

CERTIFICACIÓN DE ESTADOS FINANCIEROS

A la Superintendencia General de Entidades Financieras,
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 2021 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 2020 y al 31 de diciembre de 2020, 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 2021 y 2020, consecuentemente sobre esta información no se aplicó ningún procedimiento de auditoría o de certificación.

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 2021 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 2021 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 2021 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.

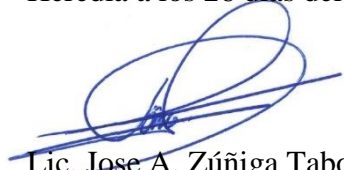
Certificación

En virtud de lo anterior, certificamos que el estado de situación financiera al 31 de marzo de 2021, 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.

Manifestamos 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 26 días del mes de abril de 2021.


Lic. Jose A. Zúñiga Taborda - C.P.A. No.1491
Póliza No.0116 FIG 7
Vence: 30 de setiembre de 2021
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 2021 y 2020
(En colones sin céntimos)

	Nota	Marzo 2021	Marzo 2020	Diciembre 2020
ACTIVOS				
Disponibilidades	4	€ 1,183,423,761	€ 1,450,386,676	€ 1,309,687,565
Efectivo		7,448,904	8,584,664	7,397,731
Entidades financieras del país		1,175,974,857	1,441,802,012	1,302,289,834
Cartera de créditos	5-a	40,711,085,219	41,085,401,395	41,018,809,948
Créditos vigentes		36,630,940,145	36,019,626,327	36,465,965,175
Créditos vencidos		4,063,076,341	5,010,712,278	4,516,541,853
Productos por cobrar		218,746,508	253,300,165	235,382,170
Estimación por deterioro	5-b	(201,677,775)	(198,237,375)	(199,079,250)
Cuentas y comisiones por cobrar		133,807,693	26,427,355	323,174,442
Cuentas por cobrar por operaciones con partes relacionadas		-	80,046	1,854
Impuesto sobre la renta diferido e impuesto sobre la renta por cobrar		133,807,693	26,347,309	323,172,588
Bienes mantenidos para la venta	1-m	69,280,170	133,204,811	118,874,547
Otros bienes mantenidos para la venta		72,292,351	148,033,855	144,038,903
Estimación por deterioro y por disposición legal o prudencial		(3,012,181)	(14,829,044)	(25,164,356)
Inmuebles, mobiliario y equipo, neto	6	317,503,523	424,695,169	358,177,579
Otros activos	7	313,191,086	368,394,874	291,622,772
Cargos diferidos		-	12,222,281	-
Activos intangibles		129,494,197	179,233,948	104,110,605
Otros activos		183,696,889	176,938,645	187,512,167
TOTAL DE ACTIVOS		€ 42,728,291,452	€ 43,488,510,280	€ 43,420,346,853
PASIVOS Y PATRIMONIO				
PASIVOS				
Obligaciones con entidades	8	€ 22,332,215,842	€ 27,998,380,620	€ 24,286,370,633
A plazo		22,044,131,438	27,657,960,457	24,130,893,585
Cargos financieros por pagar		288,084,404	340,420,163	155,477,048
Cuentas por pagar y provisiones		4,202,219,525	3,830,518,746	3,871,938,147
Impuesto sobre la renta diferido	12	490,518,279	698,910,134	490,518,279
Provisiones	1-o	346,278,846	800,266,119	357,025,543
Otras cuentas por pagar diversas	9	3,365,422,400	2,331,342,493	3,024,394,325
Otros pasivos		195,526,518	26,733,714	200,637,394
Ingresos diferidos		77,362,375	17,186,563	59,802,980
Otros pasivos		118,164,143	9,547,151	140,834,414
TOTAL DE PASIVOS		26,729,961,885	31,855,633,080	28,358,946,174
PATRIMONIO				
Capital social				
Capital pagado	10-a	9,713,490,488	9,713,490,488	9,713,490,488
Reservas patrimoniales	1-p	1,049,841,145	848,447,114	1,049,841,145
Resultados acumulados de ejercicios anteriores		4,298,069,047	471,582,476	471,582,476
Resultado del período		936,928,887	599,357,122	3,826,486,570
TOTAL DEL PATRIMONIO		15,998,329,567	11,632,877,200	15,061,400,679
TOTAL DEL PASIVO Y PATRIMONIO		€ 42,728,291,452	€ 43,488,510,280	€ 43,420,346,853
OTRAS CUENTAS DE ORDEN DEUDORAS		€ 14,365,105	€ 14,365,105	€ 14,365,105
Cuentas de orden por cuenta propia deudoras		€ 14,365,105	€ 14,365,105	€ 14,365,105

Luis Ángel González Magán
Representante Legal

Adrián Ramírez
Contador

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 2021 y 2020
(En colones sin céntimos)

	Nota	Marzo 2021	Marzo 2020
Ingresos financieros			
Por disponibilidades		¢ 847,441	¢ 1,282,946
Por arrendamientos financieros	13	909,920,330	968,870,168
Por otros ingresos financieros		6,833,871	-
Por ganancia por diferencias de cambio y UD	17	-	378,036,804
Total de ingresos financieros		<u>917,601,642</u>	<u>1,348,189,918</u>
Gastos financieros			
Por obligaciones con entidades financieras	14	339,130,527	428,234,142
Por pérdidas por diferencias de cambio y UD	17	41,507,547	-
Total de gastos financieros		<u>380,638,074</u>	<u>428,234,142</u>
Por estimación de deterioro de activos	1-g	3,079,050	21,266,450
Por recuperación de activos y disminución de estimaciones y provisiones		-	36,695,040
RESULTADO FINANCIERO		<u>533,884,518</u>	<u>935,384,366</u>
Otros ingresos de operación			
Por comisiones por servicios	15	1,006,056,156	993,562,947
Por bienes mantenidos para la venta		232,424,250	197,852,935
Por otros ingresos operativos	16	198,288,551	14,723,123
Total otros ingresos de operación		<u>1,436,768,957</u>	<u>1,206,139,005</u>
Otros gastos de operación			
Por comisiones por servicios		512,725	744,518
Por bienes realizables		12,030,436	36,797,893
Por provisiones	1-o	4,241,680	503,983,594
Por otros gastos operativos	18	606,821,783	647,502,598
Total otros gastos de operación		<u>623,606,624</u>	<u>1,189,028,603</u>
RESULTADO OPERACIONAL BRUTO		<u>1,347,046,851</u>	<u>952,494,768</u>
Gastos administrativos			
Por gastos de personal	19-a	237,362,753	225,988,898
Por otros gastos de administración	19-b	172,755,211	200,303,399
Total gastos administrativos		<u>410,117,964</u>	<u>426,292,297</u>
RESULTADO OPERACIONAL NETO ANTES DE IMPUESTOS Y PARTICIPACIONES SOBRE LA UTILIDAD		<u>936,928,887</u>	<u>526,202,471</u>
Impuesto sobre la renta	12-a	-	-
Disminución de impuesto sobre renta	12-b	-	73,154,651
RESULTADO DEL PERIODO		<u>¢ 936,928,887</u>	<u>¢ 599,357,122</u>

Luis Ángel González Magán
Representante Legal

Adrián Ramírez
Contador

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 2021 y 2020

(En colones sin céntimos)

	Notas	Capital social	Reservas patrimoniales	Resultados acumulados de ejercicios anteriores	Total patrimonio
Saldos al 1 de enero de 2020		¢ 9,713,490,488	¢ 848,447,114	¢ 471,582,476	¢ 11,033,520,078
Resultado del período		-	-	599,357,122	599,357,122
Saldos al 31 de marzo de 2020		<u>9,713,490,488</u>	<u>848,447,114</u>	<u>1,070,939,598</u>	<u>11,632,877,200</u>
Saldos al 1 de enero de 2021		¢ 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
Saldos al 31 de marzo de 2021		<u>¢ 9,713,490,488</u>	<u>¢ 1,049,841,145</u>	<u>¢ 5,234,997,934</u>	<u>¢ 15,998,329,567</u>

Luis Ángel González Magán
Representante Legal

Adrián Ramírez
Contador

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 2021 y 2020

(En colones sin céntimos)

	2021	2020
Flujo de efectivo de las actividades de operación:		
Resultado del período	€ 936,928,887	€ 599,357,122
Partidas aplicadas a resultados que no requieren uso de fondos		
Ganancias o pérdidas por diferencias de cambio y UD, netas	35,745,495	(383,950,144)
Ganancias o pérdidas por estimación por deterioro cartera de créditos	(3,079,050)	(15,428,590)
Gasto por provisión para prestaciones sociales, neto de pagos	24,000,000	22,500,000
Depreciaciones y amortizaciones	75,437,359	73,580,243
Variación en los activos aumento, o (disminución)		
Créditos y avances de efectivo	195,619,451	419,737,980
Bienes mantenidos para la venta	49,594,377	61,733,693
Productos por cobrar	16,635,662	4,128,102
Otros activos	190,020,666	67,065,136
Variación neta en los pasivos aumento, o (disminución)		
Otras cuentas por pagar y provisiones	312,652,640	(1,029,710,076)
Productos por pagar	132,607,356	164,981,858
Otros pasivos	<u>(5,110,876)</u>	<u>7,109,662</u>
Flujos netos de efectivo de provenientes de (usados) en las actividades de operación	<u>1,961,051,967</u>	<u>(8,895,014)</u>
Flujos netos de efectivo de las actividades de inversión:		
Adquisición de inmuebles mobiliario y equipo	<u>(60,146,794)</u>	<u>(318,860,101)</u>
Flujos netos de efectivo usados en las actividades de inversión	<u>(60,146,794)</u>	<u>(318,860,101)</u>
Flujos netos de efectivo de las actividades de financiamiento:		
Otras obligaciones financieras nuevas	3,258,907,106	4,512,488,623
Pago de obligaciones	<u>(5,286,076,083)</u>	<u>(3,732,426,798)</u>
Flujos netos de efectivo (usados en) provistos de actividades de financiamiento:	<u>(2,027,168,977)</u>	<u>780,061,825</u>
Efectivo y equivalentes al 1 de enero	<u>1,309,687,565</u>	<u>998,079,966</u>
Efectivo y equivalentes al 31 de marzo	1-e, 4 € 1,183,423,761	€ 1,450,386,676

Luis Ángel González Magán
Representante Legal

Adrián Ramírez
Contador

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 2021

ARRENDADORA CAFSA, S.A.

Notas a los Estados Financieros

31 de marzo de 2021

(1) Información general

(a) Operaciones

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

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

Al 31 de marzo de 2021, su administración se compone de 41 funcionarios (38 funcionarios en el 2020). Además, mantiene 6 cajas auxiliares en diversos puntos del país.

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

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

Los estados financieros de la Arrendadora y sus notas fueron conocidos y aprobados por la Junta Directiva el 28 de abril de 2021.

(b) Base para la preparación de los estados financieros

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

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

31 de marzo de 2021

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 2021, la Arrendadora utilizó el siguiente tipo de cambio ₡610,29 y ₡615,81 (₡579,50 y ₡587,37 en el 2020), por US\$1.00 para la compra y venta de divisas respectivamente.

(c) Instrumentos financieros

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

- *Clasificación*

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

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

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

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

ARRENDADORA CAFSA, S.A.

Notas a los Estados Financieros

31 de marzo de 2021

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

- *Reconocimiento y baja*

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

- *Medición*

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

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

Instrumentos de deuda

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

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

ARRENDADORA CAFSA, S.A.

Notas a los Estados Financieros

31 de marzo de 2021

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

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

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

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

Instrumentos de capital

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

ARRENDADORA CAFSA, S.A.

Notas a los Estados Financieros

31 de marzo de 2021

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

(d) 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.

(e) 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 2021 y 2020 tienen un período de vencimiento entre 5 y 100 meses.

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

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

Las categorías de riesgo se resumen como sigue:

ARRENDADORA CAFSA, S.A.

Notas a los Estados Financieros

31 de marzo de 2021

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 2021 y 2020, la Administración considera que la estimación que mantiene por ¢201.677.775 y ¢198.237.375, es adecuada para absorber aquellas pérdidas eventuales que se pueden incurrir en la recuperación de esa cartera.

(g) 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.

31 de marzo de 2021

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 2021

- 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 2021

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 2021

ii. Activos arrendados

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

(h) 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

(i) 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.

(j) 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 2021

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.

(k) 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 2021, la Arrendadora mantiene cinco bienes realizables con valor de ¢72.292.351, y estimaciones asociadas por ¢3.012.181 (Al 31 de marzo de 2020 mantenía once bienes realizables con valor de ¢148.033.855 y estimaciones asociadas por ¢14.829.044).

(l) 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.

31 de marzo de 2021

(m) Provisiones

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

(n) 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.

(o) 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 resultaran 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.

(p) 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.

31 de marzo de 2021

(q) Reconocimientos de ingresos y gastos

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

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

(r) 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.

(s) 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 2021, los activos cedidos en garantía o sujetos a restricciones, se detallan como sigue:

ARRENDADORA CAFSA, S.A.

Notas a los Estados Financieros

31 de marzo de 2021

Activo Restringido	Monto	Causa de la restricción
Cartera Arrendamientos e intereses	¢ 18 398 363 133	Garantía de otras obligaciones financieras

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

Activo Restringido	Monto	Causa de la restricción
Cartera Arrendamientos e intereses	¢ 18 841 908 498	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 marzo	
	2021	2020
Activos:		
Cartera de arrendamientos	¢ 798 411 514	¢ 886 152 238
Productos por cobrar	4 088 831	2 925 737
Total activos	¢ 802 500 345	¢ 889 077 975
Pasivos:		
Cuentas por pagar diversas	¢ 1 317 110 458	¢ 1 099 636 628
Total pasivos	¢ 1 317 110 458	¢ 1 099 636 628
Ingresos:		
Operativos	¢ 13 440 675	¢ 10 272 314
Por intereses	14 886 283	20 776 270
Total ingresos	¢ 28 326 958	¢ 31 048 584
Gastos:		
Operativos	102 980 562	145 849 838
Total gastos	¢ 102 980 562	¢ 145 849 838

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 2021 y 2020, la Arrendadora vendió a partes relacionadas bienes adjudicados por ¢730.830.185 y ¢891.350.880, respectivamente. Estas ventas generaron una utilidad de ¢22.143.235 y ¢33.420.6190, en cada uno de los años.

ARRENDADORA CAFSA, S.A.

Notas a los Estados Financieros

31 de marzo de 2021

(4) Disponibilidades

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

	Al 31 marzo	
	2021	2020
Dinero en cajas y bóvedas MN	€ 1 899 840	€ 3 910 526
Dinero en cajas y bóvedas ME	5 549 064	4 674 138
Cuentas corrientes y depósitos a la vista en bancos comerciales del estado y bancos creados por leyes especiales MN	378 045	320 390
Cuentas corrientes y depósitos a la vista en bancos comerciales del estado y bancos creados por leyes especiales ME	178 757 210	103 574 418
Cuentas corrientes y otras cuentas a la vista en entidades financieras privadas MN	7 299 336	21 286 771
Cuentas corrientes y otras cuentas a la vista en entidades financieras privadas ME	989 540 266	1 316 620 433
	<u>€ 1 183 423 761</u>	<u>€ 1 450 386 676</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 marzo	
	2021	2020
Actividad financiera y bursátil	€ 472 983 364	€ 361 903 896
Actividades de entidades y órganos extraterritoriales	68 555 978	-
Actividades inmobiliarias, empresariales y de alquiler	2 181 220 881	2 309 496 708
Administración pública	2 833 803 846	2 907 166 905
Agricultura, ganadería, caza y actividades de servicios conexas	2 985 338 750	2 772 308 779
Comercio	15 427 552 566	15 282 240 072
Construcción, compra y reparación de inmuebles	1 727 812 596	1 700 348 767
Electricidad, telecomunicaciones, gas y agua	585 024 242	638 251 290
Explotación de minas y canteras	-	50 404 557
Enseñanza	156 725 308	154 826 333
Hotel y restaurante	739 443 082	923 059 826
Industria manufacturera	2 456 034 814	2 355 414 375
Otras actividades del sector privado no financiero	374 496 926	392 223 842
Consumo	2 015 610 562	2 048 624 111
Pesca y acuicultura	112 525 514	38 676 494
Servicios	7 461 975 937	7 900 416 790
Transporte	1 094 912 120	1 194 975 860
Subtotal cartera de créditos	<u>€ 40 694 016 486</u>	<u>€ 41 030 338 605</u>
Productos por cobrar	218 746 508	253 300 165
Estimación sobre la cartera de créditos	<u>(201 677 775)</u>	<u>(198 237 375)</u>
Total cartera de créditos, neta	<u>€ 40 711 085 219</u>	<u>€ 41 085 401 395</u>

Al 31 de marzo de 2021 y 2020, 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 2021

Al 31 de marzo de 2021 y 2020, la Arrendadora mantiene arrendamientos financieros por la suma de ¢40.694.016.486 y ¢41.030.338.605, respectivamente. El monto de la cartera de arrendamientos financieros bruta se detalla como sigue:

	Al 31 marzo	
	2021	2020
Cartera de crédito por arrendamientos, (Inversión bruta)	¢ 44 058 107 520	¢ 44 370 207 708
Ingreso por intereses (no devengados)	<u>(3 364 091 034)</u>	<u>(3 339 869 103)</u>
	<u>¢ 40 694 016 486</u>	<u>¢ 41 030 338 605</u>

b. Estimación para incobrables:

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

Saldo al 1 de enero de 2021	¢	199 079 250
Mas o Menos:		
i-Estimación cargada a resultados año examinado		3 079 050
ii-Estimación cargada por créditos Insolutos o castigados		<u>(480 525)</u>
Saldo final al 31 de marzo 2021	<u>¢</u>	<u>201 677 775</u>
Saldo al 1 de enero de 2020	¢	207 797 805
Mas o Menos:		
i-Estimación cargada a resultados		(15 428 590)
ii-Estimación cargada por créditos Insolutos o castigados		<u>5 868 160</u>
Saldo final al 31 de marzo de 2020	<u>¢</u>	<u>198 237 375</u>

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

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

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

ARRENDADORA CAFSA, S.A.

Notas a los Estados Financieros

31 de marzo de 2021

	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
Activos por derechos de uso		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>

Depreciación acumulada:

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)
Activos por derechos de uso		(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>

	Saldos al 1 de enero de 2020		Adiciones		Retiros		Saldos al 31 de marzo de 2020	
Mobiliario y equipo de oficina	¢	167 427 547	¢	295 434	¢	-	¢	167 722 981
Equipo de cómputo		258 673 547		850 601		-		259 524 148
		-		308 469 767		-		308 469 767
Vehículos		107 198 333		-		-		107 198 333
Subtotal		<u>533 299 427</u>		<u>309 615 802</u>		-		<u>842 915 229</u>

Depreciación acumulada:

Mobiliario y equipo de oficina		(140 566 237)		(7 126 180)		-		(147 692 417)
Equipo de cómputo		(184 881 720)		(12 492 874)		-		(197 374 594)
		-		(26 609 638)		-		(26 609 638)
Vehículos		(37 610 217)		(8 933 194)		-		(46 543 411)
Subtotal		<u>(363 058 174)</u>		<u>(55 161 886)</u>		-		<u>(418 220 060)</u>
Neto	¢	<u>170 241 253</u>	¢	<u>254 453 916</u>	¢	-	¢	<u>424 695 169</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 1º 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 1º de enero de 2020.

ARRENDADORA CAFSA, S.A.

Notas a los Estados Financieros

31 de marzo de 2021

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

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

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

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

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

La Arrendadora como arrendatario

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

ARRENDADORA CAFSA, S.A.

Notas a los Estados Financieros

31 de marzo de 2021

Importes reconocidos en el estado de situación financiera

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

Activos por derecho de uso:

Edificio	¢	270 284 361
Vehículos	¢	36 815 500
Equipo de cómputo	¢	23 850 982

Pasivo por arrendamiento:

Edificio	¢	178 968 734
Vehículos	¢	19 085 434
Equipo de cómputo	¢	20 551 953

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

Importes reconocidos en el estado de resultados integral

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

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

Edificio	¢	22 524 448
Vehículos	¢	4 021 547
Equipo de cómputo	¢	1 192 549

Gasto por intereses:

Edificio	¢	4 429 129
Vehículos	¢	533 934
Equipo de cómputo	¢	456 594

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 2021

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 2021.

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

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

(7) Otros activos

Los otros activos se detallan como sigue:

	Al 31 marzo	
	2021	2020
Activo intangible - software en uso, neto	¢ 129 494 197	¢ 179 233 948
Cargos diferidos:		
Costo de mejoras a propiedades en arrendamiento operativo, neto	-	12 222 281
Subtotal cargos diferidos	-	12 222 281
Otros activos:		
Gastos pagados por anticipado	11 395 372	3 135 056
Intereses y comisiones pagadas por anticipado	96 547 809	130 397 691
Póliza de seguros pagada por anticipado	75 753 708	43 405 898
Subtotal otros activos	183 696 889	176 938 645
	¢ 313 191 086	¢ 368 394 874

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 2021

	Al 31 marzo	
	2021	2020
Saldo al inicio del año	423 542 209 ¢	418 176 738
Adiciones	49 819 305	9 244 299
Retiros	-	-
Saldo al final	<u>473 361 514</u>	<u>427 421 037</u>
Amortización acumulada:		
Saldo al inicio del año	319 431 503	219 199 534
Gasto por amortización	<u>24 435 814</u>	<u>28 987 555</u>
Saldo al final	<u>343 867 317</u>	<u>248 187 089</u>
Saldo del software en uso, neto	<u>¢ 129 494 197</u>	<u>¢ 179 233 948</u>

(8) Obligaciones con entidades financieras a plazo

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

	Al 31 marzo	
	2021	2020
Obligaciones por derecho de uso edificios e instalaciones	¢ 218 606 121	¢ 293 002 206
Préstamos de entidades financieras del país ME	6 004 854 432	9 059 898 579
Préstamos de entidades financieras del exterior ME	<u>15 820 670 885</u>	<u>18 305 059 672</u>
Subtotal otras obligaciones financieras	22 044 131 438	27 657 960 457
Cargos por pagar por obligaciones con entidades financieras y no financieras	<u>288 084 404</u>	<u>340 420 163</u>
	<u>¢ 22 332 215 842</u>	<u>¢ 27 998 380 620</u>

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

	Al 31 marzo	
	2021	2020
	Entidades financieras del país y del exterior	Entidades financieras del país y del exterior
Tasa de interés	Variable	Variable
Plazos:		
Menos de un año	¢ 10 964 612 115	¢ 11 894 616 214
Uno a cinco años	<u>11 079 519 323</u>	<u>15 763 344 243</u>
Total	<u>¢ 22 044 131 438</u>	<u>¢ 27 657 960 457</u>

(9) Otras cuentas por pagar diversas

Las otras cuentas por pagar diversas se detallan como sigue:

ARRENDADORA CAFSA, S.A.

Notas a los Estados Financieros

31 de marzo de 2021

	Al 31 marzo	
	2021	2020
Aportaciones patronales por pagar	¢ 11 863 024	¢ 4 487 807
Impuestos retenidos por pagar	2 012 835 055	1 173 324 342
Aportaciones laborales retenidas	4 664 775	11 433 245
Compañía relacionada (véase nota 3)	1 317 110 458	1 099 636 628
Otros acreedores	18 949 088	42 460 471
	<u>¢ 3 365 422 400</u>	<u>¢ 2 331 342 493</u>

(10) Patrimonio

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

(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 2020, 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:

	2021
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>

El cálculo tomando como base la utilidad neta al 31 de marzo de 2020, se obtiene un valor atribuible que asciende a la suma de ¢569.389.266 y la cantidad promedio de acciones comunes en circulación durante el año es igual a 9.713.490.488.

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

ARRENDADORA CAFSA, S.A.

Notas a los Estados Financieros

31 de marzo de 2021

	2020
Utilidad neta	¢ 599 357 122
Utilidad neta disponible para accionistas comunes	569 389 266
Cantidad promedio de acciones comunes	<u>9 713 490 488</u>
Utilidad básica por acción	<u>0,0586</u>

(12) Impuestos

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

- a- Al 31 de marzo de 2021 y 2020, la Arrendadora no generó gasto por impuesto de renta.
- b- Al 31 de marzo de 2021, no se registró ingreso por disminución de impuesto sobre la renta (¢73.154.651 en el 2020).

El impuesto sobre renta se detalla como sigue:

	Al 31 marzo	
	2021	2020
Impuesto sobre la renta corriente	¢ -	¢ -
Impuesto sobre la renta diferido	<u>-</u>	<u>(73 154 651)</u>
Impuesto sobre la renta neto	<u>¢ -</u>	<u>¢ (73 154 651)</u>

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

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 2021 y 2020, el pasivo por impuesto de renta diferido era de ¢490.518.279 (¢698.910.134 en el 2020).

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

ARRENDADORA CAFSA, S.A.

Notas a los Estados Financieros

31 de marzo de 2021

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

	Al 31 marzo	
	2021	2020
Impuesto sobre la renta calculado sobre la utilidad contable	¢ -	¢ -
Más:		
Gastos no deducibles	-	-
Menos:		
Ingresos no gravables	-	-
Efecto del impuesto diferido originado por los contratos de arrendamiento	-	(73 154 651)
Impuesto sobre la renta	<u>¢ -</u>	<u>¢ (73 154 651)</u>

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

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

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

El día 13 de setiembre de 2013 el Gobierno de Costa Rica a través del decreto No.37898-H emitió una regulación relacionada con los precios de transferencia. A través de este decreto se regula el requerimiento para que los contribuyentes que realizan transacciones con partes vinculadas, estén obligados, para efectos del impuesto sobre la renta, a determinar sus ingresos, costos y deducciones considerando que esas operaciones los precios y montos de

ARRENDADORA CAFSA, S.A.

Notas a los Estados Financieros

31 de marzo de 2021

contraprestaciones que pactarían entre personas o entidades independientes en operaciones comparables, atendiendo al principio de libre competencia, conforme al principio de realidad económica contenido en el Artículo No.8 del Código de Normas y Procedimientos Tributarios.

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

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

(13) Ingresos por arrendamientos financieros

Los ingresos por arrendamientos financieros se detallan como sigue:

	Al 31 marzo	
	2021	2020
Productos por arrendamientos financieros ME	₡ 909 920 330	₡ 968 870 168
	<u>₡ 909 920 330</u>	<u>₡ 968 870 168</u>

(14) Gastos financieros por otras obligaciones financieras

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

ARRENDADORA CAFSA, S.A.

Notas a los Estados Financieros

31 de marzo de 2021

	Al 31 marzo			
	2021		2020	
Gastos por financiamientos de entidades financieras del país	¢	88 152 445	¢	109 551 539
Gastos por financiamientos de entidades financieras del exterior		245 558 424		310 769 923
Gastos financieros por derecho de uso		<u>5 419 658</u>		<u>7 912 680</u>
	¢	<u>339 130 527</u>	¢	<u>428 234 142</u>

(15) Comisiones por servicios

El detalle de otras comisiones se detalla como sigue:

	Al 31 marzo			
	2021		2020	
Ingresos por servicios	¢	319 688 252	¢	310 677 070
Otras comisiones		<u>686 367 904</u>		<u>682 885 877</u>
	¢	<u>1 006 056 156</u>	¢	<u>993 562 947</u>

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

(16) Otros ingresos operativos

El detalle de otros ingresos operativos se detalla como sigue:

	Al 31 marzo			
	2021		2020	
Ingresos operativos varios MN	¢	183 725 778	¢	1 238 245
Ingresos operativos varios ME		<u>14 562 773</u>		<u>13 484 878</u>
	¢	<u>198 288 551</u>	¢	<u>14 723 123</u>

(17) Ganancias y pérdidas por diferencial cambiario

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

ARRENDADORA CAFSA, S.A.

Notas a los Estados Financieros

31 de marzo de 2021

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

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

Ganancias por diferencial cambiario y unidades de desarrollo (UD)	
Diferencias de cambio por otras obligaciones financieras. MN	€ 1 535 696 056
Diferencias de cambio por otras cuentas por pagar y provisiones MN.	102 434 645
Diferencias de cambio por disponibilidades MN.	61 670 808
Diferencias de cambio por créditos vigentes MN.	3 218 726 084
Diferencias de cambio por créditos vencidos y en cobro judicial MN.	409 287 534
Diferencias de cambio por cuentas y comisiones por cobrar MN	21 087 963
Total ganancias por diferencial cambiario y unidades de desarrollo (UD)	<u>5 348 903 090</u>
Pérdidas por diferencial cambiario y unidades de desarrollo (UD)	
Diferencias de cambio por otras obligaciones financieras. MN	2 324 221 683
Diferencias de cambio por otras cuentas por pagar y provisiones MN.	144 322 743
Diferencias de cambio por disponibilidades MN.	67 584 148
Diferencias de cambio por créditos vigentes MN.	1 839 756 024
Diferencias de cambio por créditos vencidos y en cobro judicial MN.	577 111 079
Diferencias de cambio por cuentas y comisiones por cobrar MN	17 870 609
Total pérdidas por diferencial cambiario y unidades de desarrollo (UD)	<u>€ 4 970 866 286</u>
Ganancias por diferencial cambiario y unidades de desarrollo (UD), neto	<u>€ 378 036 804</u>

(18) Otros gastos operativos

El detalle de los otros gastos operativos es como sigue:

	Al 31 marzo	
	2021	2020
Gastos por reparaciones y otros de bienes entregados en arriendo	€ 162 380 343	€ 177 579 119
Seguros por bienes entregados en arriendo	90 489 541	111 886 335
Gastos operativos varios	<u>353 951 899</u>	<u>358 037 144</u>
	<u>€ 606 821 783</u>	<u>€ 647 502 598</u>

ARRENDADORA CAFSA, S.A.

Notas a los Estados Financieros

31 de marzo de 2021

(19) Gastos de administración

a- Gastos de personal

Los gastos de personal se detallan como sigue:

	Al 31 marzo	
	2021	2020
Sueldos y bonificaciones de personal permanente	¢ 141 389 348	¢ 132 862 080
Gastos de representación	14 780 826	14 496 756
Cargas sociales patronales	34 710 637	32 728 851
Décimotercer sueldo	11 782 446	11 065 539
Capacitación	4 161 814	3 129 338
Preaviso y cesantía	24 238 333	25 178 188
Seguros para el personal	3 333 289	2 781 101
Vestimenta	-	999 312
Vacaciones	724 490	1 015 072
Otros gastos de personal	<u>2 241 570</u>	<u>1 732 661</u>
	<u>¢ 237 362 753</u>	<u>¢ 225 988 898</u>

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

	Al 31 marzo	
	2021	2020
Gastos por servicios externos	¢ 74 466 666	¢ 65 966 609
Gastos de movilidad y comunicación	13 530 982	12 560 249
Gastos de infraestructura	50 044 206	76 347 173
Gastos generales	<u>34 713 357</u>	<u>45 429 368</u>
	<u>¢ 172 755 211</u>	<u>¢ 200 303 399</u>

(20) Vencimientos de activos y pasivos

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

	Activos	Pasivos
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 dias	<u>608 169 596</u>	<u>-</u>
	<u>¢ 42 229 994 448</u>	<u>¢ 23 653 428 130</u>

ARRENDADORA CAFSA, S.A.

Notas a los Estados Financieros

31 de marzo de 2021

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

	Activos	Pasivos
A la vista	¢ 1 450 386 676	¢ -
De uno a treinta días	1 068 776 755	2 492 408 261
De treinta y uno a sesenta días	848 429 215	1 024 168 053
De sesenta y uno a noventa días	828 580 192	949 080 193
De noventa y uno a ciento ochenta días	2 525 747 775	3 546 629 769
De ciento ochenta y uno a trescientos sesenta y cinco días	5 236 473 658	5 351 409 633
Más de trescientos sesenta y cinco días	30 040 798 157	15 763 344 243
Vencidas a mas de 30 días	761 260 372	-
	<u>¢ 42 760 452 801</u>	<u>¢ 29 127 040 152</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 2021

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 2021

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

	A la vista	1-30 días	31-60 días	61-90 días	91-180 días	181-365 días	Mas 365 días	Vencido más de 30 días	Total
<u>Activos</u>									
Disponibilidades	¢ 25 517 687	¢ -	¢ -	¢ -	¢ -	¢ -	¢ -	¢ -	¢ 25 517 687
Cartera Arrendamientos y productos por cobrar	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Total activos	<u>¢ 25 517 687</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>¢ 25 517 687</u>
<u>Pasivos</u>									
Total pasivos	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Brecha de activos y pasivos	<u>¢ 25 517 687</u>	<u>¢ -</u>	<u>¢ -</u>	<u>¢ -</u>	<u>¢ -</u>	<u>¢ -</u>	<u>¢ -</u>	<u>¢ -</u>	<u>¢ 25 517 687</u>

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

	A la vista	1-30 días	31-60 días	61-90 días	91-180 días	181-365 días	Mas 365 días	Vencido más de 30 días	Total
<u>Activos</u>									
Disponibilidades	¢ 1 424 868 989	¢ -	¢ -	¢ -	¢ -	¢ -	¢ -	¢ -	¢ 1 424 868 989
Cartera Arrendamientos y productos por cobrar	-	1 068 776 755	822 001 860	828 580 192	2 525 747 775	5 236 473 658	30 040 798 157	761 260 372	41 283 638 770
Total activos	<u>¢ 1 424 868 989</u>	<u>1 068 776 755</u>	<u>822 001 860</u>	<u>828 580 192</u>	<u>2 525 747 775</u>	<u>5 236 473 658</u>	<u>30 040 798 157</u>	<u>761 260 372</u>	<u>42 708 507 759</u>
<u>Pasivos</u>									
Obligaciones con entidades financieras	¢ -	¢ 1 023 328 566	¢ 1 024 168 053	¢ 949 080 193	¢ 3 546 629 769	¢ 5 351 409 633	¢ 15 763 344 243	¢ -	¢ 27 657 960 457
Cargos por pagar	-	340 420 163	-	-	-	-	-	-	340 420 163
Total pasivos	-	<u>1 363 748 729</u>	<u>1 024 168 053</u>	<u>949 080 193</u>	<u>3 546 629 769</u>	<u>5 351 409 633</u>	<u>15 763 344 243</u>	-	<u>27 998 380 620</u>
Brecha de activos y pasivos	<u>¢ 1 424 868 989</u>	<u>¢ (294 971 974)</u>	<u>¢ (202 166 193)</u>	<u>¢ (120 500 001)</u>	<u>¢ (1 020 881 994)</u>	<u>¢ (114 935 975)</u>	<u>¢ 14 277 453 914</u>	<u>¢ 761 260 372</u>	<u>¢ 14 710 127 139</u>

ARRENDADORA CAFSA, S.A.

Notas a los Estados Financieros

31 de marzo de 2021

b- Riesgos de Mercado

i. Riesgo de tasas de interés

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

ARRENDADORA CAFSA, S.A.

Notas a los Estados Financieros

31 de marzo de 2021

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>

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

	De 0 a 30 días	De 31 a 90 días	De 91 a 180 días	De 181 a 360 días	De 361 a 720 días	Más de 720 días	Total
<u>Activos</u>							
Cartera Arrendamientos	¢ 1 825 568 022	¢ 26 990 961 206	¢ 1 646 792 829	¢ 4 996 801 389	¢ 4 394 167 645	¢ 5 091 323 213	¢ 44 945 614 304
Total activos	<u>1 825 568 022</u>	<u>26 990 961 206</u>	<u>1 646 792 829</u>	<u>4 996 801 389</u>	<u>4 394 167 645</u>	<u>5 091 323 213</u>	<u>44 945 614 304</u>
<u>Pasivos</u>							
Obligaciones con entidades financieras	19 890 010 785	1 295 208 508	-	6 676 018 052	-	-	27 861 237 345
Total pasivos	<u>19 890 010 785</u>	<u>1 295 208 508</u>	<u>-</u>	<u>6 676 018 052</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>27 861 237 345</u>
Brecha de activos y pasivos	¢ <u>(18 064 442 763)</u>	¢ <u>25 695 752 698</u>	¢ <u>1 646 792 829</u>	¢ <u>(1 679 216 663)</u>	¢ <u>4 394 167 645</u>	¢ <u>5 091 323 213</u>	¢ <u>17 084 376 959</u>

ARRENDADORA CAFSA, S.A.

Notas a los Estados Financieros

31 de marzo de 2021

ii. Riesgo cambiario

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

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

ARRENDADORA CAFSA, S.A.

Notas a los Estados Financieros

31 de marzo de 2021

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>

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

	A la vista	1-30 días	31-60 días	61-90 días	91-180 días	181-365 días	Mas 365 días	Vencido más de 30 días	Total
<u>Activos</u>									
Disponibilidades	\$ 2 425 846	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 2 425 846
Cartera Arrendamientos y productos por cobrar	-	1 819 597	1 399 462	1 410 661	4 300 097	8 915 119	51 144 591	1 296 049	70 285 576
Total activos	<u>2 425 846</u>	<u>1 819 597</u>	<u>1 399 462</u>	<u>1 410 661</u>	<u>4 300 097</u>	<u>8 915 119</u>	<u>51 144 591</u>	<u>1 296 049</u>	<u>72 711 422</u>
<u>Pasivos</u>									
Obligaciones con entidades financieras	\$ -	\$ 1 742 221	\$ 1 743 651	\$ 1 615 813	\$ 6 038 153	\$ 9 110 798	\$ 26 837 163	\$ -	\$ 47 087 799
Cargos por pagar	-	579 567	-	-	-	-	-	-	579 567
Total pasivos	-	<u>2 321 788</u>	<u>1 743 651</u>	<u>1 615 813</u>	<u>6 038 153</u>	<u>9 110 798</u>	<u>26 837 163</u>	-	<u>47 667 366</u>
Brecha de activos y pasivos	<u>\$ 2 425 846</u>	<u>\$ (502 191)</u>	<u>\$ (344 189)</u>	<u>\$ (205 152)</u>	<u>\$ (1 738 056)</u>	<u>\$ (195 679)</u>	<u>\$ 24 307 428</u>	<u>\$ 1 296 049</u>	<u>\$ 25 044 056</u>

ARRENDADORA CAFSA, S.A.

Notas a los Estados Financieros

31 de marzo de 2021

Al 31 de marzo de 2021 y 2020 los activos y pasivos monetarios en US dólares fueron valuados al tipo de cambio de venta de ¢615,81 y ¢587,37, 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 2021, se registró una pérdida neta por diferencial cambiario, por la suma de ¢41.507.547, (y una ganancia por ¢378.036.804, en el 2020), los que se incluyen en el estado de ganancias o pérdidas y otros resultados integrales.

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

	Al 31 marzo	
	2021	2020
Total activos	\$ 68 172 780	\$ 72 595 924
Total pasivos	<u>38 682 905</u>	<u>49 634 428</u>
Posición neta	<u>\$ 29 489 874</u>	<u>\$ 22 961 497</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 2021 y 2020, 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 2021

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>
Rangos	Cantidad de arrendatarios		Monto
De 0% a 4,99%	1331	¢	39 396 601 167
De 5% a 9,99%	2		1 633 737 438
De 10% a 14,99%	0		-
	<u>1333</u>	¢	<u>41 030 338 605</u>

ii- Cartera de arrendamientos financieros por morosidad

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

	Al 31 marzo	
	2021	2020
Al día	¢ 36 630 940 145	¢ 36 019 626 327
De 1 a 30 días	3 454 906 745	4 237 996 341
De 31 a 60 días	597 400 847	627 676 393
De 61 a 90 días	773 765	145 039 544
De 91 a 120 días	9 994 984	-
	<u>¢ 40 694 016 486</u>	<u>¢ 41 030 338 605</u>

iii- Cartera de créditos por tipo de garantía

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

iv- Monto y número de clientes sin acumulación de intereses

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

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

ARRENDADORA CAFSA, S.A.

Notas a los Estados Financieros

31 de marzo de 2021

Al 31 de marzo de 2021 y 2020, la cartera de crédito 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 2021, los instrumentos financieros de la Arrendadora se componían de:

	Al 31 de marzo	
	2021	2020
Disponibilidades	¢ 1 183 423 761	¢ 1 450 386 676
Activos financieros (valuados al costo amortizado):		
Cartera de crédito	40 492 338 711	40 832 101 230
Productos por cobrar	218 746 508	253 300 165
Cuentas y comisiones por cobrar	133 807 693	26 427 355
Total	¢ 42 028 316 673	¢ 42 562 215 426
Pasivos financieros (valuados al costo amortizado):		
Obligaciones con entidades financieras	¢ 22 044 131 438	¢ 27 657 960 457
Cargos financieros por pagar	288 084 404	340 420 163
Cuentas por pagar	1 336 059 546	1 142 097 099
Total	¢ 23 668 275 388	¢ 29 140 477 719

22.2 ADMINISTRACIÓN DE RIESGOS E INSTRUMENTOS FINANCIEROS

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

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

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

ARRENDADORA CAFSA, S.A.

Notas a los Estados Financieros

31 de marzo de 2021

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

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

Sensibilidad a un aumento en el Tipo de Cambio

	Nota		
Posición neta	21	\$	29 489 874
Tipo de cambio de cierre al 31/03/2021		¢	615,81
Aumento en el tipo de cambio de un 5%			<u>30,79</u>
Ganancia		¢	<u>908 007 978</u>

Sensibilidad a una disminución en el Tipo de Cambio

Posición neta	21	\$	29 489 874
Tipo de cambio de cierre al 31/03/2021		¢	615,81
Disminución en el tipo de cambio de un 5%			<u>(30,79)</u>
Pérdida		¢	<u>(908 007 978)</u>

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

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

Cartera de crédito	<u>¢</u>	40 492 338 711
Aumento en las tasas de un 1%	<u>¢</u>	404 923 387
Aumento en las tasas de un 2%	<u>¢</u>	<u>809 846 774</u>

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

Cartera de crédito	<u>¢</u>	40 492 338 711
Disminución en las tasas de un 1%	<u>¢</u>	(404 923 387)
Disminución en las tasas de un 2%	<u>¢</u>	<u>(809 846 774)</u>

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

Obligaciones financieras	<u>¢</u>	22 044 131 438
Aumento en las tasas de un 1%	<u>¢</u>	220 441 314
Aumento en las tasas de un 2%	<u>¢</u>	<u>440 882 629</u>

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

Obligaciones financieras	<u>¢</u>	22 044 131 438
Disminución en las tasas de un 1%	<u>¢</u>	(220 441 314)
Disminución en las tasas de un 2%	<u>¢</u>	<u>(440 882 629)</u>

31 de marzo de 2021

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

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

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

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

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

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

31 de marzo de 2021

- **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 en materia de medición del riesgo de crédito de los deudores y determinación del monto de las estimaciones debe considerar como mínimo el Acuerdo SUGEF 1-05 “Reglamento para la Calificación de Deudores”. Los ajustes por cambios en la estimación sobre riesgo de crédito o errores en la aplicación de las políticas sobre esta materia deben registrarse en el resultado del período y no se debe considerar error material las pérdidas o ganancias reconocidas como resultado del desenlace de una contingencia que previamente no pudo ser estimada con suficiente fiabilidad, los cambios a las estimaciones contables, ni los ajustes indicados anteriormente.

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

- **NIC 12 - Impuesto a las Ganancias y CINIIF 23 Incertidumbre Frente a Tratamientos del Impuesto a las Ganancias** - En el caso de disputas de tratamientos impositivos por parte de la Autoridad Fiscal, que inicia con la notificación de un traslado de cargos, la entidad debe:
 - Registrar contra resultados del período en el caso de que, de acuerdo con la valoración por parte de la alta gerencia, se concluya que la entidad tiene una obligación de exigibilidad inmediata con la Administración Tributaria.
 - Registrar una provisión, para aquellos tratamientos no considerados 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.

31 de marzo de 2021

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.
- **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 Mantenedos para la Venta y Operaciones Discontinuas** - El CONASSIF requiere que se constituya para los Activos Recibidos en Dación de Pago (Bienes Mantenedos 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.

31 de marzo de 2021

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

Partidas Fuera del Balance, Contingencias, Otras Cuentas de Orden y Otra Información Adicional que no se Presenta en el Cuerpo Principal de los Estados Financieros - Al 31 de marzo de 2021 y 2020, la Arrendadora no tiene partidas contingentes fuera del balance, y otra información adicional que no se presenta en el cuerpo principal de los estados financieros.

31 de marzo de 2021

b. *Fideicomisos y Comisiones de Confianza* - Al 31 de marzo de 2021 y 2020, la Arrendadora no tiene fideicomisos y comisiones de confianza.

c. *Otras Concentraciones de Activos y Pasivos* - Al 31 de marzo de 2021 y 2020, la Arrendadora no tiene otras concentraciones de activos y pasivos de importancia relativa a revelar, diferentes a las detalladas en la Nota 24.

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

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

La Gerencia de la Arrendadora ha venido estableciendo las acciones necesarias para contener los posibles efectos de esta crisis sanitaria y las correspondientes disposiciones tomadas por las autoridades de salud. Dentro de las medidas tomadas están las vinculadas con la continuidad del negocio y seguridad de nuestros colaboradores, tales como: trabajo desde la casa, restricción de acceso a instalaciones a personal no autorizado y suspensión de algunas actividades administrativas y comerciales; también a nivel de negocio se han tomado medidas muy relevantes como aumentar los niveles de liquidez con el fin de mantener políticas de moratorias y readecuación de operaciones de crédito para apoyar los posibles impactos de la pandemia en el flujo de caja de nuestros clientes para aquellos sectores que han sido más vulnerables ante esta situación.

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

* * * * *