

## CERTIFICACIÓN DE ESTADOS FINANCIEROS

A la Junta Directiva y Accionista de  
**ARRENDADORA CAFSA, S.A.**

Los suscritos Contadores Públicos Autorizados fueron contratados por la **Arrendadora CAFSA, S.A.** (“la Arrendadora”), cédula jurídica 3-101-286181, compañía constituida, organizada y vigente bajo las leyes de Costa Rica, con el propósito de certificar que las cifras que se presentan en el estado de situación financiera de la Arrendadora al 31 de marzo de 2022 y en el estado de resultados integral para el período de tres meses que terminó en esa fecha, que se adjuntan en el Anexo, corresponden a los saldos que se muestran y se derivan de los registros contables de la **Arrendadora CAFSA, S.A.** a esa fecha y por ese período. La administración de la Arrendadora es responsable de la preparación y presentación razonable de estos estados financieros de conformidad con los formatos, normas de divulgación y regulaciones emitidas por el Consejo Nacional de Supervisión del Sistema Financiero y por la Superintendencia General de Entidades Financieras (SUGEF), para su presentación al ente regulador.

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 SUGEF, normativa contable aplicable a la Arrendadora, un conjunto de estados financieros está integrado por el estado de situación financiera, el estado de resultados integral, el estado de cambios en el patrimonio, el estado de flujos de efectivo y sus notas a una fecha determinada, siendo responsabilidad de la administración de la **Arrendadora CAFSA, S.A.** su emisión y aprobación.

La Arrendadora, para efectos informativos y comparativos, incluye en el anexo adjunto, los estados de posición financiera al 31 de marzo de 2022, 31 de marzo de 2021 y 31 diciembre de 2021, así como los estados de cambios en el patrimonio, de flujos de efectivo y las notas a los estados financieros, por los períodos de tres meses que terminaron al 31 de marzo de 2022 y 2021, consecuentemente sobre esta información no se aplicó ningún procedimiento de auditoría o de revisión.

Este trabajo se llevó a cabo de acuerdo con la circular 14-2014 emitida por el Colegio de Contadores Públicos de Costa Rica aplicable a certificaciones de estados financieros. Esta certificación fue realizada con el único propósito de certificar que las cifras financieras que se presentan en el estado de situación financiera de la Arrendadora al 31 de marzo de 2022 y en el estado de resultados integrales para el período de tres meses que terminó en esa fecha, que se adjuntan a esta certificación, fueron preparados con base en las cifras tomadas de sus registros contables y que se cotejaron de acuerdo con los procedimientos que se describen a continuación:

### *Procedimientos*

Los procedimientos aplicados sobre la información antes mencionada de la Arrendadora consistieron en la comparación de los saldos de las cuentas del estado de situación financiera al 31 de marzo de 2022 y del estado de resultados integral para el período de tres meses que terminó en esa fecha, que se adjuntan a esta certificación, con las cifras correspondientes que muestran los registros contables de la Arrendadora a esa fecha y para ese período.

## Resultados

Con base en los procedimientos anteriormente mencionados, confirmamos que las cifras financieras que se muestran en el estado de situación financiera de la **Arrendadora CAFSA, S.A.** al 31 de marzo de 2022 y el correspondiente estado de resultados integral para el período de tres meses que terminó en esa fecha, que se adjuntan a esta certificación, son los que provienen de los registros contables que lleva la Arrendadora a dicha fecha.

Los procedimientos antes descritos son sustancialmente menores que los requerimientos en una auditoría sobre un conjunto completo de estados financieros de acuerdo con las Normas Internacionales de Auditoría, y no son suficientes para expresar una conclusión sobre si, con base en la revisión, los estados financieros están preparados de acuerdo con el marco de información financiera que le sea aplicable, ya que como se mencionó en el cuarto párrafo, el trabajo consistió en verificar la procedencia de las cifras financieras incluidas por la **Arrendadora CAFSA, S.A.** en dichos estados financieros. Consecuentemente, la presente certificación no es ni debe interpretarse como una opinión sobre la razonabilidad de la información referida ni una revisión integral sobre los mismos. Si hubiéramos aplicado procedimientos adicionales, podrían haberse evidenciado otros posibles asuntos que les habríamos informado.

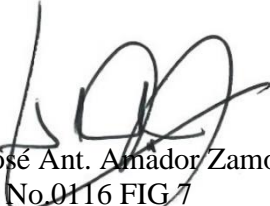
## Certificación

En virtud de lo anterior, certificamos que el estado de situación financiera al 31 de marzo de 2022, y el correspondiente estado de resultados integral para el período de tres meses que terminó en esa fecha, que se adjuntan a esta certificación, fueron preparados con base en las cifras tomadas de sus registros contables que utiliza la **Arrendadora CAFSA, S.A.**

Este informe es únicamente para el propósito expuesto en el cuarto párrafo de este informe y para su información y no debe usarse para ningún otro fin ni ser distribuido a ninguna otra parte.

Manifiestamos que estamos facultados de conformidad con el Artículo No.4 de la Ley No.1038 para emitir la presente certificación y declaramos que no nos alcanzan las limitaciones del Artículo No.9 de la Ley No.1038, ni los Artículos Nos.20 y 21 del Reglamento a dicha Ley, ni el Capítulo Tercero, explícitamente los Artículos Nos.11, 12, 17 y 18, así como el Artículo No.26 y 59 inciso g) todos del Código Ética Profesional emitido por el Colegio de Contadores Públicos de Costa Rica.

Se extiende el presente informe de certificación a solicitud del interesado. Dada en la ciudad de Heredia a los 27 días del mes de abril de 2022.

  
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, ¢50,00  
Adherido y cancelado en el original



**ARRENDADORA CAFSA S.A.**

**ESTADO DE SITUACION FINANCIERA**

Al 31 de marzo de 2022 y 2021

(En colones sin céntimos)

	Notas	Marzo 2022	Marzo 2021	Diciembre 2021
<b>ACTIVOS</b>				
<b>Disponibilidades</b>	<b>4</b>	<b>€ 1,217,779,231</b>	<b>€ 1,183,423,761</b>	<b>€ 1,254,308,744</b>
Efectivo		2,555,757	7,448,904	4,191,262
Entidades financieras del país		1,215,223,474	1,175,974,857	1,250,117,482
<b>Cartera de créditos</b>	<b>5-a</b>	<b>40,622,238,951</b>	<b>40,711,085,219</b>	<b>39,600,812,802</b>
Créditos vigentes		37,634,479,095	36,630,940,145	36,529,076,965
Créditos vencidos		2,966,090,279	4,063,076,341	3,080,674,529
Productos por cobrar		206,789,827	218,746,508	205,606,933
Estimación por deterioro	<b>5-b</b>	(185,120,250)	(201,677,775)	(214,545,625)
<b>Cuentas y comisiones por cobrar</b>		<b>202,163,617</b>	<b>133,807,693</b>	<b>156,265,042</b>
Cuentas por cobrar por operaciones con partes relacionadas		185,844	-	274,735
Impuesto sobre la renta diferido e impuesto sobre la renta por cobrar		201,977,773	133,807,693	155,990,307
<b>Bienes mantenidos para la venta</b>	<b>1-m</b>	<b>79,725,246</b>	<b>69,280,170</b>	<b>61,680,831</b>
Otros bienes mantenidos para la venta		87,324,250	72,292,351	65,167,370
Estimación por deterioro y por disposición legal o prudencial		(7,599,004)	(3,012,181)	(3,486,539)
<b>Inmuebles, mobiliario y equipo, neto</b>	<b>6</b>	<b>215,613,556</b>	<b>317,503,523</b>	<b>253,258,888</b>
<b>Otros activos</b>	<b>7</b>	<b>277,023,888</b>	<b>313,191,086</b>	<b>243,601,672</b>
Activos intangibles		63,714,679	129,494,197	71,757,697
Otros activos		213,309,209	183,696,889	171,843,975
<b>TOTAL DE ACTIVOS</b>		<b>€ 42,614,544,489</b>	<b>€42,728,291,452</b>	<b>€41,569,927,979</b>
<b>PASIVOS Y PATRIMONIO</b>				
<b>PASIVOS</b>				
<b>Obligaciones con entidades</b>	<b>8</b>	<b>€ 19,364,545,632</b>	<b>€22,332,215,842</b>	<b>€18,321,845,602</b>
A plazo		19,175,506,743	22,044,131,438	18,218,774,213
Cargos financieros por pagar		189,038,889	288,084,404	103,071,389
<b>Cuentas por pagar y provisiones</b>		<b>5,541,040,391</b>	<b>4,202,219,525</b>	<b>5,720,409,682</b>
Impuesto sobre la renta diferido	<b>12</b>	490,518,279	490,518,279	490,518,279
Provisiones	<b>1-o</b>	195,247,053	346,278,846	133,944,953
Otras cuentas por pagar diversas	<b>9</b>	4,855,275,059	3,365,422,400	5,095,946,450
<b>Otros pasivos</b>		<b>249,356,406</b>	<b>195,526,518</b>	<b>210,764,825</b>
Ingresos diferidos		133,371,688	77,362,375	110,082,554
Otros pasivos		115,984,718	118,164,143	100,682,271
<b>TOTAL DE PASIVOS</b>		<b>25,154,942,429</b>	<b>26,729,961,885</b>	<b>24,253,020,109</b>
<b>PATRIMONIO</b>				
Capital social				
Capital pagado	<b>10-a</b>	9,713,490,488	9,713,490,488	9,713,490,488
Reservas patrimoniales	<b>1-p</b>	1,237,616,505	1,049,841,145	1,237,616,505
Resultados acumulados de ejercicios anteriores		4,965,800,877	4,298,069,047	2,798,069,046
Resultado del período		1,542,694,190	936,928,887	3,567,731,831
<b>TOTAL DEL PATRIMONIO</b>		<b>17,459,602,060</b>	<b>15,998,329,567</b>	<b>17,316,907,870</b>
<b>TOTAL DEL PASIVO Y PATRIMONIO</b>		<b>€ 42,614,544,489</b>	<b>€42,728,291,452</b>	<b>€41,569,927,979</b>
<b>OTRAS CUENTAS DE ORDEN DEUDORAS</b>		<b>€ 14,365,105</b>	<b>€ 14,365,105</b>	<b>€ 14,365,105</b>
Cuentas de orden por cuenta propia deudoras		€ 14,365,105	€ 14,365,105	€ 14,365,105

Luis Ángel González Magán  
Representante Legal

Eva Rivas Segura  
Gerente Financiera

Wilberth Gómez  
Oficial Control Interno

Véanse las notas que acompañan a los estados financieros.

## ARRENDADORA CAFSA S.A.

## ESTADO DE RESULTADO INTEGRAL

Período de tres meses terminado el 31 de marzo de 2022 y 2021

(En colones sin céntimos)

	Notas	Marzo 2022	Marzo 2021
<b>Ingresos financieros</b>			
Por disponibilidades		¢ 899,043	¢ 847,441
Por arrendamientos financieros	13	865,937,931	909,920,330
Por otros ingresos financieros		10,320,594	6,833,871
Por ganancia por diferencias de cambio y UD	17	685,014,366	-
<b>Total de ingresos financieros</b>		<b>1,562,171,934</b>	<b>917,601,642</b>
<b>Gastos financieros</b>			
Por obligaciones con entidades financieras	14	205,315,449	339,130,527
Por pérdidas por diferencias de cambio y UD	17	-	41,507,547
<b>Total de gastos financieros</b>		<b>205,315,449</b>	<b>380,638,074</b>
Por estimación de deterioro de activos	1-g	3,236,700	3,079,050
Por recuperación de activos y disminución de estimaciones y provisiones		38,772,000	-
<b>RESULTADO FINANCIERO</b>		<b>1,392,391,785</b>	<b>533,884,518</b>
<b>Otros ingresos de operación</b>			
Por comisiones por servicios	15	1,064,849,693	1,006,056,156
Por bienes mantenidos para la venta		336,337,479	232,424,250
Por otros ingresos operativos	16	319,494,737	198,288,551
<b>Total otros ingresos de operación</b>		<b>1,720,681,909</b>	<b>1,436,768,957</b>
<b>Otros gastos de operación</b>			
Por comisiones por servicios		517,010	512,725
Por bienes realizables		17,464,544	12,030,436
Por provisiones	1-o	4,790,814	4,241,680
Por otros gastos operativos	18	781,192,904	606,821,783
<b>Total otros gastos de operación</b>		<b>803,965,272</b>	<b>623,606,624</b>
<b>RESULTADO OPERACIONAL BRUTO</b>		<b>2,309,108,422</b>	<b>1,347,046,851</b>
<b>Gastos administrativos</b>			
Por gastos de personal	19-a	254,295,245	237,362,753
Por otros gastos de administración	19-b	182,612,932	172,755,211
<b>Total gastos administrativos</b>		<b>436,908,177</b>	<b>410,117,964</b>
<b>RESULTADO OPERACIONAL NETO ANTES DE IMPUESTOS Y PARTICIPACIONES SOBRE LA UTILIDAD</b>		<b>1,872,200,245</b>	<b>936,928,887</b>
Impuesto sobre la renta	12-a	414,666,470	-
Disminución de impuesto sobre renta	12-b	85,160,415	-
<b>RESULTADO DEL PERIODO</b>		<b>¢ 1,542,694,190</b>	<b>¢ 936,928,887</b>

Luis Ángel González Magán  
Representante LegalEva Rivas Segura  
Gerente FinancieraWilberth Gómez  
Oficial Control Interno

Véanse las notas que acompañan a los estados financieros.

**ARRENDADORA CAFSA, S.A.**

**ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO**  
 Período de tres meses terminado el 31 de marzo de 2022 y 2021  
 (En colones sin céntimos)

	Nota	Capital social	Reservas patrimoniales	Resultados acumulados de ejercicios anteriores	Total patrimonio
<b>Saldos al 1 de enero de 2021</b>		¢ 9,713,490,488	¢ 1,049,841,145	¢ 4,298,069,047	¢ 15,061,400,680
Resultado del período		-	-	936,928,887	936,928,887
<b>Saldos al 31 de marzo de 2021</b>		<u>9,713,490,488</u>	<u>1,049,841,145</u>	<u>5,234,997,934</u>	<u>15,998,329,567</u>
<b>Saldos al 1 de enero de 2022</b>		¢ 9,713,490,488	¢ 1,237,616,505	¢ 6,365,800,877	¢ 17,316,907,870
Dividendos período 2021	10-b	-	-	(1,400,000,000)	(1,400,000,000)
Resultado del período		-	-	1,542,694,190	1,542,694,190
<b>Saldos al 31 de marzo de 2022</b>		<u>¢ 9,713,490,488</u>	<u>¢ 1,237,616,505</u>	<u>¢ 6,508,495,067</u>	<u>¢ 17,459,602,060</u>

Luis Ángel González Magán  
 Representante Legal

Eva Rivas Segura  
 Gerente Financiera

Wilberth Gómez  
 Oficial Control Interno

Véanse las notas que acompañan a los estados financieros.

**ARRENDADORA CAFSA, S.A.**

**ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO**

Para el período terminado el 31 de marzo de 2022 y 2021

(En colones sin céntimos)

	Notas	2022	2021
<b>Flujo de efectivo de las actividades de operación:</b>			
Resultado del período		¢ 1,542,694,190	¢ 936,928,887
<b>Partidas aplicadas a resultados que no requieren uso de fondos</b>			
Ganancias o pérdidas por diferencias de cambio y UD, netas		(667,416,519)	35,745,495
Ganancias o pérdidas por estimación por deterioro cartera de créditos		(3,236,700)	(3,079,050)
Gasto por provisión para prestaciones sociales, neto de pagos		21,000,000	24,000,000
Depreciaciones y amortizaciones		70,815,256	75,437,359
<b>Variación en los activos aumento, o (disminución)</b>			
Créditos y avances de efectivo		296,137,536	195,619,451
Bienes mantenidos para la venta		(18,044,415)	49,594,377
Productos por cobrar		(1,182,894)	16,635,662
Otros activos		(76,825,565)	190,020,666
<b>Variación neta en los pasivos aumento, o (disminución)</b>			
Otras cuentas por pagar y provisiones		(241,616,209)	312,652,640
Productos por pagar		85,967,500	132,607,356
Otros pasivos		38,591,581	(5,110,876)
<b>Flujos netos de efectivo de provenientes de (usados) en las actividades de operación</b>		<b><u>1,046,883,761</u></b>	<b><u>1,961,051,967</u></b>
<b>Flujos netos de efectivo de las actividades de inversión:</b>			
Adquisición de inmuebles mobiliario y equipo		(25,126,906)	(60,146,794)
<b>Flujos netos de efectivo usados en las actividades de inversión</b>		<b><u>(25,126,906)</u></b>	<b><u>(60,146,794)</u></b>
<b>Flujos netos de efectivo de las actividades de financiamiento:</b>			
Otras obligaciones financieras nuevas		4,054,681,102	3,258,907,106
Pago de obligaciones		(3,712,967,470)	(5,286,076,083)
Pago de dividendos	<b>10-b</b>	(1,400,000,000)	-
<b>Flujos netos de efectivo (usados en) provistos de actividades de financiamiento:</b>		<b><u>(1,058,286,368)</u></b>	<b><u>(2,027,168,977)</u></b>
<b>Efectivo y equivalentes al 1 de enero</b>		<u>1,254,308,744</u>	<u>1,309,687,565</u>
<b>Efectivo y equivalentes al 31 de marzo</b>	<b>1-e, 4</b>	<b><u>¢ 1,217,779,231</u></b>	<b><u>¢ 1,183,423,761</u></b>

Luis Ángel González Magán  
Representante Legal

Eva Rivas Segura  
Gerente Financiera

Wilberth Gómez  
Oficial Control Interno

Véanse las notas que acompañan a los estados financieros.

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 marzo de 2022

# ARRENDADORA CAFSA, S.A.

## Notas a los Estados Financieros

31 de marzo de 2022

### **(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 1º 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 marzo de 2022, su administración se compone de 42 funcionarios (41 funcionarios en el 2021). Además, mantiene 6 cajas auxiliares en diversos puntos del país.

Al 31 de marzo de 2022 y 2021, 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 27 de abril 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 1º de enero de 2021.

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.



## ARRENDADORA CAFSA, S.A.

### Notas a los Estados Financieros

31 de marzo de 2022

#### (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 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 marzo de 2022, la Arrendadora utilizó el siguiente tipo de cambio ₡660,48 y ₡667,10 (₡610,29 y ₡615,81 en el 2021), 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: 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, S.A.

### Notas a los Estados Financieros

31 de marzo de 2022

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

Al 31 de marzo de 2022 y 2021, 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 marzo de 2022, 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.

## ARRENDADORA CAFSA, S.A.

### Notas a los Estados Financieros

31 de marzo de 2022

El modelo de negocio de la Arrendadora al 31 de marzo de 2022 y 2021 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.

- 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 marzo de 2022 y 2021, 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 marzo de 2022 y 2021, 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.

# ARRENDADORA CAFSA, S.A.

## Notas a los Estados Financieros

31 de marzo de 2022

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.

Al 31 de marzo de 2022 y 2021, 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 marzo de 2022 y 2021 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 marzo de 2022 y 2021, 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:

ARRENDADORA CAFSA, S.A.

Notas a los Estados Financieros

31 de marzo de 2022

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

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 marzo de 2022 y 2021, la Administración considera que la estimación que mantiene por ¢185.120.250 y ¢201.677.775, 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.

ARRENDADORA CAFSA, S.A.

Notas a los Estados Financieros

31 de marzo de 2022

**(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.

Activos por derecho de uso

La Arrendadora aplicó la NIIF 16 - “Arrendamientos”, emitida por el IASB en enero de 2016, el 1º 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 1º 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 transmita 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:

## ARRENDADORA CAFSA, S.A.

### Notas a los Estados Financieros

31 de marzo de 2022

- 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: 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.

## ARRENDADORA CAFSA, S.A.

### Notas a los Estados Financieros

31 de marzo de 2022

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.

#### *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.



ARRENDADORA CAFSA, S.A.

Notas a los Estados Financieros

31 de marzo de 2022

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

**(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.

**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.

## ARRENDADORA CAFSA, S.A.

### Notas a los Estados Financieros

31 de marzo de 2022

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.

#### **(l) 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:

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 marzo de 2022, la Arrendadora mantiene cinco bienes realizables con valor de ¢87.324.250, y estimaciones asociadas por ¢7.599.004 (Al 31 de marzo de 2021 mantenía seis bienes realizables con valor de ¢72.292.351 y estimaciones asociadas por ¢3.012.181).

#### **(m) 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.

#### **(n) 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

ARRENDADORA CAFSA, S.A.

Notas a los Estados Financieros

31 de marzo de 2022

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.

**(o) 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.

**(p) 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.

**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.

**(q) 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.

**(r) 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.

# ARRENDADORA CAFSA, S.A.

## Notas a los Estados Financieros

31 de marzo de 2022

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

### (s) 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.

### (t) 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:

- **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 marzo de 2022, los activos cedidos en garantía o sujetos a restricciones, se detallan como sigue:

Activo Restringido	Monto	Causa de la restricción
Cartera Arrendamientos e intereses	<u>¢ 13 901 202 699</u>	Garantía de otras obligaciones financieras

ARRENDADORA CAFSA, S.A.

Notas a los Estados Financieros

31 de marzo de 2022

Al 31 de marzo de 2021, los activos sujetos a restricciones, se detallan como sigue:

Activo Restringido	Monto	Causa de la restricción
Cartera Arrendamientos e intereses	¢ <u>18 398 363 133</u>	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 marzo	
	2022	2021
Activos:		
Cartera de arrendamientos	¢ 927 438 630	¢ 798 411 514
Productos por cobrar	<u>4 428 717</u>	<u>4 088 831</u>
Total activos	¢ <u>931 867 347</u>	¢ <u>802 500 345</u>
Pasivos:		
Cuentas por pagar diversas	¢ <u>1 722 010 753</u>	¢ <u>1 317 110 458</u>
Total pasivos	¢ <u>1 722 010 753</u>	¢ <u>1 317 110 458</u>
Ingresos:		
Operativos	¢ 23 476 223	¢ 13 440 675
Por intereses	<u>17 051 229</u>	<u>14 886 283</u>
Total ingresos	¢ <u>40 527 452</u>	¢ <u>28 326 958</u>
Gastos:		
Operativos	<u>123 465 376</u>	<u>102 980 562</u>
Total gastos	¢ <u>123 465 376</u>	¢ <u>102 980 562</u>

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 marzo de 2022 y 2021, la Arrendadora vendió a partes relacionadas bienes adjudicados por ¢731.423.937 y ¢730.830.185, respectivamente. Estas ventas generaron una utilidad de ¢57.784.415 y ¢22.143.235, en cada uno de los años.

ARRENDADORA CAFSA, S.A.

Notas a los Estados Financieros

31 de marzo de 2022

**(4) Disponibilidades**

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

	Al 31 de marzo	
	2022	2021
Dinero en cajas y bóvedas MN	¢ 794 673	¢ 1 899 840
Dinero en cajas y bóvedas ME	1 761 084	5 549 064
Cuentas corrientes y depósitos a la vista en bancos comerciales del estado y bancos creados por leyes especiales MN	1 678 446	378 045
Cuentas corrientes y depósitos a la vista en bancos comerciales del estado y bancos creados por leyes especiales ME	96 329 333	178 757 210
Cuentas corrientes y otras cuentas a la vista en entidades financieras privadas MN	16 072 090	7 299 336
Cuentas corrientes y otras cuentas a la vista en entidades financieras privadas ME	<u>1 101 143 605</u>	<u>989 540 266</u>
	<u>¢ 1 217 779 231</u>	<u>¢ 1 183 423 761</u>

**(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 marzo	
	2022	2021
Actividad financiera y bursátil	¢ 468 320 577	¢ 472 983 364
Actividades de entidades y órganos extraterritoriales	20 777 176	68 555 978
Actividades inmobiliarias, empresariales y de alquiler	2 328 783 172	2 181 220 881
Administración pública	2 128 626 922	2 833 803 846
Agricultura, ganadería, caza y actividades de servicios conexas	3 044 830 134	2 985 338 750
Comercio	15 413 136 037	15 427 552 566
Construcción, compra y reparación de inmuebles	1 758 959 354	1 727 812 596
Electricidad, telecomunicaciones, gas y agua	606 265 730	585 024 242
Explotación de minas y canteras	76 576 456	-
Enseñanza	137 600 482	156 725 308
Hotel y restaurante	720 335 194	739 443 082
Industria manufacturera	3 045 104 912	2 456 034 814
Otras actividades del sector privado no financiero	368 351 920	374 496 926
Consumo	1 728 563 977	2 015 610 562
Pesca y acuicultura	71 789 940	112 525 514
Servicios	7 654 926 543	7 461 975 937
Transporte	<u>1 027 620 848</u>	<u>1 094 912 120</u>
Subtotal cartera de créditos	¢ 40 600 569 374	¢ 40 694 016 486
Productos por cobrar	206 789 827	218 746 508
Estimación sobre la cartera de créditos	<u>(185 120 250)</u>	<u>(201 677 775)</u>
Total cartera de créditos, neta	<u>¢ 40 622 238 951</u>	<u>¢ 40 711 085 219</u>

Al 31 de marzo de 2022 y 2021, el total de la cartera de crédito por arrendamientos ha sido originada por la Arrendadora.

ARRENDADORA CAFSA, S.A.

Notas a los Estados Financieros

31 de marzo de 2022

Al 31 de marzo de 2022 y 2021, la Arrendadora mantiene arrendamientos financieros por la suma de ¢40.600.569.374 y ¢40.694.016.486, respectivamente. El monto de la cartera de arrendamientos financieros bruta se detalla como sigue:

	Al 31 de marzo	
	2022	2021
Cartera de crédito por arrendamientos, (Inversión bruta)	¢ 43 851 374 251	¢ 44 058 107 520
Ingreso por intereses (no devengados)	<u>(3 250 804 877)</u>	<u>(3 364 091 034)</u>
	<u>¢ 40 600 569 374</u>	<u>¢ 40 694 016 486</u>

b. Estimación para incobrables:

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

Saldo al 1 de enero de 2022	¢ 214 545 625
<b>Mas o Menos:</b>	
i-Estimación cargada a resultados año examinado	3 236 700
ii-Estimación cargada por créditos Insolutos o castigados	<u>(32 662 075)</u>
<b>Saldo final al 31 de marzo de 2022</b>	<u>¢ 185 120 250</u>
Saldo al 1 de enero de 2021	¢ 199 079 250
<b>Mas o Menos:</b>	
i-Estimación cargada a resultados	3 079 050
ii-Estimación cargada por créditos Insolutos o castigados	<u>(480 525)</u>
<b>Saldo final al 31 de marzo de 2021</b>	<u>¢ 201 677 775</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.

ARRENDADORA CAFSA, S.A.

Notas a los Estados Financieros

31 de marzo de 2022

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

Al 31 de marzo de 2022 y 2021, inmuebles, mobiliario y equipo se detallan como sigue:

	Saldos al 1 de enero de 2022		Adiciones		Retiros		Saldos al 31 de marzo de 2022	
Mobiliario y equipo de oficina	¢	170 440 658	¢	247 220	¢	-	¢	170 687 878
Equipo de cómputo		278 468 307		10 634 278		(2 078 172)		287 024 413
Activos por derechos de uso		334 851 728		-		(19 404 577)		315 447 151
Vehículos		154 965 522		-		-		154 965 522
Subtotal		<u>938 726 215</u>		<u>10 881 498</u>		<u>(21 482 749)</u>		<u>928 124 964</u>
<u>Depreciación acumulada:</u>								
Mobiliario y equipo de oficina		(163 469 030)		(1 312 594)		-		(164 781 624)
Equipo de cómputo		(224 708 078)		(8 555 098)		2 078 172		(231 185 004)
Activos por derechos de uso		(229 059 191)		(27 803 907)		19 404 577		(237 458 521)
Vehículos		(68 231 028)		(10 855 231)		-		(79 086 259)
Subtotal		<u>(685 467 327)</u>		<u>(48 526 830)</u>		<u>21 482 749</u>		<u>(712 511 408)</u>
Neto	¢	<u>253 258 888</u>	¢	<u>(37 645 332)</u>	¢	-	¢	<u>215 613 556</u>
	Saldos al 1 de enero de 2021		Adiciones		Retiros		Saldos al 31 de marzo de 2021	
Mobiliario y equipo de oficina	¢	169 355 365	¢	1 085 293	¢	-	¢	170 440 658
Equipo de cómputo		265 959 493		9 242 196		(28 446 455)		246 755 234
		330 950 842		-		-		330 950 842
Vehículos		145 747 390		-		-		145 747 390
Subtotal		<u>912 013 090</u>		<u>10 327 489</u>		<u>(28 446 455)</u>		<u>893 894 124</u>
<u>Depreciación acumulada:</u>								
Mobiliario y equipo de oficina		(156 725 957)		(2 350 978)		-		(159 076 935)
Equipo de cómputo		(223 965 549)		(8 766 408)		28 446 455		(204 285 502)
		(118 105 016)		(27 738 544)		-		(145 843 560)
Vehículos		(55 038 989)		(12 145 615)		-		(67 184 604)
Subtotal		<u>(553 835 511)</u>		<u>(51 001 545)</u>		<u>28 446 455</u>		<u>(576 390 601)</u>
Neto	¢	<u>358 177 579</u>	¢	<u>(40 674 056)</u>	¢	-	¢	<u>317 503 523</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 marzo de 2022

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 marzo de 2022 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 marzo de 2022 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 marzo de 2022

*Importes reconocidos en el estado de situación financiera*

El estado de situación financiera al 31 de marzo de 2022 muestra los siguientes importes relacionados con arrendamientos:

*Activos por derecho de uso:*

Edificio	¢	270 284 360
Vehículos	¢	21 311 809
Equipo de cómputo	¢	23 850 982

*Pasivo por arrendamiento:*

Edificio	¢	87 217 688
Vehículos	¢	4 327 553
Equipo de cómputo	¢	17 736 413

Al 31 de marzo de 2022 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	¢	24 498 022
Vehículos	¢	2 174 266
Equipo de cómputo	¢	1 131 619

*Gasto por intereses:*

Edificio	¢	2 153 253
Vehículos	¢	165 344
Equipo de cómputo	¢	194 243

*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.

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.

# ARRENDADORA CAFSA, S.A.

## Notas a los Estados Financieros

31 de marzo de 2022

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 marzo de 2022.

Al 31 de marzo de 2022, 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 marzo de 2022, 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 marzo	
	2022	2021
Activo intangible - software en uso, neto	¢ 63 714 679	¢ 129 494 197
Otros activos:		
Gastos pagados por anticipado	11 906 414	11 395 372
Intereses y comisiones pagadas por anticipado	86 418 816	96 547 809
Póliza de seguros pagada por anticipado	114 983 979	75 753 708
Subtotal otros activos	213 309 209	183 696 889
	¢ 277 023 888	¢ 313 191 086

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

ARRENDADORA CAFSA, S.A.

Notas a los Estados Financieros

31 de marzo de 2022

	Al 31 de marzo	
	2022	2021
Saldo al inicio del año	¢ 484 208 225	¢ 423 542 209
Adiciones	14 245 408	49 819 305
Retiros	-	-
Saldo al final	<u>498 453 633</u>	<u>473 361 514</u>
<u>Amortización acumulada:</u>		
Saldo al inicio del año	412 450 528	319 431 503
Gasto por amortización	<u>22 288 426</u>	<u>24 435 814</u>
Saldo al final	<u>434 738 954</u>	<u>343 867 317</u>
Saldo del software en uso, neto	<u>¢ 63 714 679</u>	<u>¢ 129 494 197</u>

**(8) Obligaciones con entidades financieras a plazo**

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

	Al 31 de marzo	
	2022	2021
Obligaciones por derecho de uso edificios e instalaciones	¢ 109 281 654	¢ 218 606 121
Préstamos de entidades financieras del país ME	1 386 407 706	6 004 854 432
Préstamos de entidades financieras del exterior ME	<u>17 679 817 383</u>	<u>15 820 670 885</u>
Subtotal otras obligaciones financieras	19 175 506 743	22 044 131 438
Cargos por pagar por obligaciones con entidades financieras y no financieras	<u>189 038 889</u>	<u>288 084 404</u>
	<u>¢ 19 364 545 632</u>	<u>¢ 22 332 215 842</u>

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

	Al 31 de marzo	
	2022	2021
	Entidades financieras del país y del exterior	Entidades financieras del país y del exterior
Tasa de interés	Variable	Variable
Plazos:		
Menos de un año	¢ 8 206 757 926	¢ 10 964 612 115
Uno a cinco años	<u>10 968 748 817</u>	<u>11 079 519 323</u>
Total	<u>¢ 19 175 506 743</u>	<u>¢ 22 044 131 438</u>

ARRENDADORA CAFSA, S.A.

Notas a los Estados Financieros

31 de marzo de 2022

**(9) Otras cuentas por pagar diversas**

Las otras cuentas por pagar diversas se detallan como sigue:

	Al 31 de marzo	
	2022	2021
Aportaciones patronales por pagar	¢ 31 826 192	¢ 11 863 024
Impuestos retenidos por pagar	2 731 227 721	2 012 835 055
Impuesto renta utilidad del período	329 506 055	-
Aportaciones laborales retenidas	10 951 678	4 664 775
Compañía relacionada (véase nota 3)	1 722 010 753	1 317 110 458
Otros acreedores	29 752 660	18 949 088
	<u>¢ 4 855 275 059</u>	<u>¢ 3 365 422 400</u>

**(10) Patrimonio**

a- Capital social

Al 31 de marzo de 2022, 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 2021), 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 2022 (¢9.713.490.488, en el 2021).

b- Pago de dividendos

El 8 de marzo de 2022, mediante acuerdo de accionistas se aprobó la distribución de dividendos sobre las utilidades acumuladas de períodos anteriores por un valor de ¢1.400.000.000 (¢1.500.000.000 en el 2021). 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 marzo de 2022, se obtiene un valor atribuible que asciende a la suma de ¢1.465.559.481 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 marzo de 2022

Al 31 de marzo de 2022, el detalle de la utilidad básica por acción es como sigue:

	<b>2021</b>	
Utilidad neta	¢	1 542 694 190
Utilidad neta disponible para accionistas comunes		1 465 559 481
Cantidad promedio de acciones comunes		<u>9 713 490 488</u>
Utilidad básica por acción		<u>0,1509</u>

El cálculo tomando como base la utilidad neta al 31 de marzo de 2021, se obtiene un valor atribuible que asciende a la suma de ¢890.082.443 y la cantidad promedio de acciones comunes en circulación durante el año es igual a 9.713.490.488.

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

	<b>2020</b>	
Utilidad neta	¢	936 928 887
Utilidad neta disponible para accionistas comunes		890 082 443
Cantidad promedio de acciones comunes		<u>9 713 490 488</u>
Utilidad básica por acción		<u>0,0916</u>

**(12) Impuestos**

Al 31 de marzo de 2022 y 2021, el gasto por impuesto sobre la renta e ingreso por disminuciones de impuesto sobre la renta se detalla a continuación:

- a- Al 31 de marzo de 2022 la Arrendadora generó gasto por impuesto de renta por ¢414.666.470. Al 31 de marzo de 2021 no generó gasto por impuesto de renta.
- b- Al 31 de marzo de 2022 se registró una disminución de ¢85.160.415 por impuesto sobre la renta, (2021 no se registró ingreso por disminución de renta).

El impuesto sobre renta se detalla como sigue:

	<b>Al 31 de marzo</b>	
	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Impuesto sobre la renta corriente	¢ 329 506 055	¢ -
Impuesto sobre la renta diferido	<u>-</u>	<u>-</u>
Impuesto sobre la renta neto	<u>¢ 329 506 055</u>	<u>¢ -</u>

ARRENDADORA CAFSA, S.A.

Notas a los Estados Financieros

31 de marzo de 2022

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.

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 marzo de 2022 y 2021, 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 marzo 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:

	<b>Al 31 de marzo</b>	
	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Impuesto sobre la renta calculado sobre la utilidad contable	¢ 325 216 916	¢ -
Más:		
Gastos no deducibles	4 289 139	-
	<u>329 506 055</u>	<u>-</u>
Menos:		
Ingresos no gravables	-	-
Pérdidas fiscales de períodos anteriores	-	-
Efecto del impuesto diferido originado por los contratos de arrendamiento	-	-
Impuesto sobre la renta	<u>¢ 329 506 055</u>	<u>¢ -</u>

Un detalle de la base imponible vigente para el cálculo del impuesto sobre la renta para el período 2021, es el siguiente:

- i. De ¢0 hasta ¢5.286.000 de ingresos brutos totales del período: el 5% (¢0 hasta ¢5.157.000 en 2021).
- ii. De ¢5.286.000 hasta ¢7.930.000 de ingresos brutos totales del período: el 10% (¢5.157.000 hasta ¢7.737.000 en 2021).
- iii. De ¢7.930.000 hasta ¢10.573.000 de ingresos brutos totales del período: el 15% (¢7.737.000 hasta ¢10.315.000 en 2021).

ARRENDADORA CAFSA, S.A.

Notas a los Estados Financieros

31 de marzo de 2022

- iv. De ¢10.573.000 hasta ¢112.070.000 de ingresos brutos totales del período: el 20% (¢10.315.000 hasta ¢109.337.000 en 2021).
- v. Con ingresos brutos totales del período superiores a ¢112.070.000 el 30% (¢109.337.000 el 30% en 2021).

Las autoridades fiscales pueden revisar las declaraciones de impuestos presentadas por la Arrendadora por los períodos que terminaron el 31 de marzo de 2018, 2019, 2020 y 2021.

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:



ARRENDADORA CAFSA, S.A.

Notas a los Estados Financieros

31 de marzo de 2022

	Al 31 de marzo	
	2022	2021
Productos por arrendamientos financieros ME	¢ 865 937 931	¢ 909 920 330
	<u>¢ 865 937 931</u>	<u>¢ 909 920 330</u>

**(14) Gastos financieros por otras obligaciones financieras**

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

	Al 31 de marzo	
	2022	2021
Gastos por financiamientos de entidades financieras del país	¢ 28 150 530	¢ 88 152 445
Gastos por financiamientos de entidades financieras del exterior	174 652 079	245 558 424
Gastos financieros por derecho de uso	<u>2 512 840</u>	<u>5 419 658</u>
	<u>¢ 205 315 449</u>	<u>¢ 339 130 527</u>

**(15) Comisiones por servicios**

El detalle de otras comisiones se detalla como sigue:

	Al 31 de marzo	
	2022	2021
Ingresos por servicios	¢ 331 812 596	¢ 319 688 252
Otras comisiones	<u>733 037 097</u>	<u>686 367 904</u>
	<u>¢ 1 064 849 693</u>	<u>¢ 1 006 056 156</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:

ARRENDADORA CAFSA, S.A.

Notas a los Estados Financieros

31 de marzo de 2022

	Al 31 de marzo			
	2022		2021	
Ingresos operativos varios MN	¢	233 020 801	¢	183 725 778
Ingresos operativos varios ME		86 473 936		14 562 773
	¢	<u>319 494 737</u>	¢	<u>198 288 551</u>

(17) Ganancias y pérdidas por diferencial cambiario

Al 31 de marzo de 2022, el diferencial cambiario neto se detalla:

<b>Ganancias por diferencial cambiario y unidades de desarrollo (UD)</b>		
Diferencias de cambio por otras obligaciones financieras	¢	781 894 807
Diferencias de cambio por otras cuentas por pagar y provisiones		64 275 460
Diferencias de cambio por disponibilidades		70 745 431
Diferencias de cambio por créditos vigentes		2 822 977 599
Diferencias de cambio por créditos vencidos y en cobro judicial		220 410 784
Diferencias de cambio por cuentas y comisiones por cobrar		21 768 439
<b>Total ganancias por diferencial cambiario y unidades de desarrollo (UD)</b>		<b><u>3 982 072 520</u></b>
<b>Pérdidas por diferencial cambiario y unidades de desarrollo (UD)</b>		
Diferencias de cambio por otras obligaciones financieras		1 396 913 705
Diferencias de cambio por otras cuentas por pagar y provisiones		105 522 378
Diferencias de cambio por disponibilidades		53 147 584
Diferencias de cambio por créditos vigentes		1 427 902 123
Diferencias de cambio por créditos vencidos y en cobro judicial		302 342 169
Diferencias de cambio por cuentas y comisiones por cobrar		11 230 195
<b>Total pérdidas por diferencial cambiario y unidades de desarrollo (UD)</b>	¢	<b><u>3 297 058 154</u></b>
<b>Ganancias por diferencial cambiario y unidades de desarrollo (UD), neto</b>	¢	<b><u>685 014 366</u></b>

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

<b>Ganancias por diferencial cambiario y unidades de desarrollo (UD)</b>		
Diferencias de cambio por otras obligaciones financieras. MN	¢	747 625 343
Diferencias de cambio por otras cuentas por pagar y provisiones MN.		55 619 168
Diferencias de cambio por disponibilidades MN.		34 244 906
Diferencias de cambio por créditos vigentes MN.		1 113 832 046
Diferencias de cambio por créditos vencidos y en cobro judicial MN.		137 189 724
Diferencias de cambio por cuentas y comisiones por cobrar MN		8 098 931
<b>Total ganancias por diferencial cambiario y unidades de desarrollo (UD)</b>		<b><u>2 096 610 118</u></b>
<b>Pérdidas por diferencial cambiario y unidades de desarrollo (UD)</b>		
Diferencias de cambio por otras obligaciones financieras. MN		688 032 174
Diferencias de cambio por otras cuentas por pagar y provisiones MN.		49 247 906
Diferencias de cambio por disponibilidades MN.		40 006 958
Diferencias de cambio por créditos vigentes MN.		1 022 177 028
Diferencias de cambio por créditos vencidos y en cobro judicial MN.		327 393 408
Diferencias de cambio por cuentas y comisiones por cobrar MN		11 260 191
<b>Total pérdidas por diferencial cambiario y unidades de desarrollo (UD)</b>	¢	<b><u>2 138 117 665</u></b>
<b>Pérdidas por diferencial cambiario y unidades de desarrollo (UD), neto</b>	¢	<b><u>(41 507 547)</u></b>

ARRENDADORA CAFSA, S.A.

Notas a los Estados Financieros

31 de marzo de 2022

**(18) Otros gastos operativos**

El detalle de los otros gastos operativos es como sigue:

	<b>Al 31 de marzo</b>	
	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Gastos por reparaciones y otros de bienes entregados en arriendo	¢ 217 749 104	¢ 162 380 343
Seguros por bienes entregados en arriendo	132 880 138	90 489 541
Gastos operativos varios	<u>430 563 662</u>	<u>353 951 899</u>
	<u>¢ 781 192 904</u>	<u>¢ 606 821 783</u>

**(19) Gastos de administración**

a- Gastos de personal

Los gastos de personal se detallan como sigue:

	<b>Al 31 de marzo</b>	
	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Sueldos y bonificaciones de personal permanente	¢ 152 054 153	¢ 141 389 348
Gastos de representación	12 119 661	14 780 826
Cargas sociales patronales	38 889 721	34 710 637
Décimotercer sueldo	13 307 815	11 782 446
Capacitación	3 675 782	4 161 814
Preaviso y cesantía	26 786 566	24 238 333
Seguros para el personal	3 589 212	3 333 289
Vestimenta	824 689	-
Vacaciones	470 558	724 490
Otros gastos de personal	<u>2 577 088</u>	<u>2 241 570</u>
	<u>¢ 254 295 245</u>	<u>¢ 237 362 753</u>

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

	<b>Al 31 de marzo</b>	
	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Gastos por servicios externos	¢ 75 663 393	¢ 74 466 666
Gastos de movilidad y comunicación	12 451 688	13 530 982
Gastos de infraestructura	49 474 426	50 044 206
Gastos generales	<u>45 023 425</u>	<u>34 713 357</u>
	<u>¢ 182 612 932</u>	<u>¢ 172 755 211</u>

ARRENDADORA CAFSA, S.A.

Notas a los Estados Financieros

31 de marzo de 2022

**(20) Vencimientos de activos y pasivos**

Al 31 de marzo de 2022, el vencimiento de activos y pasivos es el siguiente:

	<b>Activos</b>	<b>Pasivos</b>
A la vista	¢ 1 217 779 231	¢ -
De uno a treinta días	1 135 806 169	2 214 541 530
De treinta y uno a sesenta días	1 138 075 038	2 325 764 251
De sesenta y uno a noventa días	942 858 613	576 086 059
De noventa y uno a ciento ochenta días	2 870 786 119	1 510 872 289
De ciento ochenta y uno a trescientos sesenta y cinco días	5 936 363 790	3 520 296 099
Más de trescientos sesenta y cinco días	28 705 311 999	10 968 748 817
Vencidas a mas de 30 días	280 321 090	-
	<u>¢ 42 227 302 049</u>	<u>¢ 21 116 309 045</u>

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

	<b>Activos</b>	<b>Pasivos</b>
A la vista	¢ 1 183 423 761	¢ -
De uno a treinta días	1 094 917 170	3 898 583 311
De treinta y uno a sesenta días	1 016 569 684	1 352 777 083
De sesenta y uno a noventa días	889 403 699	795 513 858
De noventa y uno a ciento ochenta días	2 708 570 951	1 595 980 269
De ciento ochenta y uno a trescientos sesenta y cinco días	5 603 447 095	4 931 054 286
Más de trescientos sesenta y cinco días	29 125 492 492	11 079 519 323
Vencidas a mas de 30 días	608 169 596	-
	<u>¢ 42 229 994 448</u>	<u>¢ 23 653 428 130</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 marzo de 2022

Al 31 de marzo de 2022, 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	¢ 18 545 209	¢ -	¢ -	¢ -	¢ -	¢ -	¢ -	¢ -	¢ 18 545 209
Cartera Arrendamientos y productos por cobrar	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Total activos	<u>¢ 18 545 209</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>¢ 18 545 209</u>
<u>Pasivos</u>									
Total pasivos	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Brecha de activos y pasivos	<u>¢ 18 545 209</u>	<u>¢ -</u>	<u>¢ -</u>	<u>¢ -</u>	<u>¢ -</u>	<u>¢ -</u>	<u>¢ -</u>	<u>¢ -</u>	<u>¢ 18 545 209</u>

Al 31 de marzo de 2022, 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	¢ 1 199 234 022	¢ -	¢ -	¢ -	¢ -	¢ -	¢ -	¢ -	¢ 1 199 234 022
Cartera Arrendamientos y productos por cobrar	-	1 135 806 169	935 911 421	942 858 613	2 870 786 119	5 936 363 790	28 705 311 999	280 321 090	40 807 359 201
Total activos	<u>¢ 1 199 234 022</u>	<u>1 135 806 169</u>	<u>935 911 421</u>	<u>942 858 613</u>	<u>2 870 786 119</u>	<u>5 936 363 790</u>	<u>28 705 311 999</u>	<u>280 321 090</u>	<u>42 006 593 223</u>
<u>Pasivos</u>									
Obligaciones con entidades financieras	¢ -	¢ 2 025 502 641	¢ 574 000 838	¢ 576 086 059	¢ 1 510 872 289	¢ 3 520 296 099	¢ 10 968 748 817	¢ -	¢ 19 175 506 743
Cargos por pagar	-	189 038 889	-	-	-	-	-	-	189 038 889
Total pasivos	-	<u>2 214 541 530</u>	<u>574 000 838</u>	<u>576 086 059</u>	<u>1 510 872 289</u>	<u>3 520 296 099</u>	<u>10 968 748 817</u>	-	<u>19 364 545 632</u>
Brecha de activos y pasivos	<u>¢ 1 199 234 022</u>	<u>¢ (1 078 735 361)</u>	<u>¢ 361 910 583</u>	<u>¢ 366 772 554</u>	<u>¢ 1 359 913 830</u>	<u>¢ 2 416 067 691</u>	<u>¢ 17 736 563 182</u>	<u>¢ 280 321 090</u>	<u>¢ 22 642 047 591</u>

ARRENDADORA CAFSA, S.A.

Notas a los Estados Financieros

31 de marzo de 2022

Al 31 de marzo 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	¢ 9 577 221	¢ -	¢ -	¢ -	¢ -	¢ -	¢ -	¢ -	¢ 9 577 221
Cartera Arrendamientos y productos por cobrar	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Total activos	<u>9 577 221</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>9 577 221</u>
<u>Pasivos</u>									
Total pasivos	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Brecha de activos y pasivos	<u>¢ 9 577 221</u>	<u>¢ -</u>	<u>¢ -</u>	<u>¢ -</u>	<u>¢ -</u>	<u>¢ -</u>	<u>¢ -</u>	<u>¢ -</u>	<u>¢ 9 577 221</u>

Al 31 de marzo 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	¢ 1 173 846 540	¢ -	¢ -	¢ -	¢ -	¢ -	¢ -	¢ -	¢ 1 173 846 540
Cartera Arrendamientos y productos por cobrar	-	1 094 917 170	882 761 991	889 403 699	2 708 570 951	5 603 447 095	29 125 492 492	608 169 596	40 912 762 994
Total activos	<u>1 173 846 540</u>	<u>1 094 917 170</u>	<u>882 761 991</u>	<u>889 403 699</u>	<u>2 708 570 951</u>	<u>5 603 447 095</u>	<u>29 125 492 492</u>	<u>608 169 596</u>	<u>42 086 609 534</u>
<u>Pasivos</u>									
Obligaciones con entidades financieras	¢ -	¢ 2 289 286 619	¢ 1 352 777 083	¢ 795 513 858	¢ 1 595 980 269	¢ 4 931 054 286	¢ 11 079 519 323	¢ -	¢ 22 044 131 438
Cargos por pagar	-	288 084 404	-	-	-	-	-	-	288 084 404
Total pasivos	-	<u>2 577 371 023</u>	<u>1 352 777 083</u>	<u>795 513 858</u>	<u>1 595 980 269</u>	<u>4 931 054 286</u>	<u>11 079 519 323</u>	-	<u>22 332 215 842</u>
Brecha de activos y pasivos	<u>¢ 1 173 846 540</u>	<u>¢ (1 482 453 853)</u>	<u>¢ (470 015 092)</u>	<u>¢ 93 889 841</u>	<u>¢ 1 112 590 682</u>	<u>¢ 672 392 809</u>	<u>¢ 18 045 973 169</u>	<u>¢ 608 169 596</u>	<u>¢ 19 754 393 692</u>

ARRENDADORA CAFSA, S.A.

Notas a los Estados Financieros

31 de marzo de 2022

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 marzo de 2022

Al 31 de marzo de 2022, 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	¢ 2 265 552 733	¢ 24 423 779 204	¢ 2 961 988 615	¢ 5 620 329 034	¢ 5 086 546 321	¢ 3 626 971 480	¢ 43 985 167 387
Total activos	<u>2 265 552 733</u>	<u>24 423 779 204</u>	<u>2 961 988 615</u>	<u>5 620 329 034</u>	<u>5 086 546 321</u>	<u>3 626 971 480</u>	<u>43 985 167 387</u>
<u>Pasivos</u>							
Obligaciones con entidades financieras	19 286 828 188	-	-	-	-	-	19 286 828 188
Total pasivos	<u>19 286 828 188</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>19 286 828 188</u>
Brecha de activos y pasivos	¢ <u>(17 021 275 455)</u>	¢ <u>24 423 779 204</u>	¢ <u>2 961 988 615</u>	¢ <u>5 620 329 034</u>	¢ <u>5 086 546 321</u>	¢ <u>3 626 971 480</u>	¢ <u>24 698 339 199</u>

Al 31 de marzo 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	¢ 1 926 691 792	¢ 25 600 579 210	¢ 1 681 536 753	¢ 5 156 240 343	¢ 5 305 510 359	¢ 4 655 868 577	¢ 44 326 427 034
Total activos	<u>1 926 691 792</u>	<u>25 600 579 210</u>	<u>1 681 536 753</u>	<u>5 156 240 343</u>	<u>5 305 510 359</u>	<u>4 655 868 577</u>	<u>44 326 427 034</u>
<u>Pasivos</u>							
Obligaciones con entidades financieras	19 549 716 881	467 318 965	2 271 846 252	-	-	-	22 288 882 098
Total pasivos	<u>19 549 716 881</u>	<u>467 318 965</u>	<u>2 271 846 252</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>22 288 882 098</u>
Brecha de activos y pasivos	¢ <u>(17 623 025 089)</u>	¢ <u>25 133 260 245</u>	¢ <u>(590 309 499)</u>	¢ <u>5 156 240 343</u>	¢ <u>5 305 510 359</u>	¢ <u>4 655 868 577</u>	¢ <u>22 037 544 936</u>



ARRENDADORA CAFSA, S.A.

Notas a los Estados Financieros

31 de marzo de 2022

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 marzo de 2022

El calce plazos de activos y pasivos monetarios denominados en US dólares al 31 de marzo de 2022, 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
<u>Activos</u>									
Disponibilidades	\$ 1 797 683	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 1 797 683
Cartera arrendamientos y productos por cobrar	-	1 702 603	1 402 955	1 413 369	4 303 382	8 898 761	43 029 998	420 208	61 171 276
Total activos	<u>1 797 683</u>	<u>1 702 603</u>	<u>1 402 955</u>	<u>1 413 369</u>	<u>4 303 382</u>	<u>8 898 761</u>	<u>43 029 998</u>	<u>420 208</u>	<u>62 968 959</u>
<u>Pasivos</u>									
Obligaciones con entidades financieras	\$ -	\$ 3 036 280	\$ 860 442	\$ 863 568	\$ 2 264 836	\$ 5 277 014	\$ 16 442 436	\$ -	\$ 28 744 576
Cargos por pagar	-	283 374	-	-	-	-	-	-	283 374
Total pasivos	-	<u>3 319 654</u>	<u>860 442</u>	<u>863 568</u>	<u>2 264 836</u>	<u>5 277 014</u>	<u>16 442 436</u>	-	<u>29 027 950</u>
Brecha de activos y pasivos	<u>\$ 1 797 683</u>	<u>\$ (1 617 051)</u>	<u>\$ 542 513</u>	<u>\$ 549 801</u>	<u>\$ 2 038 546</u>	<u>\$ 3 621 747</u>	<u>\$ 26 587 562</u>	<u>\$ 420 208</u>	<u>\$ 33 941 009</u>

El calce plazos de activos y pasivos monetarios denominados en US dólares al 31 de marzo 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
<u>Activos</u>									
Disponibilidades	\$ 1 906 183	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 1 906 183
Cartera Arrendamientos y productos por cobrar	-	1 778 011	1 433 497	1 444 283	4 398 387	9 099 312	47 296 232	987 593	66 437 315
Total activos	<u>1 906 183</u>	<u>1 778 011</u>	<u>1 433 497</u>	<u>1 444 283</u>	<u>4 398 387</u>	<u>9 099 312</u>	<u>47 296 232</u>	<u>987 593</u>	<u>68 343 498</u>
<u>Pasivos</u>									
Obligaciones con entidades financieras	\$ -	\$ 3 717 521	\$ 2 196 744	\$ 1 291 817	\$ 2 591 676	\$ 8 007 428	\$ 17 991 782	\$ -	\$ 35 796 968
Cargos por pagar	-	467 814	-	-	-	-	-	-	467 814
Total pasivos	-	<u>4 185 335</u>	<u>2 196 744</u>	<u>1 291 817</u>	<u>2 591 676</u>	<u>8 007 428</u>	<u>17 991 782</u>	-	<u>36 264 782</u>
Brecha de activos y pasivos	<u>\$ 1 906 183</u>	<u>\$ (2 407 324)</u>	<u>\$ (763 247)</u>	<u>\$ 152 466</u>	<u>\$ 1 806 711</u>	<u>\$ 1 091 884</u>	<u>\$ 29 304 450</u>	<u>\$ 987 593</u>	<u>\$ 32 078 716</u>

# ARRENDADORA CAFSA, S.A.

## Notas a los Estados Financieros

31 de marzo de 2022

Al 31 de marzo de 2022 y 2021 los activos y pasivos monetarios en US dólares fueron valuados al tipo de cambio de venta de ¢667,10 y ¢615,81, por US\$1.00, respectivamente.

Como resultado de la valuación en colones de los activos y pasivos en moneda extranjera, durante el período examinado al 31 de marzo de 2022, se registró una ganancia neta por diferencial cambiario, por la suma de ¢685.014.366, (y una pérdida por ¢41.507.547, en el 2021), 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 marzo	
	2022	2021
Total activos	\$ 62 821 004	\$ 68 172 780
Total pasivos	<u>31 992 129</u>	<u>38 682 905</u>
Posición neta	<u>\$ 30 828 875</u>	<u>\$ 29 489 874</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”.

Al 31 de marzo de 2022 y 2021, la concentración de arrendatarios individuales y grupos de interés económico con base en el capital ajustado, se detalla como sigue:

ARRENDADORA CAFSA, S.A.

Notas a los Estados Financieros

31 de marzo de 2022

Rangos	Cantidad de arrendatarios		Monto
De 0% a 4,99%	1213	¢	39 197 090 139
De 5% a 9,99%	2		1 403 479 235
	<u>1215</u>	¢	<u>40 600 569 374</u>

Rangos	Cantidad de arrendatarios		Monto
De 0% a 4,99%	1280	¢	39 198 943 324
De 5% a 9,99%	2		1 495 073 162
	<u>1282</u>	¢	<u>40 694 016 486</u>

ii- Cartera de arrendamientos financieros por morosidad

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

	Al 31 de marzo	
	2022	2021
Al día	¢ 37 634 479 095	¢ 36 630 940 145
De 1 a 30 días	2 662 240 492	3 454 906 745
De 31 a 60 días	303 849 787	597 400 847
De 61 a 90 días	-	773 765
De 91 a 120 días	-	9 994 984
	<u>¢ 40 600 569 374</u>	<u>¢ 40 694 016 486</u>

iii- Cartera de créditos por tipo de garantía

Al 31 de marzo de 2022 y 2021 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 marzo de 2022 y 2021, la cartera de arrendamientos no mantiene operaciones en estado de no acumulación de intereses.

# ARRENDADORA CAFSA, S.A.

## Notas a los Estados Financieros

31 de marzo de 2022

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

Al 31 de marzo de 2022 y 2021, la cartera de arrendamientos no mantiene operaciones en proceso de cobro judicial.

### (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 marzo de 2022, los instrumentos financieros de la Arrendadora se componían de:

	Al 31 de marzo	
	2022	2021
Disponibilidades	¢ 1 217 779 231	¢ 1 183 423 761
Activos financieros (valuados al costo amortizado):		
Cartera de arrendamientos	40 415 449 124	40 492 338 711
Productos por cobrar	206 789 827	218 746 508
Cuentas y comisiones por cobrar	202 163 617	133 807 693
<b>Total</b>	<b>¢ 42 042 181 799</b>	<b>¢ 42 028 316 673</b>
Pasivos financieros (valuados al costo amortizado):		
Obligaciones con entidades financieras	¢ 19 175 506 743	¢ 22 044 131 438
Cargos financieros por pagar	189 038 889	288 084 404
Cuentas por pagar	1 751 763 413	1 336 059 546
<b>Total</b>	<b>¢ 21 116 309 045</b>	<b>¢ 23 668 275 388</b>

#### 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.

# ARRENDADORA CAFSA, S.A.

## Notas a los Estados Financieros

31 de marzo de 2022

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 marzo de 2022 y 2021, los cuales se detallan en la Nota 21.b.i.

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	\$	30 828 875
Tipo de cambio de cierre al 31/3/2022		¢	667,10
Aumento en el tipo de cambio de un 5%			33,36
<b>Ganancia</b>		<b>¢</b>	<b><u>1 028 297 119</u></b>

### Sensibilidad a una disminución en el Tipo de Cambio

Posición neta	21	\$	30 828 875
Tipo de cambio de cierre al 31/3/2022		¢	667,10
Disminución en el tipo de cambio de un 5%			(33,36)
<b>Pérdida</b>		<b>¢</b>	<b><u>(1 028 297 119)</u></b>

**Análisis de Sensibilidad de Tasas de Interés** - Al 31 de marzo de 2022, 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 arrendamientos

Cartera de crédito	¢	40 415 449 124
Aumento en las tasas de un 1%	¢	404 154 491
Aumento en las tasas de un 2%	¢	808 308 982

### Sensibilidad a una disminución en la tasa de interés de la cartera de arrendamientos

Cartera de crédito	¢	40 415 449 124
Disminución en las tasas de un 1%	¢	(404 154 491)
Disminución en las tasas de un 2%	¢	(808 308 982)

# ARRENDADORA CAFSA, S.A.

## Notas a los Estados Financieros

31 de marzo de 2022

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

Obligaciones financieras	¢ 19 175 506 743
Aumento en las tasas de un 1%	¢ 191 755 067
Aumento en las tasas de un 2%	¢ 383 510 135

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

Obligaciones financieras	¢ 19 175 506 743
Disminución en las tasas de un 1%	¢ (191 755 067)
Disminución en las tasas de un 2%	¢ (383 510 135)

## (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 marzo 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.

## ARRENDADORA CAFSA, S.A.

### Notas a los Estados Financieros

31 de marzo de 2022

- 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.
  - 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.



## ARRENDADORA CAFSA, S.A.

### Notas a los Estados Financieros

31 de marzo de 2022

- 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.

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 marzo de 2022

- **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 Discontinuadas** - 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 marzo de 2022

- **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 marzo de 2022 y 2021, 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 marzo de 2022 y 2021, 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.

b. ***Fideicomisos y Comisiones de Confianza*** - Al 31 de marzo de 2022 y 2021, la Arrendadora no tiene fideicomisos y comisiones de confianza.

c. ***Otras Concentraciones de Activos y Pasivos*** - Al 31 de marzo de 2022 y 2021, la Arrendadora no tiene otras concentraciones de activos y pasivos de importancia relativa a revelar, diferentes a las detalladas en la Nota 24.

\*\*\*\*\*