además, mantiene 6 cajas auxiliares en diversos puntos del país.

Al 31 de diciembre de 2021 y 2020, la Arrendadora no mantiene bajo su administración ningún cajero automático.

Los estados financieros y sus notas se expresan en colones (¢), la unidad monetaria de la República de Costa Rica.

Los estados financieros de la Arrendadora y sus notas fueron conocidos y aprobados por la Junta Directiva el 16 de febrero de 2022.

(b) Base para la preparación de los estados financieros

Los estados financieros han sido preparados con base en las disposiciones legales, reglamentarias y normativa contable emitida por el Consejo Nacional de Supervisión del Sistema Financiero y por la Superintendencia General de Entidades Financieras. La Arrendadora implementó en el 2020 el reglamento SUGEF 30-18 Reglamento de Información Financiera, el cual entró a regir a partir del 1° de enero de 2020.

Las diferencias más importantes entre la legislación vigente, la reglamentación del CONASSIF y las disposiciones de la SUGEF en relación con las NIIF, se describen en la Nota 23.

(c) Moneda extranjera

i. Transacciones en moneda extranjera

Los activos y pasivos mantenidos en moneda extranjera son convertidos a colones a la tasa de cambio prevaleciente a la fecha del estado de situación financiera, con excepción de aquellas transacciones con tasas de cambio contractualmente acordadas. Las transacciones

ARRENDADORA CAFSA S.A.

Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre de 2021

en moneda extranjera ocurridas durante el año son convertidas a las tasas de cambio que prevalecieron a las fechas de las transacciones. Las ganancias o pérdidas por conversión de moneda extranjera son reflejadas en el estado de resultados integral y otros resultados integrales en las cuentas de ingresos y gastos financieros por diferencias de cambio.

ii. Método de valuación

Conforme a lo establecido en el plan de Cuentas, los activos y pasivos en moneda extranjera deben expresarse en colones utilizando el tipo de cambio de venta de referencia que divulga el Banco Central de Costa Rica. Al 31 de diciembre de 2021, la Arrendadora utilizó el siguiente tipo de cambio ₡639.06 y ₡645.25 (₡610.53 y ₡617.30 en el 2020), por US\$1.00 para la compra y venta de divisas respectivamente.

(d) Instrumentos financieros

Arrendadora CAFSA ha adoptado la NIIF 9 “Instrumentos Financieros” emitida en julio de 2014 con fecha de aplicación inicial de 1° de enero de 2020, esto de acuerdo con las disposiciones regulatorias del CONASSIF, a excepción de la medición de las pérdidas crediticias esperadas de la Arrendadora, las cuales se continuarán calculando como se indica en la Nota 1

(g) Estimación por incobrabilidad de cartera de crédito.

- *Clasificación*

Arrendadora CAFSA clasifica sus activos financieros en las siguientes categorías de medición:

- aquellos que se miden subsecuentemente a su valor razonable (ya sea a través de otros resultados integrales, o a través de resultados), y
- aquellos que se miden a costo amortizado.

La clasificación depende del modelo de negocio de la Arrendadora para la administración de los activos financieros y de los términos contractuales de los flujos de efectivo.

Para los activos medidos a valor razonable, las ganancias y pérdidas se registrarán en resultados o en otros resultados integrales. Para las inversiones en instrumentos de capital que no se mantienen para negociar, esto dependerá de, si la Arrendadora ha tomado la decisión irrevocable al momento del reconocimiento inicial, de registrar la inversión a valor razonable a través de otros resultados integrales.

Arrendadora CAFSA reclasifica los instrumentos de deuda cuando, y solo cuando, cambia su modelo de negocio para la administración de esos activos.

ARRENDADORA CAFSA S.A.

Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre de 2021

Al 31 de diciembre de 2021 y 2020, No se mantienen instrumentos financieros en la categoría de medición a valor razonable con cambios en los otros resultados integrales o a través de resultados.

- *Reconocimiento y baja*

Las compras y ventas regulares de activos financieros se reconocen en la fecha de negociación, siendo esta la fecha en que la Arrendadora se compromete a comprar o vender el activo. Los activos financieros se dan de baja cuando los derechos de recibir flujos de efectivo de los activos financieros han vencido o han sido transferidos y la Arrendadora ha transferido sustancialmente todos los riesgos y beneficios de la propiedad.

- *Medición*

Al momento del reconocimiento inicial, los activos financieros se miden a su valor razonable más, en el caso de un activo financiero que no sea a valor razonable a través de resultados, costos de transacción directamente atribuibles a la adquisición del activo financiero. Los costos de transacción de activos financieros a valor razonable a través de resultados se registran en resultados.

Los activos financieros con derivados implícitos son considerados en su totalidad cuando se determine si los flujos de efectivo son únicamente pagos del principal e intereses. Al 31 de diciembre de 2021, la Arrendadora no mantienen instrumentos financieros derivados.

Instrumentos de deuda

La medición subsecuente de los instrumentos de deuda depende del modelo de negocios de la Arrendadora para administrar el activo y las características de flujo de efectivo del activo. Hay tres categorías de medición de acuerdo a las cuales la Arrendadora clasifica sus instrumentos de deuda:

- i. **Costo amortizado:** Los activos que se mantienen para el cobro de flujos de efectivo contractuales cuando dichos flujos de efectivo representan únicamente pagos de principal e intereses se miden a costo amortizado. Los ingresos recibidos de estos activos financieros se incluyen en los ingresos financieros utilizando el método de tasa de interés efectiva. Cualquier ganancia o pérdida que surja de la baja en cuentas, se reconoce directamente en resultados y se presenta en otras ganancias/(pérdidas) junto con las ganancias y pérdidas cambiarias. Las pérdidas por deterioro se presentan como una partida separada en el estado de resultados.

El modelo de negocio de la Arrendadora al 31 de diciembre de 2021 y 2020 es mantener instrumentos financieros al costo amortizado y los mismos se presentan en el Estado de situación financiera en virtud de que los mismos son mantenidos para el cobro de flujos de efectivo contractuales y representan únicamente pagos de principal e intereses.

ARRENDADORA CAFSA S.A.

Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre de 2021

- ii. Valor razonable a través de otros resultados integrales: Los activos que se mantienen para el cobro de flujos de efectivo contractuales y para la venta de los activos financieros, cuando los flujos de efectivo de los activos representan únicamente pagos de principal e intereses, se miden a valor razonable a través de otros resultados integrales. Los movimientos en el valor en libros se reconocen a través de otros resultados integrales, excepto por el reconocimiento de las ganancias o pérdidas por deterioro, los ingresos por intereses y las ganancias y pérdidas por tipo de cambio que se reconocen en resultados. Cuando se produce la baja del activo financiero, la ganancia o pérdida acumulada previamente reconocida en los otros resultados integrales se reclasifica del capital a resultados y se reconocen en otras ganancias/(pérdidas). Los ingresos por intereses de estos activos financieros se incluyen en ingresos financieros utilizando el método de tasa de interés efectiva. Las ganancias y pérdidas cambiarias se presentan en otras ganancias/(pérdidas) y los gastos por deterioro se presentan como una partida separada en el estado de resultados integral y otros resultados integrales.

Al 31 de diciembre de 2021 y 2020, la Arrendadora no mantiene instrumentos financieros clasificados en esta categoría de medición.

- iii. Valor razonable a través de resultados: Los activos que no cumplen con los criterios de costo amortizado o valor razonable a través de otros resultados integrales se miden a valor razonable a través de resultados. Una ganancia o pérdida en un instrumento de deuda que subsecuentemente se mide a su valor razonable a través de resultados se reconoce en resultados y se presenta en términos netos en otras ganancias/(pérdidas) en el período en el que surge.

Al 31 de diciembre de 2021 y 2020, la Arrendadora no mantiene instrumentos financieros clasificados en esta categoría de medición.

Instrumentos de capital

Arrendadora CAFSA mide subsecuentemente todos los instrumentos de capital a valor razonable. Cuando la Administración de la Arrendadora ha optado por presentar las ganancias y pérdidas por valor razonable surgidas por los instrumentos de capital en otros resultados integrales, no hay reclasificación subsecuente de las ganancias y pérdidas por valor razonable a resultados después de la baja de la inversión. Los dividendos de tales instrumentos continúan reconociéndose en resultados como otros ingresos cuando se establece el derecho de la Arrendadora para recibir los pagos.

Los cambios en el valor razonable de los activos financieros a valor razonable a través de resultados se reconocen en otras ganancias/(pérdidas) en el estado de resultados integral y otros resultados integrales como corresponda. Las pérdidas por deterioro (y la reversión de las pérdidas por deterioro) surgidas de los instrumentos de capital medidos al valor razonable a través de otros resultados integrales no se reportan por separado del resto de cambios en el valor razonable.

ARRENDADORA CAFSA S.A.

Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre de 2021

Al 31 de diciembre de 2021 y 2020, la Arrendadora no mantiene instrumentos de capital.

(e) Efectivo y equivalentes de efectivo

La Arrendadora considera como efectivo y equivalentes de efectivo el saldo de rubro disponibilidades e inversiones en bancos con vencimientos a tres meses o menos, que sean fácilmente convertibles en efectivo y que están sujetas a riesgos insignificantes de cambios de valor.

(f) Cartera por Operaciones de Arrendamiento Financiero

La cartera corresponde a los saldos por cobrar por arrendamientos financieros y se presentan a su valor neto de intereses no devengados pendientes de cobro. Los intereses sobre los arrendamientos financieros se reconocen como ingresos durante la vida del contrato del arrendamiento.

Las operaciones de arrendamiento consisten principalmente en el arrendamiento de autos, los cuales al 31 de diciembre de 2021 y 2020 tienen un período de vencimiento entre 13 y 101 meses.

(g) Estimación por incobrabilidad de Cartera de Créditos por Arrendamientos Financieros

La estimación para arrendamientos financieros de cobro dudoso se basa en la evaluación periódica de la cobrabilidad de dicha cartera y considera varios factores, incluyendo la situación económica actual, experiencia previa de la estimación, la estructura de la cartera, la liquidez de los clientes y las garantías de los arrendamientos.

Al 31 de diciembre de 2021 y 2020, la cartera de créditos por arrendamientos se valúa de conformidad con las políticas internas adoptadas por la Administración. Tales políticas se resumen como sigue:

Las operaciones de arrendamiento otorgadas a personas físicas o jurídicas cuyo saldo total adeudado es mayor a ¢100.000.000, son clasificadas según el riesgo crediticio. Esta clasificación considera lo siguiente:

Las categorías de riesgo se resumen como sigue:

Categoría de riesgo	Morosidad	Capacidad de pago
A	igual o menor a 30 días	Nivel 1
B	igual o menor a 60 días	Nivel 1 o Nivel 2
C	igual o menor a 90 días	Nivel 1 o Nivel 2
D	igual o menor a 120 días	Nivel 1, Nivel 2 o Nivel 3

ARRENDADORA CAFSA S.A.

Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre de 2021

Las operaciones de arrendamiento restantes, aquellas cuyo saldo total adeudado es menor a ¢100.000.000, se clasifican según su comportamiento de pago histórico y su morosidad, en las categorías siguientes:

Categoría de riesgo	Morosidad
A	igual o menor a 30 días
B	igual o menor a 60 días
C	igual o menor a 90 días
D	igual o menor a 120 días

Además, la Arrendadora clasifica en categoría de riesgo E al deudor que no cumpla con las disposiciones para poder ser calificado en alguna de las categorías de riesgo de A a la D mencionadas anteriormente, o se encuentre en estado de quiebra, en concurso de acreedores, en administración por intervención judicial, esté intervenido administrativamente o que la entidad juzgue que debe calificarse en esta categoría de riesgo.

Las categorías de clasificación y los porcentajes de estimación establecidos por la Arrendadora para cada categoría se detallan a continuación:

Categoría de riesgo	Porcentaje de estimación
A	0,5%
B	5%
C	25%
D	75%
E	100%

Al 31 de diciembre de 2021 y 2020, la Administración considera que la estimación que mantiene por ¢214.545.625 y ¢199.079.250, es adecuada para absorber aquellas pérdidas eventuales que se pueden incurrir en la recuperación de esa cartera.

(h) Compensación de saldos

Los activos y pasivos financieros son compensados y el monto se reporta neto en los estados financieros, cuando la Arrendadora tiene derecho legal de compensar estos saldos y cuando tiene la intención de liquidarlos en una base neta.

(i) Inmuebles, mobiliario y equipo

i. Activos propios

Los inmuebles, mobiliario y equipo en uso que mantiene la Arrendadora, se registran al costo neto de la depreciación acumulada. Las mejoras significativas son capitalizadas, mientras que las reparaciones y mantenimientos menores que no extienden la vida útil o mejoran el activo son cargados directamente a gastos cuando se incurren.

ARRENDADORA CAFSA S.A.

Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre de 2021

Activos por derecho de uso

La Arrendadora aplicó la NIIF 16 - “Arrendamientos”, emitida por el IASB en enero de 2016, el 1° de enero de 2020, esto de acuerdo con las disposiciones del Acuerdo 30-18 “Reglamento de Información Financiera”, en el que se establece que se deberá reconocer una obligación por derecho de uso y un activo por derecho de uso para los arrendamientos anteriormente clasificados como un arrendamiento operativo utilizando la NIC 17 “Arrendamientos” y la CINIIF 4 “Determinación de si Acuerdo contiene un Arrendamiento”. Como resultado de la implementación de la NIIF 16, los efectos de la transición registrados a 1° de enero de 2020 se incluyen en el Estado de situación financiera (activo por derecho de uso y pasivo por arrendamiento) y debido al método de adopción simplificado, no se presentan efectos de cambios en políticas contables en el Estado de cambios en el patrimonio neto a la fecha de transición.

Definición, control del activo subyacente y exenciones

Son arrendamientos las operaciones celebradas por la Arrendadora, en cuyos contratos efectuados con las contrapartes, le transmite el derecho a controlar el uso de un activo identificado por un período de tiempo a cambio de una contraprestación. Existe control si la Arrendadora obtiene los beneficios económicos por el uso del activo y tiene el derecho a dirigir y decidir sobre el uso de dicho activo durante el plazo del arrendamiento.

Arrendadora CAFSA aplica el modelo de contabilidad de arrendamientos, que consiste en reconocer todos los arrendamientos dentro del Estado de situación financiera. Se reconocen como arrendamientos aquellos contratos celebrados por la Arrendadora con un período de vigencia mayor a 12 meses y cuyo activo subyacente tenga un valor económico significativo.

Componentes de arrendamiento

Para los contratos que contengan componentes de arrendamiento, así como componentes distintos de arrendamiento, la Arrendadora asigna el valor de los componentes de acuerdo con lo siguiente:

- Cuando existe un precio individual observable para cada componente, se separa y asigna de acuerdo con los precios individuales relativos de los componentes.
- Cuando no existe un precio individual para algunos o todos los componentes, no se separarán los componentes y se contabilizan como un componente único de arrendamiento.

Plazo de arrendamiento y opciones

El plazo de un arrendamiento se determina con base en el período forzoso del contrato, además de los períodos renovables optativos acordados en dicho contrato, si la Arrendadora está razonablemente segura de prorrogarlo considerando factores tales como:

ARRENDADORA CAFSA S.A.

Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre de 2021

mejoras realizadas al activo arrendado, penalizaciones por no extender el contrato, determinación de costos altos por incurrir para el reemplazo del activo arrendado, entre otros; y que la opción de extensión la pueda ejercer únicamente la Arrendadora.

Medición del pasivo por arrendamiento

Los pagos por arrendamiento que se incluyen en la medición del pasivo por arrendamiento comprenden:

- Pagos por arrendamiento fijos;
- Pagos por arrendamiento variables que dependen de un índice o una tasa;
- Importes que se prevé pagar por la Arrendadora en virtud de garantías del valor residual;
- El precio de ejercer una opción de compra que como arrendatario está razonablemente seguro de ejercer; y
- Pagos por cancelación anticipada, si en las condiciones del arrendamiento se contempla esta opción.

Para los arrendamientos, la Arrendadora reconoce, al comienzo del contrato, un pasivo por arrendamiento, descontado a la tasa de interés incremental. Posterior a la fecha de comienzo, se mide incrementando el valor del pasivo para reflejar el interés devengado y disminuyendo el pasivo para reflejar los pagos por arrendamiento realizados.

En los casos de arrendamientos que contengan términos de cuotas variables, en los cuales la renta a pagar se modifica durante el plazo del arrendamiento, los posibles aumentos futuros en los pagos de renta variables se incluyen en el pasivo por arrendamiento hasta que surtan efecto, en ese momento se reevalúa dicho pasivo y se ajusta el activo por derecho de uso.

Tasa de interés

La tasa incremental a la fecha de transición a NIIF se determina utilizando las tasas de interés comparables en el mercado para compañías de similares características, adicionando los factores de riesgo de crédito de la Arrendadora y el factor de riesgo del país. Lo anterior, considerando un plazo similar al del contrato de arrendamiento.

El gasto por interés de un pasivo por arrendamiento se reconoce mensualmente aplicando a dicho saldo la tasa de interés implícita durante el plazo del contrato.

Medición del activo por derecho de uso

Al comienzo del contrato, el activo por derecho de uso se reconoce a su costo, el cual incluye el valor presente de los pagos acordados en dicho contrato y cualquier costo directo incurrido por la Arrendadora, tales como restauraciones o desmantelamientos; posterior a dicha fecha, se mide disminuyendo del costo del activo la depreciación acumulada y las pérdidas acumuladas por deterioro de su valor.

ARRENDADORA CAFSA S.A.

Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre de 2021

Depreciación

La Arrendadora aplica el método de línea recta para la depreciación de los activos por derecho de uso, la cual inicia en la fecha de comienzo del contrato de arrendamiento y finaliza según el plazo del contrato de arrendamiento o la vida útil del activo subyacente.

La Arrendadora reconoce en resultados los pagos por arrendamientos de corto plazo o en los que el activo subyacente sea de bajo valor, aplicando el método de línea recta durante el período del arrendamiento.

Presentación

Arrendadora CAFSA tiene la política de presentar en el Estado de situación financiera el activo por derecho de uso, y el correspondiente pasivo por arrendamiento, dentro de los rubros Bienes mantenidos para la venta y Obligaciones con entidades, respectivamente.

Políticas sobre arrendamientos previamente aplicada a la transición a NIIF

Arrendamientos operativos

Los arrendamientos en donde una porción significativa de los riesgos y beneficios de la propiedad eran retenidos por el arrendador se clasificaban como arrendamientos operativos. Los pagos realizados de acuerdo con los contratos de arrendamientos operativos se reconocían en el estado de resultados integral y otros resultados integrales por el método de línea recta durante el período del arrendamiento.

Arrendamientos financieros

Arrendadora CAFSA -como arrendatario-, no mantenía arrendamientos clasificados como financieros de forma previa a la aplicación de la NIIF 16.

ii. Activos arrendados

Los arrendamientos en donde la Arrendadora asume sustancialmente todos los riesgos y beneficios son clasificados como arrendamientos financieros.

(j) Depreciación

La depreciación y la amortización se cargan a las operaciones corrientes, utilizando el método de suma de dígitos, sobre la vida útil de los activos relacionados, tal como a continuación se señala:

Clase de activo	Vida útil hasta
Vehículos	10 años
Mobiliario y equipo	10 años
Equipo de cómputo	3 años

31 de diciembre de 2021

(k) Activos intangibles

Los activos Intangibles adquiridos en forma separada o generados internamente son registrados inicialmente al costo. Con posterioridad a su reconocimiento inicial, los activos intangibles son contabilizados a su costo menos la amortización acumulada y el importe acumulado de cualquier pérdida por deterioro.

Los activos intangibles que corresponden al costo de los sistemas de información adquiridos, tienen una vida útil finita y consecuentemente se amortizan bajo el método de línea recta con base en una vida útil estimada de cinco años.

Los costos directos en la concesión de crédito y la comisión para la recuperación de dichos costos, se difieren y amortizan conforme el plazo de vencimiento, de cada crédito asociado.

En el caso de mejoras a la propiedad, se amortiza a 5 años, el cual corresponde al plazo del alquiler.

(l) Deterioro de los activos

El monto en libros de un activo se revisa en la fecha de cada estado de situación financiera, con el fin de determinar si hay alguna indicación de deterioro. De haber tal indicación, se estima el monto recuperable de ese activo. La pérdida por deterioro se reconoce cuando el monto en libros de tal activo excede su monto recuperable, tal pérdida se reconoce en el estado de resultados integral y otros resultados integrales para aquellos activos registrados al costo.

El monto recuperable de los activos equivale al monto más alto obtenido después de comparar el precio neto de venta con el valor en uso. El precio de venta equivale al valor que se obtiene en transacción libre y transparente. El valor en uso corresponde al valor actual de los flujos y desembolsos de efectivo futuros que se derivan del uso continuo de un activo y de su disposición final.

Si en un período posterior disminuye el monto de una pérdida por deterioro y tal disminución se puede relacionar bajo criterios objetivos a una situación que ocurrió después del castigo, el castigo se reversa a través del estado de resultados integral y otros resultados integrales.

(m) Bienes mantenidos para la venta

Los bienes mantenidos para la venta comprenden los bienes recibidos como cancelación parcial o total de los arrendamientos que no se recuperan según los términos de pago establecidos. Los bienes mantenidos para la venta se registran al valor menor que resulta de la comparación de:

ARRENDADORA CAFSA S.A.

Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre de 2021

El saldo contable correspondiente al principal, así como los intereses corrientes y los moratorios, los seguros y los gastos de administración derivados del crédito o cuenta por cobrar que se cancela.

El valor de mercado a la fecha de incorporación del bien.

Para los bienes mantenidos para la venta que no fueren vendidos en el plazo de dos años, contados desde la fecha de su adquisición, de finalización de la producción o de su retiro del uso, según corresponda, se debe registrar una estimación equivalente a su valor contable. La Arrendadora sigue la política de reconocer mensualmente, la proporción de la estimación de los bienes mantenidos para la venta que durante el transcurso de 2 años no se hayan vendido.

Al 31 de diciembre de 2021, la Arrendadora mantiene cinco bienes realizables con valor de ¢65.167.370, y estimaciones asociadas por ¢3.486.539 (Al 31 de diciembre de 2020 mantenía seis bienes realizables con valor de ¢144.038.903 y estimaciones asociadas por ¢25.164.356).

(n) Cuentas por pagar y las otras cuentas por pagar

Las cuentas por pagar y las otras cuentas por pagar se registran al costo amortizado como pasivos financieros de conformidad a la política de instrumentos financieros.

(o) Provisiones

Una provisión es reconocida en el estado de situación financiera, cuando la Arrendadora adquiere una obligación legal o contractual como resultado de un evento pasado y es probable que se requiera un desembolso económico para cancelar tal obligación. La provisión realizada es aproximada a su valor de cancelación, no obstante, puede diferir del monto definitivo. El valor estimado de las provisiones se ajusta a la fecha del estado de situación financiera afectando directamente el estado de resultados integral.

(p) Reserva legal

De conformidad con la legislación costarricense, la Arrendadora asigna el 5% de las utilidades después del impuesto sobre la renta al final de cada año para la constitución de una reserva especial, hasta alcanzar el 20% del capital acciones.

(q) Impuesto sobre la renta

i. Corriente:

El impuesto sobre la renta corriente es el impuesto estimado a pagar sobre la renta gravable para el año, utilizando las tasas vigentes a la fecha del balance y cualquier otro ajuste sobre el impuesto a pagar con respecto a años anteriores.

ARRENDADORA CAFSA S.A.

Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre de 2021

ii. Diferido:

El impuesto de renta diferido se registra de acuerdo al método pasivo del balance. Tal método se aplica para aquellas diferencias temporales entre el valor en libros del activo y pasivo para efectos financieros y los valores utilizados para propósitos fiscales. De acuerdo con este método, las diferencias temporales se identifican ya sea como diferencias temporales gravables (las cuales resultarán en el futuro en un monto imponible) o diferencias temporales deducibles (las cuales resultarán en el futuro en partidas deducibles). Un pasivo diferido por impuesto representa una diferencia temporal gravable, y un activo diferido por impuesto representa una diferencia temporal deducible. Los activos por impuesto diferido se reconocen sólo cuando exista una probabilidad razonable de su realización.

(r) Utilidad básica por acción

La utilidad básica por acción mide el desempeño de una entidad sobre el período reportado y la misma se calcula dividiendo la utilidad disponible para los accionistas comunes entre el promedio ponderado de acciones comunes en circulación durante el año.

(s) Reconocimientos de ingresos y gastos

El ingreso y el gasto por intereses se reconoce en el estado de resultados integral y otros resultados integrales sobre la base de devengado, considerando el rendimiento efectivo o la tasa de interés. El ingreso y gasto por intereses incluye la amortización de cualquier prima o descuento durante el plazo del instrumento hasta el vencimiento.

La Arrendadora tiene la política de no acumular intereses sobre aquellos arrendamientos cuyo capital o intereses esté atrasado en más de 180 días.

(t) Uso de estimaciones

La Administración de la Arrendadora ha efectuado un número de estimaciones y supuestos relacionados con activos y pasivos y la revelación de pasivos contingentes, al preparar estos estados financieros. Los resultados reales pueden diferir de tales estimaciones. Las estimaciones importantes realizadas por la Administración se refieren a: deterioro de los activos financieros, estimación de la recuperabilidad de la cartera de crédito, productos por cobrar y otras cuentas por cobrar, deterioro de bienes mantenidos para la venta y bienes de uso, vida útil de los inmuebles, mobiliario y equipo, años de amortización de activos intangibles y diferidos y estimaciones de pasivo.

(u) Valor Razonable

Las mediciones del valor razonable se categorizan en el Nivel 1, 2, ó 3 con base en el grado hasta el cual las entradas a las mediciones del valor razonable son observables y la importancia de las entradas para las mediciones del valor razonable en su totalidad, que se describen a continuación:

ARRENDADORA CAFSA S.A.

Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre de 2021

- **Nivel 1** - Son precios cotizados (sin ajustar) en mercados activos para activos o pasivos idénticos a los que la Arrendadora puede acceder en la fecha de la medición;
- **Nivel 2** - Son entradas, distintos de los precios cotizados incluidos en el Nivel 1 que son observables para los activos o pasivos, directa o indirectamente; y
- **Nivel 3** - Son entradas no observables para el activo o pasivo.

(2) Activos sujetos a restricciones

Al 31 de diciembre de 2021, los activos cedidos en garantía o sujetos a restricciones, se detallan como sigue:

Activo Restringido	Monto	Causa de la restricción
Cartera Arrendamientos e intereses	₡ 15 294 092 700	Garantía de otras obligaciones financieras

Al 31 de diciembre de 2020, los activos sujetos a restricciones, se detallan como sigue:

Activo Restringido	Monto	Causa de la restricción
Cartera Arrendamientos e intereses	₡ 17 592 409 218	Garantía de otras obligaciones financieras

(3) Saldos y transacciones con partes relacionadas

Los estados financieros incluyen saldos y transacciones con partes relacionadas, los cuales se detallan como sigue:

	Al 31 de diciembre	
	2021	2020
Activos:		
Cartera de arrendamientos	₡ 925 019 205	₡ 723 311 528
Productos por cobrar	5 464 809	1 903 864
Total activos	₡ 930 484 014	₡ 725 215 392
Pasivos:		
Cuentas por pagar diversas	₡ 1 441 843 698	₡ 1 030 925 853
Total pasivos	₡ 1 441 843 698	₡ 1 030 925 853
Ingresos:		
Operativos	₡ 52 456 321	₡ 43 316 931
Por intereses	65 810 854	70 111 660
Total ingresos	₡ 118 267 175	₡ 113 428 591
Gastos:		
Operativos	614 284 166	603 081 756
Total gastos	₡ 614 284 166	₡ 603 081 756

ARRENDADORA CAFSA S.A.

Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre de 2021

Las cuentas por pagar corresponden a los pagos pendientes producto de la formalización de contratos de arrendamiento con terceros, cuyo documento legal inscrito está pendiente de presentación a la Arrendadora.

Al 31 de diciembre de 2021 y 2020, la Arrendadora vendió a partes relacionadas bienes adjudicados por ¢3.176.319.213 y ¢4.678.622.884, respectivamente. Estas ventas generaron una utilidad de ¢175.691.832 y ¢176.825.859, en cada uno de los años.

(4) Disponibilidades

Las disponibilidades (efectivo y equivalentes de efectivo) se detallan como sigue:

	Al 31 de diciembre	
	2021	2020
Dinero en cajas y bóvedas MN	¢ 1 705 120	¢ 4 163 702
Dinero en cajas y bóvedas ME	2 486 142	3 234 029
Cuentas corrientes y depósitos a la vista en bancos comerciales del estado y bancos creados por leyes especiales MN	54 552	225 982
Cuentas corrientes y depósitos a la vista en bancos comerciales del estado y bancos creados por leyes especiales ME	24 728 890	17 512 029
Cuentas corrientes y otras cuentas a la vista en entidades financieras privadas MN	5 180 402	7 242 786
Cuentas corrientes y otras cuentas a la vista en entidades financieras privadas ME	1 220 153 638	1 277 309 037
	¢ 1 254 308 744	¢ 1 309 687 565

(5) Cartera de créditos

a. Cartera de créditos por tipo de actividad económica:

Un detalle de la cartera de créditos según el sector económico del uso del arrendatario, es el siguiente:

	Al 31 de diciembre	
	2021	2020
Actividad financiera y bursátil	¢ 595 524 370	¢ 503 928 552
Actividades de entidades y órganos extraterritoriales	20 976 755	23 241 345
Actividades inmobiliarias, empresariales y de alquiler	2 215 829 151	2 228 642 098
Administración pública	2 313 973 057	2 887 266 567
Agricultura, ganadería, caza y actividades de servicios conexas	2 891 423 555	3 040 133 609
Comercio	15 085 792 486	15 698 632 450
Construcción, compra y reparación de inmuebles	1 689 884 495	1 766 337 232
Electricidad, telecomunicaciones, gas y agua	485 124 283	621 006 874
Explotación de minas y canteras	43 795 518	-
Enseñanza	105 190 158	116 952 831
Hotel y restaurante	658 834 009	727 513 186
Industria manufacturera	2 745 657 263	2 465 134 956
Otras actividades del sector privado no financiero	387 259 828	363 575 150
Consumo	1 825 164 429	1 935 450 851
Pesca y acuicultura	40 388 869	38 060 767
Servicios	7 573 011 159	7 479 929 948
Transporte	931 922 109	1 086 700 612
Subtotal cartera de créditos	¢ 39 609 751 494	¢ 40 982 507 028
Productos por cobrar	205 606 933	235 382 170
Estimación sobre la cartera de créditos	(214 545 625)	(199 079 250)
Total cartera de créditos, neta	¢ 39 600 812 802	¢ 41 018 809 948

ARRENDADORA CAFSA S.A.

Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre de 2021

Al 31 de diciembre de 2021 y 2020, el total de la cartera de crédito por arrendamientos ha sido originada por la Arrendadora.

Al 31 de diciembre de 2021 y 2020, la Arrendadora mantiene arrendamientos financieros por la suma de ¢39.609.751.494 y ¢40.982.507.028, respectivamente. El monto de la cartera de arrendamientos financieros bruta se detalla como sigue:

	Al 31 de diciembre	
	2021	2020
Cartera de crédito por arrendamientos, (Inversión bruta)	¢ 42 829 783 260	¢ 44 367 738 513
Ingreso por intereses (no devengados)	<u>(3 220 031 766)</u>	<u>(3 385 231 485)</u>
	<u>¢ 39 609 751 494</u>	<u>¢ 40 982 507 028</u>

b. Estimación para incobrables:

El movimiento del período, de la estimación para incobrables, se detalla como sigue:

Saldo al 1 de enero de 2021	¢	199 079 250
Mas o Menos:		
i-Estimación cargada a resultados año examinado		10 600 934
ii-Estimación cargada por créditos Insolutos o castigados		<u>4 865 441</u>
Saldo final al 31 de diciembre de 2021	<u>¢</u>	<u>214 545 625</u>
Saldo al 1 de enero de 2020	¢	207 797 805
Mas o Menos:		
i-Estimación cargada a resultados		31 962 642
ii-Estimación cargada por créditos Insolutos o castigados		<u>(40 681 197)</u>
Saldo final al 31 de diciembre de 2020	<u>¢</u>	<u>199 079 250</u>

La estimación para cartera se basa en la evaluación periódica del nivel de cobrabilidad de los saldos que representa la cartera. Tal estimación refleja un saldo que, en opinión de la Administración, es adecuado para absorber aquellas pérdidas eventuales que se pueden generar en la recuperación de esa cartera. La evaluación considera varios factores, incluyendo la situación económica actual, experiencia previa de la estimación, la estructura de la cartera y la liquidez de los clientes.

(6) **Inmuebles, mobiliario y equipo, neto**

Al 31 de diciembre de 2021 y 2020, inmuebles, mobiliario y equipo se detallan como sigue:

ARRENDADORA CAFSA S.A.

Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre de 2021

	Saldos al 1 de enero de 2021		Adiciones		Retiros		Saldos al 31 de diciembre de 2021	
Mobiliario y equipo de oficina	¢	169 355 365	¢	1 085 293	¢	-	¢	170 440 658
Equipo de cómputo		265 959 493		42 304 291		(29 795 477)		278 468 307
Activos por derechos de uso		330 950 842		3 900 886		-		334 851 728
Vehículos		145 747 390		44 864 616		(35 646 484)		154 965 522
Subtotal		<u>912 013 090</u>		<u>92 155 086</u>		<u>(65 441 961)</u>		<u>938 726 215</u>
<u>Depreciación acumulada:</u>								
Mobiliario y equipo de oficina		(156 725 957)		(6 743 073)		-		(163 469 030)
Equipo de cómputo		(223 965 549)		(30 538 006)		29 795 477		(224 708 078)
Activos por derechos de uso		(118 105 016)		(110 954 175)		-		(229 059 191)
Vehículos		(55 038 989)		(46 858 162)		33 666 123		(68 231 028)
Subtotal		<u>(553 835 511)</u>		<u>(195 093 416)</u>		<u>63 461 600</u>		<u>(685 467 327)</u>
Neto	¢	<u>358 177 579</u>	¢	<u>(102 938 330)</u>	¢	<u>(1 980 361)</u>	¢	<u>253 258 888</u>
	Saldos al 1 de enero de 2020		Adiciones		Retiros		Saldos al 31 de diciembre de 2020	
Mobiliario y equipo de oficina	¢	167 427 547	¢	1 927 818	¢	-	¢	169 355 365
Equipo de cómputo		258 673 547		15 720 164		(8 434 218)		265 959 493
		-		333 601 804		(2 650 962)		330 950 842
Vehículos		107 198 333		73 046 783		(34 497 726)		145 747 390
Subtotal		<u>533 299 427</u>		<u>424 296 569</u>		<u>(45 582 906)</u>		<u>912 013 090</u>
<u>Depreciación acumulada:</u>								
Mobiliario y equipo de oficina		(140 566 237)		(16 159 720)		-		(156 725 957)
Equipo de cómputo		(184 881 720)		(47 518 047)		8 434 218		(223 965 549)
		-		(120 325 443)		2 220 427		(118 105 016)
Vehículos		(37 610 217)		(41 385 526)		23 956 754		(55 038 989)
Subtotal		<u>(363 058 174)</u>		<u>(225 388 736)</u>		<u>34 611 399</u>		<u>(553 835 511)</u>
Neto	¢	<u>170 241 253</u>	¢	<u>198 907 833</u>	¢	<u>(10 971 507)</u>	¢	<u>358 177 579</u>

Transición a NIIF 16

Activo por derecho de uso y pasivo por arrendamiento

Como se indica en la Nota 1(i), la Arrendadora ha adoptado la NIIF 16 - Arrendamientos prospectivamente a partir del 1° de enero de 2020. Por lo tanto, los ajustes derivados de los criterios de reconocimiento inicial se presentan en el Estado de situación financiera al 1° de enero de 2020.

ARRENDADORA CAFSA S.A.

Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre de 2021

Al adoptar la NIIF 16, la Arrendadora reconoció pasivos por arrendamiento en relación con los arrendamientos que habían sido previamente clasificados como "arrendamientos operativos" bajo la norma descrita en la Nota 1(i) para arrendamientos operativos donde la Arrendadora actuaba como arrendatario. A la fecha de transición, la Arrendadora no mantenía arrendamientos clasificados como financieros.

Los pasivos por arrendamiento se midieron al valor presente de los pagos de arrendamiento restantes, descontados utilizando la tasa de incremental de financiamiento del arrendatario al 1° de enero de 2020. La tasa incremental de financiamiento promedio ponderada del arrendatario aplicada a los pasivos por arrendamiento al 1° de enero de 2020 fue de 10.24%, registrándose en consecuencia a la fecha de transición un ajuste de €308.469.767 para el registro de un activo por derecho de uso y el correspondiente pasivo por arrendamiento. No hubo impacto en los resultados acumulados de ejercicios anteriores a la fecha de la transición. El impuesto diferido se considera inmaterial para los estados financieros en su conjunto al 31 de diciembre de 2021 por lo que no se consideró necesario su registro por su poca importancia relativa.

La Arrendadora ha utilizado las siguientes soluciones prácticas permitidas por la NIIF 16 e incorpora las mismas como políticas contables (Nota 1(i)):

- Uso de una única tasa de descuento en una cartera de arrendamientos con características razonablemente similares.
- Confiar en evaluaciones anteriores sobre si los arrendamientos son onerosos como alternativa a una revisión de deterioro. No se identificó contratos onerosos al 1° de enero de 2020.
- El registro de los arrendamientos operativos con un plazo de arrendamiento restante de menos de 12 meses al 1° de enero de 2020 como arrendamientos a corto plazo: No fue requerida la solución a la fecha de transición, pero se incorporó la exención a la política contable.

Las nuevas mediciones de los pasivos por arrendamiento se reconocieron como ajustes a los activos relacionados con el derecho de uso inmediatamente después de la fecha de la aplicación inicial. Las revelaciones relativas al 31 de diciembre de 2021 se presentan a continuación:

La Arrendadora como arrendatario

Esta nota proporciona información para arrendamientos en los que la Arrendadora es arrendatario. El activo por derecho de uso y pasivo financiero en relación con los arrendamientos surge de los contratos previamente clasificado como arrendamientos operativos.

ARRENDADORA CAFSA S.A.

Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre de 2021

Importes reconocidos en el estado de situación financiera

El estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2021 muestra los siguientes importes relacionados con arrendamientos:

Activos por derecho de uso:

Edificio	¢	270 284 360
Vehículos	¢	40 716 386
Equipo de cómputo	¢	23 850 982

Pasivo por arrendamiento:

Edificio	¢	113 820 210
Vehículos	¢	8 824 513
Equipo de cómputo	¢	16 252 437

Al 31 de diciembre de 2021 no se registró adiciones de activos por derecho de uso. El valor del pasivo por arrendamiento se detalla en la Nota 8.

Importes reconocidos en el estado de resultados integral

El estado de resultado integral muestra los siguientes importes relacionados con arrendamientos:

Gasto por depreciación (método línea recta) de activos por derecho de uso:

Edificio	¢	90 714 212
Vehículos	¢	16 196 244
Equipo de cómputo	¢	4 043 719

Gasto por intereses:

Edificio	¢	14 944 411
Vehículos	¢	1 934 810
Equipo de cómputo	¢	1 213 926

Actividades de arrendamiento de la Arrendadora y su contabilización

La Arrendadora arrienda el piso 3 de Avenida Escazú, donde mantiene su domicilio y realiza su principal actividad económica (Nota 1), así como también vehículos para usos administrativos. Los arrendamientos son por períodos fijos de 3 a 5 años, pero pueden tener opciones de extensión de plazo.

ARRENDADORA CAFSA S.A.

Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre de 2021

Los contratos pueden contener componentes de arrendamiento y de no arrendamiento. La Arrendadora asignó la contraprestación en el contrato a los componentes de arrendamiento y de no arrendamiento en función de los términos del contrato en el caso del Edificio y vehículos.

Los términos de arrendamiento se negociaron sobre una base individual y contienen diversas cláusulas que definen términos y condiciones diferentes. Los contratos de arrendamiento no imponen ningún convenio financiero. Los activos arrendados no pueden utilizarse como garantía para fines de préstamo.

Los pagos del arrendamiento se descontaron de forma subsecuente a la fecha de transición utilizando la tasa de interés implícita ponderada, determinada por la Arrendadora para los arrendamientos de edificio del 9.54%, vehículos el 11.23% y el equipo de cómputo 8.66%, respectivamente al 31 de diciembre de 2021.

Al 31 de diciembre de 2021, la Arrendadora no está expuesta a posibles aumentos futuros en los pagos de arrendamientos variables en función de un índice o tasa, dado que no son condiciones establecidas en los contratos. Por tanto; no se incluyen en el pasivo por arrendamiento. Tampoco, se consideró necesario la inclusión de garantías del valor residual en los pasivos por arrendamiento.

Arrendadora CAFSA no consideró necesario desde su transición aplicar las exenciones de corto plazo y activos de bajo de valor; así como tampoco, ejercer la opción de renovación de los contratos. La Administración consideró todos los hechos y circunstancias que crean un incentivo económico para ejercer una opción de renovación. Sin embargo; al 31 de diciembre de 2021, la Administración de la Arrendadora, no tiene certeza razonable de que el arrendamiento se va a renovar. Al término, se evaluaría la negociación de nuevos contratos.

(7) Otros activos

Los otros activos se detallan como sigue:

	Al 31 de diciembre	
	2021	2020
Activo intangible - software en uso, neto	₡ 71 757 697	₡ 104 110 605
Otros activos:		
Gastos pagados por anticipado	17 437 159	9 592 396
Intereses y comisiones pagadas por anticipado	71 709 497	107 663 910
Póliza de seguros pagada por anticipado	82 697 319	70 255 861
Subtotal otros activos	<u>171 843 975</u>	<u>187 512 167</u>
	<u>₡ 243 601 672</u>	<u>₡ 291 622 772</u>

ARRENDADORA CAFSA S.A.

Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre de 2021

Un detalle del movimiento durante el período para el software en uso neto, es como sigue:

	Al 31 de diciembre	
	2021	2020
Saldo al inicio del año	¢ 423 542 209	¢ 418 176 738
Adiciones	60 666 016	59 697 295
Retiros	-	(54 331 824)
Saldo al final	<u>484 208 225</u>	<u>423 542 209</u>
<u>Amortización acumulada:</u>		
Saldo al inicio del año	319 431 503	219 199 534
Gasto por amortización	<u>93 019 025</u>	<u>109 243 867</u>
Saldo al final	<u>412 450 528</u>	<u>319 431 604</u>
Saldo del software en uso, neto	<u>¢ 71 757 697</u>	<u>¢ 104 110 605</u>

(8) Obligaciones con entidades financieras a plazo

Las obligaciones con entidades financieras a plazo se detallan como sigue:

	Al 31 de diciembre	
	2021	2020
Obligaciones por derecho de uso edificios e instalaciones	¢ 138 897 160	¢ 247 859 339
Préstamos de entidades financieras del país ME	3 854 486 434	6 046 568 701
Préstamos de entidades financieras del exterior ME	<u>14 225 390 619</u>	<u>17 836 465 545</u>
Subtotal otras obligaciones financieras	18 218 774 213	24 130 893 585
Cargos por pagar por obligaciones con entidades financieras y no financieras	<u>103 071 389</u>	<u>155 477 048</u>
	<u>¢ 18 321 845 602</u>	<u>¢ 24 286 370 633</u>

Vencimiento de las Obligaciones con Entidades Financieras- El vencimiento de las obligaciones con entidades financieras, se detalla como sigue:

	Al 31 de diciembre	
	2021	2020
Tasa de interés	Variable	Variable
Plazos:		
Menos de un año	¢ 8 195 090 328	¢ 13 683 277 429
Uno a cinco años	<u>10 023 683 885</u>	<u>10 447 616 156</u>
Total	<u>¢ 18 218 774 213</u>	<u>¢ 24 130 893 585</u>

ARRENDADORA CAFSA S.A.

Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre de 2021

(9) Otras cuentas por pagar diversas

Las otras cuentas por pagar diversas se detallan como sigue:

	Al 31 de diciembre	
	2021	2020
Aportaciones patronales por pagar	¢ 69 077 155	¢ 11 992 881
Impuestos retenidos por pagar	2 594 520 178	1 923 498 127
Impuesto renta utilidad del período	937 888 223	-
Aportaciones laborales retenidas	20 480 259	4 718 245
Compañía relacionada (véase nota 3)	1 441 843 698	1 030 925 853
Otros acreedores	32 136 937	53 259 219
	<u>¢ 5 095 946 450</u>	<u>¢ 3 024 394 325</u>

(10) Patrimonio

a- Capital social

Al 31 de diciembre de 2021, el capital social de Arrendadora CAFSA, S.A., autorizado es de 9.713.490.488, acciones comunes y nominativas, (9.713.490.488, en el 2020), las cuales están suscritas y pagadas en su totalidad, con un valor nominal de ¢1 cada acción, para un total de ¢9.713.490.488 en el 2021 (¢9.713.490.488, en el 2020).

b- Pago de dividendos

El 20 de abril de 2021, mediante acuerdo de accionistas se aprobó la distribución de dividendos sobre las utilidades acumuladas de periodos anteriores por un valor de ¢1.500.000.000. En la misma fecha se procedió con el pago de éstos en su totalidad.

(11) Utilidad básica por acción

Del cálculo del resultado neto por acción se basa en el resultado neto atribuible a los accionistas comunes:

El cálculo tomando como base la utilidad neta al 31 de diciembre de 2021, se obtiene un valor atribuible que asciende a la suma de ¢3.567.731.831 y la cantidad promedio de acciones comunes en circulación durante el año es igual a 9.713.490.488.

ARRENDADORA CAFSA S.A.

Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre de 2021

Al 31 de diciembre de 2021, el detalle de la utilidad básica por acción es como sigue:

	2021	
Utilidad neta	¢	3 755 507 191
Utilidad neta disponible para accionistas comunes		3 567 731 831
Cantidad promedio de acciones comunes		<u>9 713 490 488</u>
Utilidad básica por acción		<u>0,3673</u>

El cálculo tomando como base la utilidad neta al 31 de diciembre de 2020, se obtiene un valor atribuible que asciende a la suma de ¢3.826.486.571 y la cantidad promedio de acciones comunes en circulación durante el año es igual a 9.713.490.488.

Al 31 de diciembre de 2020, el detalle de la utilidad básica por acción es como sigue:

	2020	
Utilidad neta	¢	4 027 880 601
Utilidad neta disponible para accionistas comunes		3 826 486 571
Cantidad promedio de acciones comunes		<u>9 713 490 488</u>
Utilidad básica por acción		<u>0,3939</u>

(12) Impuestos

Al 31 de diciembre de 2021 y 2020, el gasto por impuesto sobre la renta e ingreso por disminuciones de impuesto sobre la renta se detalla a continuación:

- a- Al 31 de diciembre de 2021 la Arrendadora generó gasto por impuesto de renta por ¢937.888.223. Al 31 de diciembre de 2020 no generó gasto por impuesto de renta.
- b- Al 31 de diciembre de 2021, no se registró ingreso por disminución de impuesto sobre la renta (¢281.792.233 en el 2020).

El impuesto sobre renta se detalla como sigue:

	Al 31 de diciembre	
	2021	2020
Impuesto sobre la renta corriente	¢ 937 888 223	¢ -
Impuesto sobre la renta diferido	<u>-</u>	<u>(281 792 233)</u>
Impuesto sobre la renta neto	<u>¢ 937 888 223</u>	<u>¢ (281 792 233)</u>

El impuesto de renta diferido se origina de las diferencias temporales correspondientes a los arrendamientos financieros que para efectos fiscales son considerados como arrendamientos tipo operativos, relacionados con los siguientes rubros de los estados financieros: estimación para incobrables, activos fijos, cuentas por cobrar y depósitos en garantía.

ARRENDADORA CAFSA S.A.

Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre de 2021

Los pasivos por impuesto de renta diferidos representan una diferencia temporal gravable, y los activos por impuesto de renta diferidos representan una diferencia temporal deducible.

Al 31 de diciembre de 2021 y 2020, el pasivo por impuesto de renta diferido era de ¢490.518.279, para ambos años.

De acuerdo con la Ley del Impuesto sobre la Renta, la Arrendadora debe presentar sus declaraciones anuales del impuesto sobre la renta, por el período de doce meses que termina el 31 de diciembre de cada año.

La diferencia entre el gasto del impuesto sobre la renta y el gasto que resultará de aplicar a las utilidades la tasa vigente del impuesto sobre la renta 30%, se concilia como sigue:

	Al 31 de diciembre	
	2021	2020
Impuesto sobre la renta calculado sobre la utilidad contable	¢ 1 499 966 423	¢ -
Más:		
Gastos no deducibles	-	-
	<u>1 499 966 423</u>	<u>-</u>
Menos:		
Ingresos no gravables	-	-
Pérdidas fiscales de períodos anteriores	562 078 200	-
Efecto del impuesto diferido originado por los contratos de arrendamiento	-	(281 792 233)
Impuesto sobre la renta	<u>¢ 937 888 223</u>	<u>¢ (281 792 233)</u>

El crédito fiscal corresponde a las pérdidas fiscales que se originaron en el período 2020.

Un detalle de la base imponible vigente para el cálculo del impuesto sobre la renta para el período 2020, es el siguiente:

- i. De ¢0 hasta ¢5.157.000 de ingresos brutos totales del período: el 5% (¢0 hasta ¢5.143.000 en 2020).
- ii. De ¢5.157.000 hasta ¢7.737.000 de ingresos brutos totales del período: el 10% (¢5.143.000 hasta ¢7.715.000 en 2020).
- iii. De ¢7.737.000 hasta ¢10.315.000 de ingresos brutos totales del período: el 15% (¢7.715.000 hasta ¢10.286.000 en 2020).
- iv. De ¢10.315.000 hasta ¢109.337.000 de ingresos brutos totales del período: el 20% (¢10.286.000 hasta ¢109.032.000 en 2020).
- v. Con ingresos brutos totales del período superiores a ¢109.337.000 el 30% (¢109.032.000 el 30% en 2020).

ARRENDADORA CAFSA S.A.

Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre de 2021

Las autoridades fiscales pueden revisar las declaraciones de impuestos presentadas por la Arrendadora por los períodos que terminaron el 31 de diciembre de 2017, 2018, 2019 y 2020.

El día 13 de setiembre de 2013 el Gobierno de Costa Rica a través del decreto No.37898-H emitió una regulación relacionada con los precios de transferencia. A través de este decreto se regula el requerimiento para que los contribuyentes que realizan transacciones con partes vinculadas, estén obligados, para efectos del impuesto sobre la renta, a determinar sus ingresos, costos y deducciones considerando que esas operaciones los precios y montos de contraprestaciones que pactarían entre personas o entidades independientes en operaciones comparables, atendiendo al principio de libre competencia, conforme al principio de realidad económica contenido en el Artículo No.8 del Código de Normas y Procedimientos Tributarios.

Para efectos de cumplir con este requerimiento las compañías deberán elaborar estudios de precios de transferencias y efectuar los ajustes en sus declaraciones de impuesto sobre la renta cuando las condiciones pactadas con las partes vinculadas resulten en una menor tributación en el país o en un diferimiento en el pago del impuesto. Asimismo, deberán presentar una declaración informativa de precios de transferencia con periodicidad anual y mantener la información, documentos y análisis suficientes para valorar sus transacciones con partes vinculadas.

A la fecha de los estados financieros, se encuentra en proceso el estudio de precios de transferencia, sin embargo, la Administración de la Arrendadora no espera ser objeto de posibles ajustes por precios de transferencia, por parte de la Administración Tributaria. Como cualquier otra entidad en Costa Rica en caso que las autoridades tributarias realizaran una auditoría, como consecuencia de la legislación establecida a través del decreto No.37898-H, si la entidad no lograra demostrar a satisfacción de la Administración Tributaria que los precios pactados se encontraban a precios de mercado y el método de determinación no fuera el idóneo, la entidad, tendría que enfrentar un ajuste en su base imponible, el cual lógicamente tendría que cumplir con los procedimientos establecidos en el marco tributario y la Arrendadora contaría con los mecanismos de defensa existentes.

(13) Ingresos por arrendamientos financieros

Los ingresos por arrendamientos financieros se detallan como sigue:

	Al 31 de diciembre	
	2021	2020
Productos por arrendamientos financieros ME	¢ 3 631 207 059	¢ 3 754 716 277
	<u>¢ 3 631 207 059</u>	<u>¢ 3 754 716 277</u>

ARRENDADORA CAFSA S.A.

Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre de 2021

(14) Gastos financieros por otras obligaciones financieras

El detalle de los gastos financieros por otras obligaciones financieras es como sigue:

	Al 31 de diciembre	
	2021	2020
Gastos por financiamientos de entidades financieras del país	¢ 309 087 848	¢ 455 980 044
Gastos por financiamientos de entidades financieras del exterior	793 243 521	1 136 655 731
Gastos financieros por derecho de uso	<u>18 093 147</u>	<u>27 867 582</u>
	<u>¢ 1 120 424 516</u>	<u>¢ 1 620 503 357</u>

(15) Comisiones por servicios

El detalle de otras comisiones se detalla como sigue:

	Al 31 de diciembre	
	2021	2020
Ingresos por servicios	¢ 1 267 145 377	¢ 1 151 626 364
Otras comisiones	<u>2 788 302 042</u>	<u>2 490 613 248</u>
	<u>¢ 4 055 447 419</u>	<u>¢ 3 642 239 612</u>

Las otras comisiones corresponden principalmente a servicios de “renting”, servicios de vehículos sustitutos en caso de algún percance y servicios de otras comisiones al momento de la formalización.

(16) Otros ingresos operativos

El detalle de otros ingresos operativos se detalla como sigue:

	Al 31 de diciembre	
	2021	2020
Ingresos operativos varios MN	¢ 814 052 343	¢ 491 319 048
Ingresos operativos varios ME	<u>99 449 941</u>	<u>80 875 640</u>
	<u>¢ 913 502 284</u>	<u>¢ 572 194 688</u>

(17) Ganancias y pérdidas por diferencial cambiario

Al 31 de diciembre de 2021, el diferencial cambiario neto se detalla:

ARRENDADORA CAFSA S.A.

Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre de 2021

Ganancias por diferencial cambiario y unidades de desarrollo (UD)	
Diferencias de cambio por otras obligaciones financieras	€ 2 456 373 796
Diferencias de cambio por otras cuentas por pagar y provisiones	168 120 662
Diferencias de cambio por disponibilidades	172 694 264
Diferencias de cambio por créditos vigentes	5 837 431 291
Diferencias de cambio por créditos vencidos y en cobro judicial	612 471 905
Diferencias de cambio por cuentas y comisiones por cobrar	41 915 158
Total ganancias por diferencial cambiario y unidades de desarrollo (UD)	<u>9 289 007 076</u>
Pérdidas por diferencial cambiario y unidades de desarrollo (UD)	
Diferencias de cambio por otras obligaciones financieras	3 340 228 635
Diferencias de cambio por otras cuentas por pagar y provisiones	225 523 322
Diferencias de cambio por disponibilidades	135 473 542
Diferencias de cambio por créditos vigentes	3 603 824 461
Diferencias de cambio por créditos vencidos y en cobro judicial	1 108 020 541
Diferencias de cambio por cuentas y comisiones por cobrar	30 746 910
Total pérdidas por diferencial cambiario y unidades de desarrollo (UD)	<u>€ 8 443 817 411</u>
Ganancias por diferencial cambiario y unidades de desarrollo (UD), neto	<u>€ 845 189 665</u>

Al 31 de diciembre de 2020, el diferencial cambiario neto se detalla:

Ganancias por diferencial cambiario y unidades de desarrollo (UD)	
Diferencias de cambio por otras obligaciones financieras. MN	€ 5 137 385 106
Diferencias de cambio por otras cuentas por pagar y provisiones MN.	317 793 402
Diferencias de cambio por disponibilidades MN.	252 525 117
Diferencias de cambio por créditos vigentes MN.	9 963 871 475
Diferencias de cambio por créditos vencidos y en cobro judicial MN.	1 457 832 611
Diferencias de cambio por cuentas y comisiones por cobrar MN	79 098 491
Total ganancias por diferencial cambiario y unidades de desarrollo (UD)	<u>17 208 506 202</u>
Pérdidas por diferencial cambiario y unidades de desarrollo (UD)	
Diferencias de cambio por otras obligaciones financieras. MN	7 170 048 040
Diferencias de cambio por otras cuentas por pagar y provisiones MN.	425 510 657
Diferencias de cambio por disponibilidades MN.	208 799 595
Diferencias de cambio por créditos vigentes MN.	6 155 085 372
Diferencias de cambio por créditos vencidos y en cobro judicial MN.	2 038 887 267
Diferencias de cambio por cuentas y comisiones por cobrar MN	59 423 886
Total pérdidas por diferencial cambiario y unidades de desarrollo (UD)	<u>€ 16 057 754 817</u>
Ganancias por diferencial cambiario y unidades de desarrollo (UD), neto	<u>€ 1 150 751 385</u>

(18) Otros gastos operativos

El detalle de los otros gastos operativos es como sigue:

	Al 31 de diciembre	
	2021	2020
Gastos por reparaciones y otros de bienes entregados en arriendo	€ 735 039 463	€ 632 120 684
Seguros por bienes entregados en arriendo	479 318 677	458 793 734
Gastos operativos varios	1 496 553 339	1 400 791 556
	<u>€ 2 710 911 479</u>	<u>€ 2 491 705 974</u>

ARRENDADORA CAFSA S.A.

Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre de 2021

(19) Gastos de administración

a- Gastos de personal

Los gastos de personal se detallan como sigue:

	Al 31 de diciembre			
	2021		2020	
Sueldos y bonificaciones de personal permanente	¢	701 618 218	¢	662 120 903
Gastos de representación		64 535 436		59 020 268
Cargas sociales patronales		195 926 366		133 073 387
Décimotercer sueldo		47 729 021		45 130 714
Capacitación		15 421 712		14 411 983
Preaviso y cesantía		88 238 333		92 678 188
Seguros para el personal		13 310 972		11 209 322
Vestimenta		1 036 641		1 289 459
Vacaciones		2 177 988		1 036 332
Otros gastos de personal		2 821 196		9 915 551
	¢	<u>1 132 815 883</u>	¢	<u>1 029 886 107</u>

b- Los otros gastos de administración se detallan como sigue:

	Al 31 de diciembre			
	2021		2020	
Gastos por servicios externos	¢	319 461 855	¢	314 959 391
Gastos de movilidad y comunicación		52 397 954		46 795 685
Gastos de infraestructura		193 193 327		269 868 724
Gastos generales		157 088 321		170 670 795
	¢	<u>722 141 457</u>	¢	<u>802 294 595</u>

(20) Vencimientos de activos y pasivos

Al 31 de diciembre de 2021, el vencimiento de activos y pasivos es el siguiente:

	Activos		Pasivos	
A la vista	¢	1 254 308 744	¢	-
De uno a treinta días		1 114 592 869		2 045 944 059
De treinta y uno a sesenta días		915 804 119		435 354 789
De sesenta y uno a noventa días		1 078 939 350		422 895 082
De noventa y uno a ciento ochenta días		2 809 770 174		3 612 155 758
De ciento ochenta y uno a trescientos sesenta y cinco días		5 812 240 125		3 223 655 727
Más de trescientos sesenta y cinco días		27 960 356 633		10 023 683 885
Vencidas a mas de 30 días		279 920 198		-
	¢	<u>41 225 932 213</u>	¢	<u>19 763 689 300</u>

ARRENDADORA CAFSA S.A.

Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre de 2021

Al 31 de diciembre de 2020, el vencimiento de activos y pasivos es el siguiente:

	Activos		Pasivos
A la vista	¢ 1 309 687 565	¢	-
De uno a treinta días	1 323 541 530		1 220 479 509
De treinta y uno a sesenta días	859 159 677		2 531 785 964
De sesenta y uno a noventa días	865 591 110		914 650 780
De noventa y uno a ciento ochenta días	2 635 857 012		4 192 520 416
De ciento ochenta y uno a trescientos sesenta y cinco días	5 452 143 320		6 059 583 638
Más de trescientos sesenta y cinco días	29 381 850 118		10 447 616 156
Vencidas a mas de 30 días	935 128 601		-
	<u>¢ 42 762 958 933</u>	¢	<u>25 366 636 463</u>

(21) Administración de riesgos

La Arrendadora está expuesta a diferentes riesgos entre ellos, los más importantes, riesgo crediticio, riesgo de liquidez, riesgo tipo cambiario, tasa de interés y riesgo de mercado. A continuación, se detalla la forma en que la Arrendadora administra los diferentes riesgos.

a- Riesgos de liquidez

La Arrendadora está sujeta al efecto de riesgo de liquidez, ya que, en determinado momento, puede tener limitada su capacidad de cobertura de obligaciones de acuerdo con la capacidad de realizar sus activos. Para tal efecto, es responsabilidad de la Gerencia Financiera, realizar las proyecciones de control del flujo de recursos de la Arrendadora, para mitigar dicho riesgo. Entre los instrumentos de financiamiento se cuenta con líneas de crédito de corto y mediano plazo en moneda extranjera, tanto con instituciones nacionales como extranjeras.

ARRENDADORA CAFSA S.A.

Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre de 2021

Al 31 de diciembre de 2021, el calce de plazos de los activos y pasivos monetarios denominados en colones es como sigue:

	A la vista	1-30 días	31-60 días	61-90 días	91-180 días	181-365 días	Mas 365 días	Vencido más de 30 días	Total
<u>Activos</u>									
Disponibilidades	¢ 6 940 074	¢ -	¢ -	¢ -	¢ -	¢ -	¢ -	¢ -	¢ 6 940 074
Cartera Arrendamientos y productos por cobrar	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Total activos	<u>¢ 6 940 074</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>¢ 6 940 074</u>
<u>Pasivos</u>									
Total pasivos	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Brecha de activos y pasivos	<u>¢ 6 940 074</u>	<u>¢ -</u>	<u>¢ -</u>	<u>¢ -</u>	<u>¢ -</u>	<u>¢ -</u>	<u>¢ -</u>	<u>¢ -</u>	<u>¢ 6 940 074</u>

Al 31 de diciembre de 2021, el calce de plazos de los activos y pasivos monetarios denominados en dólares es como sigue:

	A la vista	1-30 días	31-60 días	61-90 días	91-180 días	181-365 días	Mas 365 días	Vencido más de 30 días	Total
<u>Activos</u>									
Disponibilidades	¢ 1 247 368 670	¢ -	¢ -	¢ -	¢ -	¢ -	¢ -	¢ -	¢ 1 247 368 670
Cartera Arrendamientos y productos por cobrar	-	1 114 592 869	915 804 119	922 674 308	2 809 770 174	5 812 240 125	27 960 356 633	279 920 198	39 815 358 427
Total activos	<u>¢ 1 247 368 670</u>	<u>1 114 592 869</u>	<u>915 804 119</u>	<u>922 674 308</u>	<u>2 809 770 174</u>	<u>5 812 240 125</u>	<u>27 960 356 633</u>	<u>279 920 198</u>	<u>41 062 727 097</u>
<u>Pasivos</u>									
Obligaciones con entidades financieras	¢ -	¢ 501 028 972	¢ 435 354 789	¢ 422 895 082	¢ 3 612 155 758	¢ 3 223 655 727	¢ 10 023 683 885	¢ -	¢ 18 218 774 213
Cargos por pagar	-	103 071 389	-	-	-	-	-	-	103 071 389
Total pasivos	-	<u>604 100 361</u>	<u>435 354 789</u>	<u>422 895 082</u>	<u>3 612 155 758</u>	<u>3 223 655 727</u>	<u>10 023 683 885</u>	-	<u>18 321 845 602</u>
Brecha de activos y pasivos	<u>¢ 1 247 368 670</u>	<u>¢ 510 492 508</u>	<u>¢ 480 449 330</u>	<u>¢ 499 779 226</u>	<u>¢ (802 385 584)</u>	<u>¢ 2 588 584 398</u>	<u>¢ 17 936 672 748</u>	<u>¢ 279 920 198</u>	<u>¢ 22 740 881 495</u>

ARRENDADORA CAFSA S.A.

Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre de 2021

Al 31 de diciembre de 2020, el calce de plazos de los activos y pasivos monetarios denominados en colones es como sigue:

	A la vista	1-30 días	31-60 días	61-90 días	91-180 días	181-365 días	Mas 365 días	Vencido más de 30 días	Total
<u>Activos</u>									
Disponibilidades	¢ 11 632 470	¢ -	¢ -	¢ -	¢ -	¢ -	¢ -	¢ -	¢ 11 632 470
Cartera Arrendamientos y productos por cobrar	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Total activos	<u>¢ 11 632 470</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>¢ 11 632 470</u>
<u>Pasivos</u>									
Total pasivos	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Brecha de activos y pasivos	<u>¢ 11 632 470</u>	<u>¢ -</u>	<u>¢ -</u>	<u>¢ -</u>	<u>¢ -</u>	<u>¢ -</u>	<u>¢ -</u>	<u>¢ -</u>	<u>¢ 11 632 470</u>

Al 31 de diciembre de 2020, el calce de plazos de los activos y pasivos monetarios denominados en dólares es como sigue:

	A la vista	1-30 días	31-60 días	61-90 días	91-180 días	181-365 días	Mas 365 días	Vencido más de 30 días	Total
<u>Activos</u>									
Disponibilidades	¢ 1 298 055 095	¢ -	¢ -	¢ -	¢ -	¢ -	¢ -	¢ -	¢ 1 298 055 095
Cartera Arrendamientos y productos por cobrar	-	1 088 159 360	859 159 677	865 591 110	2 635 857 012	5 452 143 320	29 381 850 118	935 128 601	41 217 889 198
Total activos	<u>¢ 1 298 055 095</u>	<u>1 088 159 360</u>	<u>859 159 677</u>	<u>865 591 110</u>	<u>2 635 857 012</u>	<u>5 452 143 320</u>	<u>29 381 850 118</u>	<u>935 128 601</u>	<u>42 515 944 293</u>
<u>Pasivos</u>									
Obligaciones con entidades financieras	¢ -	¢ 1 065 002 461	¢ 1 451 520 134	¢ 914 650 780	¢ 4 192 520 416	¢ 6 059 583 638	¢ 10 447 616 156	¢ -	¢ 24 130 893 585
Cargos por pagar	-	155 477 048	-	-	-	-	-	-	155 477 048
Total pasivos	-	<u>1 220 479 509</u>	<u>1 451 520 134</u>	<u>914 650 780</u>	<u>4 192 520 416</u>	<u>6 059 583 638</u>	<u>10 447 616 156</u>	-	<u>24 286 370 633</u>
Brecha de activos y pasivos	<u>¢ 1 298 055 095</u>	<u>¢ (132 320 149)</u>	<u>¢ (592 360 457)</u>	<u>¢ (49 059 670)</u>	<u>¢ (1 556 663 404)</u>	<u>¢ (607 440 318)</u>	<u>¢ 18 934 233 962</u>	<u>¢ 935 128 601</u>	<u>¢ 18 229 573 660</u>

ARRENDADORA CAFSA S.A.

Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre de 2021

b- Riesgos de Mercado

i. Riesgo de tasas de interés

Se hace referencia a variaciones en las tasas que determinan el rendimiento de las carteras activas y pasivas, las cuales, de acuerdo a los ajustes macroeconómicos, pueden generar ajustes desfavorables para la Arrendadora en su rentabilidad. La Administración controla el efecto de tales ajustes por medio de la variabilidad de las tasas de interés, a las cuales se encuentran relacionados los contratos de crédito; adicionalmente, supervisa la adecuación de los costos de las carteras activas y pasivas de acuerdo al desarrollo del mercado.

ARRENDADORA CAFSA S.A.

Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre de 2021

Al 31 de diciembre de 2021, el calce de tasas de interés sobre los activos y pasivos monetarios de la Arrendadora es como sigue:

	De 0 a 30 días	De 31 a 90 días	De 91 a 180 días	De 181 a 360 días	De 361 a 720 días	Más de 720 días	Total
<u>Activos</u>							
Cartera Arrendamientos	¢ 2 123 210 985	¢ 3 464 183 363	¢ 24 662 560 062	¢ 3 598 064 666	¢ 5 581 147 476	¢ 3 904 368 009	¢ 43 333 534 561
Total activos	<u>2 123 210 985</u>	<u>3 464 183 363</u>	<u>24 662 560 062</u>	<u>3 598 064 666</u>	<u>5 581 147 476</u>	<u>3 904 368 009</u>	<u>43 333 534 561</u>
<u>Pasivos</u>							
Obligaciones con entidades financieras	<u>9 296 572 013</u>	<u>9 044 592 899</u>	-	-	-	-	<u>18 341 164 912</u>
Total pasivos	<u>9 296 572 013</u>	<u>9 044 592 899</u>	-	-	-	-	<u>18 341 164 912</u>
Brecha de activos y pasivos	<u>¢ (7 173 361 028)</u>	<u>¢ (5 580 409 536)</u>	<u>¢ 24 662 560 062</u>	<u>¢ 3 598 064 666</u>	<u>¢ 5 581 147 476</u>	<u>¢ 3 904 368 009</u>	<u>¢ 24 992 369 649</u>

Al 31 de diciembre de 2020, el calce de tasas de interés sobre los activos y pasivos monetarios de la Arrendadora es como sigue:

	De 0 a 30 días	De 31 a 90 días	De 91 a 180 días	De 181 a 360 días	De 361 a 720 días	Más de 720 días	Total
<u>Activos</u>							
Cartera Arrendamientos	¢ 2 153 463 779	¢ 2 939 034 419	¢ 27 266 680 687	¢ 2 626 560 258	¢ 5 324 557 694	¢ 4 948 794 752	¢ 45 259 091 589
Total activos	<u>2 153 463 779</u>	<u>2 939 034 419</u>	<u>27 266 680 687</u>	<u>2 626 560 258</u>	<u>5 324 557 694</u>	<u>4 948 794 752</u>	<u>45 259 091 589</u>
<u>Pasivos</u>							
Obligaciones con entidades financieras	-	10 663 441 335	11 421 381 714	2 277 343 160	-	-	24 362 166 209
Total pasivos	-	<u>10 663 441 335</u>	<u>11 421 381 714</u>	<u>2 277 343 160</u>	-	-	<u>24 362 166 209</u>
Brecha de activos y pasivos	<u>¢ 2 153 463 779</u>	<u>¢ (7 724 406 916)</u>	<u>¢ 15 845 298 973</u>	<u>¢ 349 217 098</u>	<u>¢ 5 324 557 694</u>	<u>¢ 4 948 794 752</u>	<u>¢ 20 896 925 380</u>

ARRENDADORA CAFSA S.A.

Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre de 2021

ii. Riesgo cambiario

La Arrendadora cuenta con posiciones activas y pasivas denominadas en moneda extranjera, lo cual la sujeta al riesgo por variaciones en el tipo de cambio que rige al mercado cambiario del país. De igual forma, la concentración de activos en clientes no generadores provoca la ampliación de dicho riesgo ante variaciones significativas en el tipo de cambio, limitando así la capacidad de pago de los clientes.

Para mitigar este riesgo, la Administración modifica las condiciones de colocación y captación de recursos, de forma que se limite el efecto de las variaciones sobre sus estados financieros.

ARRENDADORA CAFSA S.A.

Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre de 2021

El calce plazos de activos y pasivos monetarios denominados en US dólares al 31 de diciembre de 2021, se presentan a continuación:

	A la vista	1-30 días	31-60 días	61-90 días	91-180 días	181-365 días	Mas 365 días	Vencido más de 30 días	Total
Activos									
Disponibilidades	\$ 1 933 156	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 1 933 156
Cartera arrendamientos y productos por cobrar	-	1 727 381	1 419 301	1 429 949	4 354 545	9 007 734	43 332 595	433 817	61 705 322
Total activos	1 933 156	1 727 381	1 419 301	1 429 949	4 354 545	9 007 734	43 332 595	433 817	63 638 478
Pasivos									
Obligaciones con entidades financieras	\$ -	\$ 776 488	\$ 674 707	\$ 655 397	\$ 5 598 072	\$ 4 995 979	\$ 15 534 574	\$ -	\$ 28 235 217
Cargos por pagar	-	159 739	-	-	-	-	-	-	159 739
Total pasivos	-	936 227	674 707	655 397	5 598 072	4 995 979	15 534 574	-	28 394 956
Brecha de activos y pasivos	\$ 1 933 156	\$ 791 154	\$ 744 594	\$ 774 552	\$ (1 243 527)	\$ 4 011 755	\$ 27 798 021	\$ 433 817	\$ 35 243 522

El calce plazos de activos y pasivos monetarios denominados en US dólares al 31 de diciembre de 2020, se presentan a continuación:

	A la vista	1-30 días	31-60 días	61-90 días	91-180 días	181-365 días	Mas 365 días	Vencido más de 30 días	Total
Activos									
Disponibilidades	\$ 2 102 795	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 2 102 795
Cartera Arrendamientos y productos por cobrar	-	1 762 772	1 391 802	1 402 221	4 269 977	8 832 243	47 597 360	1 514 869	66 771 244
Total activos	2 102 795	1 762 772	1 391 802	1 402 221	4 269 977	8 832 243	47 597 360	1 514 869	68 874 039
Pasivos									
Obligaciones con entidades financieras	\$ -	\$ 1 725 259	\$ 2 351 401	\$ 1 481 696	\$ 6 791 706	\$ 9 816 270	\$ 16 924 698	\$ -	\$ 39 091 030
Cargos por pagar	-	251 866	-	-	-	-	-	-	251 866
Total pasivos	-	1 977 125	2 351 401	1 481 696	6 791 706	9 816 270	16 924 698	-	39 342 896
Brecha de activos y pasivos	\$ 2 102 795	\$ (214 353)	\$ (959 599)	\$ (79 475)	\$ (2 521 729)	\$ (984 027)	\$ 30 672 662	\$ 1 514 869	\$ 29 531 143

ARRENDADORA CAFSA S.A.

Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre de 2021

Al 31 de diciembre de 2021 y 2020 los activos y pasivos monetarios en US dólares fueron valuados al tipo de cambio de venta de ¢645.25 y ¢617.30, por US\$1,00, respectivamente.

Como resultado de la valuación en colones de los activos y pasivos en moneda extranjera, durante el periodo examinado al 31 de diciembre de 2021, se registró una ganancia neta por diferencial cambiario, por la suma de ¢845.189.665, (y una ganancia por ¢1.150.751.385, en el 2020), los que se incluyen en el estado de ganancias o pérdidas y otros resultados integrales.

Los activos y pasivos denominados en US dólares se detallan como sigue:

	Al 31 de diciembre	
	2021	2020
Total activos	\$ 63 417 111	\$ 68 725 950
Total pasivos	<u>30 962 557</u>	<u>41 325 162</u>
Posición neta	<u>\$ 32 454 554</u>	<u>\$ 27 400 788</u>

c- Riesgo de crédito

Es el riesgo de que el deudor o emisor de un activo financiero no cumpla, completamente y a tiempo, con cualquier pago que deba hacer, de conformidad con los términos y condiciones pactados al momento en que adquirió dicho activo financiero. El riesgo de crédito se relaciona principalmente con la cartera de arrendamientos financieros y está representado por el monto de los activos del balance.

A la fecha del estado de situación financiera, no existen concentraciones significativas de riesgo de crédito. La máxima exposición al riesgo de crédito está representada por el monto en libros de cada activo financiero. Las principales concentraciones se detallan como sigue:

i- Concentración de arrendatarios

La Administración analiza la concentración de deudores, considerando el Acuerdo SUGEF 5-04, Reglamento sobre Grupos de Interés Económico, aprobado, por el Consejo Nacional de Supervisión del Sistema Financiero, mediante Artículo 15, del acta de la sesión 480-2005, celebrada el 04 de noviembre de 2005 y publicado en la Gaceta No.227 del 19 de noviembre de 2005., Artículo 9 “Límite aplicable a las operaciones activas”.

ARRENDADORA CAFSA S.A.

Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre de 2021

Al 31 de diciembre de 2021 y 2020, la concentración de arrendatarios individuales y grupos de interés económico con base en el capital ajustado, se detalla como sigue:

Rangos	Cantidad de arrendatarios		Monto
De 0% a 4,99%	1229	¢	38 206 698 594
De 5% a 9,99%	2		1 403 052 900
	<u>1231</u>	¢	<u>39 609 751 494</u>
Rangos	Cantidad de arrendatarios		Monto
De 0% a 4,99%	1274	¢	39 446 248 335
De 5% a 9,99%	2		1 536 258 693
	<u>1276</u>	¢	<u>40 982 507 028</u>

ii- Cartera de arrendamientos financieros por morosidad

La cartera de arrendamientos financieros por morosidad se detalla como sigue:

	Al 31 de diciembre	
	2021	2020
Al día	¢ 36 529 076 965	¢ 36 465 965 175
De 1 a 30 días	2 800 754 335	3 581 413 250
De 31 a 60 días	265 539 765	935 128 603
De 91 a 120 días	<u>14 380 429</u>	-
	<u>¢ 39 609 751 494</u>	<u>¢ 40 982 507 028</u>

iii- Cartera de créditos por tipo de garantía

Al 31 de diciembre de 2021 y 2020 el 100% de la cartera de arrendamientos se encontraba garantizada por los bienes arrendados, cuya propiedad se encuentra inscrita a favor de la Arrendadora.

iv- Monto y número de clientes sin acumulación de intereses

Al 31 de diciembre de 2021 y 2020, la cartera de arrendamientos no mantiene operaciones en estado de no acumulación de intereses.

v- Monto, número y porcentaje de la cartera de arrendamientos en proceso de cobro judicial

Al 31 de diciembre de 2021 y 2020, la cartera de arrendamientos no mantiene operaciones en proceso de cobro judicial.

ARRENDADORA CAFSA S.A.

Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre de 2021

(22) Instrumentos financieros

A continuación, se presenta un resumen de las principales revelaciones relativas a los instrumentos financieros de la Arrendadora que son requeridas y que no se detallan en la Nota 21:

22.1 CATEGORÍAS DE INSTRUMENTOS FINANCIEROS

Al 31 de diciembre de 2021, los instrumentos financieros de la Arrendadora se componían de:

	Al 31 de diciembre	
	2021	2020
Disponibilidades	¢ 1 254 308 744	¢ 1 309 687 565
Activos financieros (valuados al costo amortizado):		
Cartera de arrendamientos	39 395 205 869	40 783 427 778
Productos por cobrar	205 606 933	235 382 170
Cuentas y comisiones por cobrar	156 265 042	323 174 442
Total	¢ 41 011 386 588	¢ 42 651 671 955
Pasivos financieros (valuados al costo amortizado):		
Obligaciones con entidades financieras	¢ 18 218 774 213	¢ 24 130 893 585
Cargos financieros por pagar	103 071 389	155 477 048
Cuentas por pagar	1 473 980 635	1 084 185 072
Total	¢ 19 795 826 237	¢ 25 370 555 705

22.2 ADMINISTRACIÓN DE RIESGOS E INSTRUMENTOS FINANCIEROS

La Administración de la Arrendadora monitorea y administra los riesgos financieros relacionados con la operación a través de la aplicación de políticas y procedimientos de administración de riesgo. Estos incluyen el riesgo crediticio, de tasa de interés, de liquidez y riesgo cambiario, los cuales se detallan en la Nota 21.

a. **Tasa de Interés Efectiva y Riesgo de Liquidez** - La Arrendadora requiere tener suficiente efectivo para hacer frente a sus obligaciones. Para ello cuenta con suficiente efectivo en bancos e inversiones de liquidez. Además, cuenta con líneas de crédito en instituciones financieras que le permiten hacer frente a cualquier déficit de efectivo para el cumplimiento de sus obligaciones a corto plazo.

En relación con los ingresos y gastos generados por activos financieros y las obligaciones financieras, la Arrendadora prepara calces de plazos y monitorea las tasas de interés efectivas al 31 de diciembre de 2021 y 2020, los cuales se detallan en la Nota 21.b.i.

ARRENDADORA CAFSA S.A.

Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre de 2021

b. **Riesgo Cambiario** - La Arrendadora realiza transacciones denominadas en moneda extranjera y, por tanto, se expone al riesgo de fluctuaciones en el tipo de cambio. Este riesgo se detalla en la Nota 21.b.ii.

Análisis de Sensibilidad al Tipo de Cambio - El siguiente detalle muestra la sensibilidad de la moneda no funcional producto de una disminución o incremento en el tipo de cambio. El 5% es la tasa de sensibilidad usada por la Administración y representa la mejor estimación de cuál podría ser la variación en el tipo de cambio.

Sensibilidad a un aumento en el Tipo de Cambio

	Nota	
Posición neta	21	\$ 32 454 554
Tipo de cambio de cierre al 31/12/2021		¢ 645,25
Aumento en el tipo de cambio de un 5%		32,26
Ganancia		¢ 1 047 065 062

Sensibilidad a una disminución en el Tipo de Cambio

Posición neta	21	\$ 32 454 554
Tipo de cambio de cierre al 31/12/2021		¢ 645,25
Disminución en el tipo de cambio de un 5%		(32,26)
Pérdida		¢ (1 047 065 062)

Análisis de Sensibilidad de Tasas de Interés - Al 31 de diciembre de 2021, se presenta el siguiente análisis de sensibilidad de tasas de interés para los instrumentos de deuda:

Sensibilidad a un aumento en la tasa de interés de la cartera de crédito

Cartera de crédito	¢ 39 395 205 869
Aumento en las tasas de un 1%	¢ 393 952 059
Aumento en las tasas de un 2%	¢ 787 904 117

Sensibilidad a una disminución en la tasa de interés de la cartera de crédito

Cartera de crédito	¢ 39 395 205 869
Disminución en las tasas de un 1%	¢ (393 952 059)
Disminución en las tasas de un 2%	¢ (787 904 117)

Sensibilidad a un aumento en la tasa de interés de la deuda

Obligaciones financieras	¢ 18 218 774 213
Aumento en las tasas de un 1%	¢ 182 187 742
Aumento en las tasas de un 2%	¢ 364 375 484

Sensibilidad a una disminución en la tasa de interés de la deuda

Obligaciones financieras	¢ 18 218 774 213
Disminución en las tasas de un 1%	¢ (182 187 742)
Disminución en las tasas de un 2%	¢ (364 375 484)

31 de diciembre de 2021

(23) Transición a las normas internacionales de información financiera (NIIF) y principales diferencias

Como parte del proceso de transición a la implementación a las NIIF, el CONASSIF aprobó el Acuerdo SUGEF 30-18, “Reglamento de Información Financiera”, en el cual se establece que la aplicación de las NIIF y sus interpretaciones (SIC y CINIIF) con sus textos más recientes, son de aplicación obligatoria, con excepción de los tratamientos especiales, prudenciales y regulatorios aplicables a los entes supervisados. Este Reglamento entró en vigencia a partir del 1° de enero de 2020, excepto para los siguientes aspectos que fueron adoptados al 31 de diciembre de 2019:

- a. El Registro y control de las actividades de custodia en las cuentas de orden.
- b. Adopción de la NIC 12, “Impuesto a las Ganancias y la CINIIF 23, “Incertidumbre frente a Tratamientos del Impuesto a las Ganancias”.

La adopción del Acuerdo SUGEF 30-18, “Reglamento de Información Financiera” no tuvo efectos en los saldos iniciales de los resultados acumulados de ejercicios anteriores al 1° de enero de 2020.

A continuación, se detallan algunas de las principales diferencias entre las normas de contabilidad de la base contable emitida por el CONASSIF y las NIIF:

- **NIC 1 - Presentación de Estados Financieros** - La presentación de los estados financieros requerida por el CONASSIF, difiere en algunos aspectos de la presentación solicitada por la NIC1. A continuación se presentan algunas de las diferencias más importantes:
 - La Normativa CONASSIF no permite presentar en forma neta algunas de las transacciones, como los saldos relacionados con la cámara de compensación, ganancias o pérdidas por venta de instrumentos financieros, el impuesto sobre la renta y otros, los cuales, por su naturaleza las NIIF requieren se detallen netos con el objetivo de no sobrevalorar los activos, pasivos o resultados.
 - Los intereses por cobrar y por pagar se presentan como parte de la cuenta principal tanto de activo como de pasivo, aun cuando la importancia relativa de estas cuentas justifica su presentación separada en los estados financieros según se establece en la NIC 1.
 - i. La entidad debe revelar en los estados financieros las omisiones o inexactitudes materiales, y las políticas contables relacionadas.
 - ii. Los créditos vencidos se determinan con base en el criterio de mora legal.

ARRENDADORA CAFSA S.A.

Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre de 2021

- iii. Los ingresos por intereses a más de ciento ochenta días devengados y no percibidos, se suspende su registro, y serán reconocidos hasta ser cobrados.
- **NIC 7 - Estado de Flujos de Efectivo** - El CONASSIF autorizó únicamente la utilización del método indirecto. La NIC 7 permite el uso del método directo o indirecto, para la preparación del estado de flujos de efectivo.
- **NIC 8 - Políticas Contables, Cambios en las Estimaciones Contables y Errores** - Para los entes supervisados por SUGEF, la política contable para la corrección de errores es sobre la base de su modelo de negocio, naturaleza, tamaño, complejidad, perfil de riesgo y otras circunstancias propias de su actividad operativa, debe implementar políticas y procedimientos para definir el umbral representativo para determinar si la información es material o no, lo cual involucra consideraciones de factores cuantitativos y cualitativos. La entidad debe revelar en los estados financieros las omisiones o inexactitudes materiales, y las políticas contables relacionadas. En consecuencia, la corrección de errores contables, así como para la medición del riesgo de crédito de los deudores y determinación del monto de las estimaciones debe considerar como mínimo el Acuerdo SUGEF 1-05 “Reglamento para la Calificación de Deudores”. Los ajustes por cambios en la estimación sobre riesgo de crédito o errores en la aplicación de las políticas sobre esta materia deben registrarse en el resultado del período y no se debe considerar error material las pérdidas o ganancias reconocidas como resultado del desenlace de una contingencia que previamente no pudo ser estimada con suficiente fiabilidad, los cambios a las estimaciones contables, ni los ajustes indicados anteriormente.

La NIC 8 establece una evaluación del impacto para determinar si es necesaria una reexpresión retroactiva.

- **NIC 12 - Impuesto a las Ganancias y CINIIF 23 Incertidumbre Frente a Tratamientos del Impuesto a las Ganancias** - En el caso de disputas de tratamientos impositivos por parte de la Autoridad Fiscal, que inicia con la notificación de un traslado de cargos, la entidad debe:
 - Registrar contra resultados del período en el caso de que, de acuerdo con la valoración por parte de la alta gerencia, se concluya que la entidad tiene una obligación de exigibilidad inmediata con la Administración Tributaria.
 - Registrar una provisión, para aquellos tratamientos no considerandos en el inciso anterior, y cuyo monto debe reflejar la incertidumbre para cada uno de los tratamientos impositivos en disputa, de acuerdo con el método que mejor prediga su resolución, según lo señalado por la CINIIF 23.

ARRENDADORA CAFSA S.A.

Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre de 2021

La NIC 37 indica que una provisión se contabiliza cuando se cumplen los siguientes criterios: la entidad tiene una obligación presente como resultado de un suceso pasado, es probable que la entidad tenga que desprenderse de recursos y pueda estimarse con fiabilidad el importe de la obligación.

- **NIC 16 - Propiedad, Planta y Equipo** - Cuando se revalúe un activo, la depreciación acumulada en la fecha de la revaluación de los bienes inmuebles debe ser reexpresada proporcionalmente al cambio en el importe en libros bruto del activo, de manera que el importe en libros neto del mismo sea igual a su importe revaluado.

La revaluación se debe respaldar con un avalúo hecho por un profesional independiente, autorizado por el colegio respectivo.

Los demás activos diferentes de inmuebles están sujetos a la política contable del modelo del costo.

- **NIC 21 - Efectos de las Variaciones en las Tasas de Cambio de la Moneda Extranjera** - El CONASSIF define para las Entidades Supervisadas, el colón costarricense como su moneda funcional. La NIC 21 requiere de un análisis para la definición de la moneda funcional.
- **NIC 27 - Estados Financieros Separados y NIC 28 - Inversiones en Asociadas y Negocios Conjuntos** - En aplicación de la NIC 27 *Estados financieros separados*, la entidad con potestad legal de participar en el patrimonio de otras empresas o entidad de cometido especial, como por ejemplo subsidiarias, negocios conjuntos y asociadas, que preparen estados financieros separados utilizarán el método de participación.

En aplicación de la NIC 28 *Inversiones en asociadas y negocios conjuntos* la entidad con potestad legal de participar en el patrimonio de otras empresas o entidad de cometido especial, como por ejemplo negocios conjuntos; asociadas; fideicomisos, deben utilizar el método de participación, desde la fecha en que adquiere dicha inversión o desde la fecha en que se convierte en una asociada, negocio conjunto o entidad de cometido especial. La NIC 27 permite la utilización del método del costo.

- **NIC 40 - Propiedades de Inversión** - Las propiedades de inversión deben ser valuadas al valor razonable. Para las propiedades de inversión entregadas en arrendamiento en las que el valor razonable no se pueda medir con fiabilidad de una forma continuada, su valor se medirá aplicando el modelo del costo indicado en la NIC 16 *Propiedades, Planta y Equipo*. El valor residual de la propiedad de inversión debe asumirse que es cero.

ARRENDADORA CAFSA S.A.

Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre de 2021

- **NIC 37 - Provisiones, Pasivos Contingentes y Activos Contingentes** - Los entes supervisados por la SUGEF deben registrar una estimación por el deterioro de los créditos contingentes concedidos, según el acuerdo SUGEF 1-05 “Reglamento para la calificación de deudores” y sus lineamientos generales. La NIC 37 no permite este tipo de estimaciones.
- **NIIF 5 - Activos no Corrientes Mantenidos para la Venta y Operaciones Discontinuas** - El CONASSIF requiere que se constituya para los Activos Recibidos en Dación de Pago (Bienes Mantenidos para la Venta), una estimación gradual a razón de un veinticuatroavo mensual hasta completar el cien por ciento del valor contable del bien, esto si al cabo de los dos años no se ha concretado su venta. La NIIF 5 establece que dichos activos se registren y valoren a costo o valor razonable menos costos estimados para la venta el menor, descontando los flujos futuros de aquellos activos que van a ser vendidos en períodos mayores a un año.
- **NIIF 9 - Instrumentos Financieros** - La NIIF 9, Instrumentos financieros, aborda la clasificación y la medición de los activos financieros. La Norma establece dos categorías principales de medición de activos financieros: al costo amortizado y al valor razonable (con cambios en resultados y con cambios en otro resultado integral). El CONASSIF requiere que para los activos financieros con costo amortizado se debe revelar el valor razonable en los estados financieros trimestrales y la ganancia o pérdida que tendría que haber sido reconocida en el resultado del período si dichos activos financieros se hubieran medido al valor razonable.

Se requiere también, que en la categoría de activos financieros a valor razonable con cambios en resultados se incluyan las participaciones en fondos de inversión abiertos.

Además, la NIIF 9 incluye una nueva expectativa sobre modelos de pérdidas crediticias para calcular el deterioro de los instrumentos financieros lo cual ha sido adoptado de forma parcial por el CONASSIF, ya que no se ha adoptado el modelo de pérdidas crediticias esperadas para la cartera de crédito, esta se sigue calculando de acuerdo con el SUGEF 1-05.

Las entidades reguladas deberán contar con políticas y procedimientos para determinar el momento de la suspensión del registro del devengo de las comisiones e intereses de operaciones de préstamos. Sin embargo, el plazo de la suspensión del devengo no debe ser mayor a ciento ochenta días.

- **NIIF 13 - Medición del Valor Razonable** - La valoración a valor razonable de las carteras de activos financieros y pasivos financieros expuestos a riesgo de mercado y riesgo de crédito se hará en forma individual, no es admisible la medición sobre la base de la exposición de riesgo neta de la entidad.

ARRENDADORA CAFSA S.A.

Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre de 2021

- **Reservas** - Las reservas patrimoniales que por ley o voluntariamente creen las entidades reguladas no pueden aplicarse para registrar directamente, contra ellas, gastos ni pérdidas sin que previamente hayan pasado por los resultados del período.

(24) **Notas requeridas por el reglamento relativo a la información financiera de entidades, grupo y conglomerados financieros**

Al 31 de diciembre de 2021 y 2020, la Arrendadora no presenta las siguientes notas, según se establece en el “Reglamento relativo a la Información financiera de entidades, grupos y conglomerados financieros”:

- Partidas Fuera del Balance, Contingencias, Otras Cuentas de Orden y Otra Información Adicional que no se Presenta en el Cuerpo Principal de los Estados Financieros* - Al 31 de diciembre de 2021 y 2020, la Arrendadora no tiene partidas contingentes fuera del balance, y otra información adicional que no se presenta en el cuerpo principal de los estados financieros.
- Fideicomisos y Comisiones de Confianza* - Al 31 de diciembre de 2021 y 2020, la Arrendadora no tiene fideicomisos y comisiones de confianza.
- Otras Concentraciones de Activos y Pasivos* - Al 31 de diciembre de 2021 y 2020, la Arrendadora no tiene otras concentraciones de activos y pasivos de importancia relativa a revelar, diferentes a las detalladas en la Nota 24.

(25) **Medidas adoptadas por la situación de emergencia sanitaria del COVID-19**

El Coronavirus se expandió en China en diciembre del 2019 y su reciente expansión global a un gran número de países, ha motivado que el brote viral haya sido calificado como una pandemia por la Organización Mundial de la Salud desde el pasado 11 de marzo de 2020. De manera consistente con algunos países que han tomado medidas similares, el 16 de marzo de 2020 el Poder Ejecutivo de Costa Rica declaró el estado de Emergencia Nacional en todo el territorio nacional donde se establecieron una serie de medidas, entre otros aspectos, suspender lecciones en los centros educativos, limitar el tránsito y circulación de personas (salvo algunas excepciones establecidas en el Decreto) en horarios específicos, limitación de concentración de personas, suspensión de espectáculos públicos y cierre de fronteras.

La Gerencia de la Arrendadora ha venido estableciendo las acciones necesarias para contener los posibles efectos de esta crisis sanitaria y las correspondientes disposiciones tomadas por las autoridades de salud. Dentro de las medidas tomadas están las vinculadas con la continuidad del negocio y seguridad de nuestros colaboradores, tales como: trabajo desde la casa, restricción de acceso a instalaciones a personal no autorizado y suspensión de algunas actividades administrativas y comerciales; también a nivel de negocio se han tomado medidas muy relevantes como aumentar los niveles de liquidez

ARRENDADORA CAFSA S.A.

Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre de 2021

con el fin de mantener políticas de moratorias y readecuación de operaciones de crédito para apoyar los posibles impactos de la pandemia en el flujo de caja de nuestros clientes para aquellos sectores que han sido más vulnerables ante esta situación.

Dado lo reciente de estos acontecimientos y de las medidas establecidas por el Poder Ejecutivo de Costa Rica, sobre los impactos económicos y las consecuencias para las operaciones de la Arrendadora a mediano plazo dependerán en gran medida de la evolución y extensión de la pandemia en los próximos meses, así como de la capacidad de reacción y adaptación de todos los agentes económicos impactados.

* * * * *