

CERTIFICACIÓN DE ESTADOS FINANCIEROS

A la Superintendencia General de Entidades Financieras,
ARRENDADORA CAFSA, S.A.

Los suscritos Contadores Públicos Autorizados fueron contratados por **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 30 de setiembre de 2020 y en el estado de resultados integral para el período de nueve 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 **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 integrales, 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 **Arrendadora CAFSA, S.A.** su emisión y aprobación.

La Arrendadora, para efectos informativos, incluye los estados de cambios en el patrimonio, de flujos de efectivo y las notas a los estados financieros, por el período de nueve meses que terminó al 30 de setiembre de 2020, consecuentemente sobre esta información no se aplicó ningún procedimiento de auditoría o 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 30 de setiembre de 2020 y en el estado de resultados integrales para el período de nueve 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 30 de setiembre de 2020 y del estado de resultados integrales para el período de nueve 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 **Arrendadora CAFSA, S.A.** al 30 de setiembre de 2020 y el correspondiente estado de resultados integrales para el período de nueve 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, ni 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 tercer párrafo el trabajo consistió en verificar la procedencia de las cifras financieras suministradas por **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 30 de setiembre de 2020, y el correspondiente estado de resultados integrales para el período de nueve 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 **Arrendadora CAFSA, S.A.**

Este informe es únicamente para el propósito expuesto en el tercer párrafo de este informe y para su información y no debe usarse para ningún otro fin ni ser distribuido a ningunas otras partes.

Manifiesto que estoy facultado de conformidad con el Artículo No.4 de la Ley No.1038 para emitir la presente certificación y declaro que no me 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 21 días del mes de octubre de 2020.

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



Anexo

Estados Financieros y
Notas a los Estados Financieros

ARRENDADORA CAFSA S.A.
ESTADO DE SITUACION FINANCIERA
 Al 30 de setiembre de 2020
 (En colones sin céntimos)

	Nota	Setiembre 2020
ACTIVOS		
Disponibilidades	4	€ 1,679,206,984
Efectivo		23,095,823
Entidades financieras del país		1,656,111,161
Cartera de créditos	5-a	41,386,987,238
Créditos vigentes		36,449,601,600
Créditos vencidos		4,908,232,759
Productos por cobrar		232,087,339
Estimación por deterioro	5-b	(202,934,460)
Cuentas y comisiones por cobrar		346,790,438
Cuentas por cobrar por operaciones con partes relacionadas		12,982
Impuesto sobre la renta diferido e impuesto sobre la renta por cobrar		346,777,456
Bienes mantenidos para la venta	1-m	141,892,728
Bienes y valores adquiridos en recuperación de créditos		167,140,237
Estimación por deterioro y por disposición legal o prudencial		(25,247,509)
Inmuebles, mobiliario y equipo, neto	6	360,763,481
Otros activos	7	339,418,429
Activos intangibles		172,333,692
Otros activos		167,084,737
TOTAL DE ACTIVOS		€ 44,255,059,298
PASIVOS Y PATRIMONIO		
PASIVOS		
Obligaciones con entidades	8	€ 26,011,300,396
A plazo		25,678,331,637
Cargos financieros por pagar		332,968,759
Cuentas por pagar y provisiones		4,500,327,352
Impuesto sobre la renta diferido	12	559,982,231
Provisiones	1-o	978,479,396
Otras cuentas por pagar diversas	9	2,961,865,725
Otros pasivos		99,331,907
Ingresos diferidos		47,669,941
Otros pasivos		51,661,966
TOTAL DE PASIVOS		30,610,959,655
PATRIMONIO		
Capital social		
Capital pagado	10-a	9,713,490,488
Reservas patrimoniales	1-p	848,447,114
Resultados acumulados de ejercicios anteriores		471,582,476
Resultado del período		2,610,579,565
TOTAL DEL PATRIMONIO		13,644,099,643
TOTAL DEL PASIVO Y PATRIMONIO		€ 44,255,059,298
OTRAS CUENTAS DE ORDEN DEUDORAS		€ 14,365,105
Cuentas de orden por cuenta propia deudoras		€ 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 nueve meses terminado el 30 de setiembre de 2020

(En colones sin céntimos)

	Nota	Setiembre 2020	Julio a setiembre 2020
Ingresos financieros			
Por disponibilidades		¢ 5,644,194	¢ 2,912,556
Por arrendamientos financieros	13	2,811,586,408	936,679,801
Por ganancia por diferencias de cambio y UD	17	866,468,308	574,950,719
Total de ingresos financieros		3,683,698,910	1,514,543,076
Gastos financieros			
Por obligaciones con entidades financieras	14	1,250,304,253	402,690,005
Por pérdidas por diferencias de cambio y UD	17	-	-
Total de gastos financieros		1,250,304,253	402,690,005
Por estimación de deterioro de activos	1-g	165,418,100	54,899,960
Por recuperación de activos y disminución de estimaciones y provisiones		125,897,558	34,013,040
RESULTADO FINANCIERO		2,393,874,115	1,090,966,151
Otros ingresos de operación			
Por comisiones por servicios	15	2,708,624,203	937,796,663
Por bienes realizables		600,469,754	229,303,362
Por otros ingresos operativos	16	348,052,086	116,072,014
Total otros ingresos de operación		3,657,146,043	1,283,172,039
Otros gastos de operación			
Por comisiones por servicios		1,716,343	481,456
Por bienes realizables		135,075,868	69,297,213
Por provisiones	1-o	511,928,010	4,101,282
Por otros gastos operativos	18	1,740,774,630	586,336,084
Total otros gastos de operación		2,389,494,851	660,216,035
RESULTADO OPERACIONAL BRUTO		3,661,525,307	1,713,922,155
Gastos administrativos			
Por gastos de personal	19-a	668,993,284	228,264,566
Por otros gastos de administración	19-b	594,280,739	175,360,250
Total gastos administrativos		1,263,274,023	403,624,816
RESULTADO OPERACIONAL NETO ANTES DE IMPUESTOS Y PARTICIPACIONES SOBRE LA UTILIDAD		2,398,251,284	1,310,297,339
Impuesto sobre la renta	12-a	-	-
Disminución de impuesto sobre renta	12-b	212,328,281	69,463,951
RESULTADO DEL PERIODO		¢ 2,610,579,565	¢ 1,379,761,290

Luis Ángel González Magán
Representante Legal

Adrián Ramírez
Contador

ARRENDADORA CAFSA, S.A.

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO

Período de nueve meses terminado el 30 de setiembre de 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	-	-	2,610,579,565	2,610,579,565
Saldos al 30 de setiembre de 2020	<u>¢ 9,713,490,488</u>	<u>¢ 848,447,114</u>	<u>¢ 3,082,162,041</u>	<u>¢ 13,644,099,643</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 30 de setiembre de 2020

(En colones sin céntimos)

	2020
Flujo de efectivo de las actividades de operación:	
Resultado del período	€ 2,610,579,565
Partidas aplicadas a resultados que no requieren uso de fondos	
Ganancias o pérdidas por diferencias de cambio y UD, netas	(831,838,931)
Ganancias o pérdidas por estimación por deterioro cartera de créditos	39,520,542
Gasto por provisión para prestaciones sociales, neto de pagos	67,500,000
Depreciaciones y amortizaciones	276,016,378
Variación en los activos aumento, o (disminución)	
Créditos y avances de efectivo	1,351,840,129
Bienes mantenidos para la venta	53,045,776
Productos por cobrar	25,340,928
Otros activos	(261,029,931)
Variación neta en los pasivos aumento, o (disminución)	
Otras cuentas por pagar y provisiones	(442,396,629)
Productos por pagar	157,530,454
Otros pasivos	79,707,855
Flujos netos de efectivo de provenientes de (usados) en las actividades de operación	<u>3,125,816,136</u>
Flujos netos de efectivo de las actividades de inversión:	
Adquisición de inmuebles mobiliario y equipo	<u>(409,455,256)</u>
Flujos netos de efectivo usados en las actividades de inversión	<u>(409,455,256)</u>
Flujos netos de efectivo de las actividades de financiamiento:	
Otras obligaciones financieras nuevas	8,764,031,756
Pago de obligaciones	<u>(10,799,265,618)</u>
Flujos netos de efectivo (usados en) provistos de actividades de financiamiento:	<u>(2,035,233,862)</u>
Efectivo y equivalentes al 1 de enero	<u>998,079,966</u>
Efectivo y equivalentes al 30 de setiembre	1-e, 4 € <u>1,679,206,984</u>

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 30 de setiembre de 2020

ARRENDADORA CAFSA S.A.

Notas a los Estados Financieros

30 de setiembre de 2020

(1) Información general

(a) Operaciones

Arrendadora CAFSA, S.A. (“la Arrendadora”) 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 30 de setiembre de 2020, su Administración se compone de 39 colaboradores. Además, mantiene 6 cajas auxiliares en diversos puntos del país.

Al 30 de setiembre de 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 15 de octubre de 2020.

(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 (SUGEF), en los aspectos no previstos por estas disposiciones, con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) y sus interpretaciones emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Información Financiera (en adelante IASB) vigentes (Nota 25).

(c) Moneda extranjera

i. Transacciones en moneda extranjera

Los activos y pasivos mantenidos en moneda extranjera son convertidos a colones a la tasa de cambio prevaleciente a la fecha del estado de situación financiera, con excepción de

ARRENDADORA CAFSA S.A.

Notas a los Estados Financieros

30 de setiembre de 2020

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 30 de setiembre de 2020, la Arrendadora utilizó el tipo de cambio de ₡600.45 y ₡606.68, por US\$1.00 para la compra y venta de divisas respectivamente.

(d) Instrumentos financieros

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

- *Clasificación*

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

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

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

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

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

ARRENDADORA CAFSA S.A.

Notas a los Estados Financieros

30 de setiembre de 2020

Al 30 de setiembre de 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 30 de setiembre de 2020, 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

30 de setiembre de 2020

El modelo de negocio de la Arrendadora al 30 de setiembre de 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 30 de setiembre de 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 30 de setiembre de 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

ARRENDADORA CAFSA S.A.

Notas a los Estados Financieros

30 de setiembre de 2020

instrumentos continúan reconociéndose en resultados como otros ingresos cuando se establece el derecho de la Arrendadora para recibir los pagos.

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

Al 30 de setiembre de 2020, la Arrendadora no mantiene instrumentos de capital.

(e) Efectivo y equivalentes de efectivo

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

(f) Cartera por Operaciones de Arrendamiento Financiero

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

Las operaciones de arrendamiento consisten principalmente en el arrendamiento de autos, los cuales al 30 de setiembre de 2020 tienen un período de vencimiento entre 3 y 97 meses.

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

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

Al 30 de setiembre de 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:

ARRENDADORA CAFSA S.A.

Notas a los Estados Financieros

30 de setiembre de 2020

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

Las categorías de riesgo se resumen como sigue:

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

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 30 de setiembre de 2020, la Administración considera que la estimación que mantiene por ¢202.934.460, es adecuada para absorber aquellas pérdidas eventuales que se pueden incurrir en la recuperación de esa cartera.

ARRENDADORA CAFSA S.A.

Notas a los Estados Financieros

30 de setiembre de 2020

(h) Compensación de saldos

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

(i) Inmuebles, mobiliario y equipo

i. Activos propios

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

Activos por derecho de uso

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

Definición, control del activo subyacente y exenciones

Son arrendamientos las operaciones celebradas por la Arrendadora, en cuyos contratos efectuados con las contrapartes, le 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.

ARRENDADORA CAFSA S.A.

Notas a los Estados Financieros

30 de setiembre de 2020

Componentes de arrendamiento

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

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

Plazo de arrendamiento y opciones

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

ARRENDADORA CAFSA S.A.

Notas a los Estados Financieros

30 de setiembre de 2020

que surtan efecto, en ese momento se reevalúa dicho pasivo y se ajusta el activo por derecho de uso.

Tasa de interés

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

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

Medición del activo por derecho de uso

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

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.

ARRENDADORA CAFSA S.A.

Notas a los Estados Financieros

30 de setiembre de 2020

Políticas sobre arrendamientos previamente aplicada a la transición a NIIF

Arrendamientos operativos

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

Arrendamientos financieros

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

ii. Activos arrendados

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

(j) Depreciación

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

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

(k) Activos intangibles

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

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

ARRENDADORA CAFSA S.A.

Notas a los Estados Financieros

30 de setiembre de 2020

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

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

(l) Deterioro de los activos

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

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

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

(m) Bienes mantenidos para la venta

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

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

ARRENDADORA CAFSA S.A.

Notas a los Estados Financieros

30 de setiembre de 2020

la estimación de los bienes mantenidos para la venta que durante el transcurso de 2 años no se hayan vendido.

Al 30 de setiembre de 2020, la Arrendadora mantiene nueve bienes con valor de ¢167.140.237, y estimaciones asociadas por ¢25.247.509.

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

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

(o) Provisiones

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

(p) Reserva legal

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

(q) Impuesto sobre la renta

i. Corriente:

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

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.

ARRENDADORA CAFSA S.A.

Notas a los Estados Financieros

30 de setiembre de 2020

Los activos por impuesto diferido se reconocen sólo cuando exista una probabilidad razonable de su realización.

(r) Utilidad básica por acción

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

(s) Reconocimientos de ingresos y gastos

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

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

(t) Uso de estimaciones

La Administración de la Arrendadora ha efectuado un número de estimaciones y supuestos relacionados con activos y pasivos y la revelación de pasivos contingentes, al preparar estos estados financieros. Los resultados reales pueden diferir de tales estimaciones.

(2) Activos sujetos a restricciones

Al 30 de setiembre de 2020, los activos cedidos en garantía o sujetos a restricciones, se detallan como sigue:

Activo Restringido	Monto	Causa de la restricción
Cartera Arrendamientos e intereses	<u>₺ 18 987 057 149</u>	Garantía de otras obligaciones financieras

ARRENDADORA CAFSA S.A.

Notas a los Estados Financieros

30 de setiembre de 2020

(3) Saldos y transacciones con partes relacionadas

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

	Al 30 de setiembre 2020
Activos:	
Cartera de arrendamientos	¢ 738 262 485
Productos por cobrar	<u>1 786 491</u>
Total activos	<u>¢ 740 048 976</u>
Pasivos:	
Cuentas por pagar diversas	¢ 1 268 676 457
Total pasivos	<u>¢ 1 268 676 457</u>
Ingresos:	
Operativos	¢ 35 590 990
Por intereses	<u>54 870 831</u>
Total ingresos	<u>¢ 90 461 821</u>
Gastos:	
Operativos	<u>401 195 895</u>
Total gastos	<u>¢ 401 195 895</u>

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

Al 30 de setiembre de 2020, la Arrendadora vendió a partes relacionadas bienes adjudicados por ¢3.673.778.362. Estas ventas generaron una utilidad de ¢143.246.279.

ARRENDADORA CAFSA S.A.

Notas a los Estados Financieros

30 de setiembre de 2020

(4) Disponibilidades

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

	Al 30 de setiembre 2020
Dinero en cajas y bóvedas MN	¢ 1 557 797
Dinero en cajas y bóvedas ME	21 538 026
Cuentas corrientes y depósitos a la vista en bancos comerciales del estado y bancos creados por leyes especiales MN	480 422
Cuentas corrientes y depósitos a la vista en bancos comerciales del estado y bancos creados por leyes especiales ME	31 489 713
Cuentas corrientes y otras cuentas a la vista en entidades financieras privadas MN	9 352 124
Cuentas corrientes y otras cuentas a la vista en entidades financieras privadas ME	1 614 788 902
	<u>¢ 1 679 206 984</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 30 de setiembre 2020
Actividad financiera y bursátil	¢ 502 005 568
Actividades inmobiliarias, empresariales y de alquiler	2 250 240 695
Administración pública	2 929 569 939
Agricultura, ganadería, caza y actividades de servicios conexas	3 103 283 324
Comercio	15 485 222 698
Construcción, compra y reparación de inmuebles	1 814 107 313
Electricidad, telecomunicaciones, gas y agua	644 426 932
Enseñanza	128 339 647
Hotel y restaurante	805 537 758
Industria manufacturera	2 491 379 390
Otras actividades del sector privado no financiero	445 592 919
Consumo	1 849 655 545
Pesca y acuicultura	40 601 252
Servicios	7 680 459 046
Transporte	<u>1 187 412 333</u>
Subtotal cartera de créditos	¢ 41 357 834 359
Productos por cobrar	232 087 339
Estimación sobre la cartera de créditos	<u>(202 934 460)</u>
Total cartera de créditos, neta	<u>¢ 41 386 987 238</u>

ARRENDADORA CAFSA S.A.

Notas a los Estados Financieros

30 de setiembre de 2020

Al 30 de setiembre de 2020, el total de la cartera de crédito por arrendamientos ha sido originada por la Arrendadora.

Al 30 de setiembre de 2020, la Arrendadora mantiene arrendamientos financieros por la suma de ¢41.357.834.359. El monto de la cartera de arrendamientos financieros bruta se detalla como sigue:

	Al 30 de setiembre 2020
Cartera de crédito por arrendamientos, (Inversión bruta)	¢ 44 779 054 155
Ingreso por intereses (no devengados)	<u>(3 421 219 796)</u>
	<u>¢ 41 357 834 359</u>

b. Estimación para incobrables:

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

Saldo al 1 de enero de 2020	¢ 207 797 805
Mas o Menos:	
i-Estimación cargada a resultados año examinado	39 520 542
ii-Estimación cargada por créditos Insolutos o castigados	<u>(44 383 887)</u>
Saldo final al 30 de setiembre 2020	<u>¢ 202 934 460</u>

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

ARRENDADORA CAFSA S.A.

Notas a los Estados Financieros

30 de setiembre de 2020

(6) Inmuebles, mobiliario y equipo, neto

Al 30 de setiembre de 2020, inmuebles, mobiliario y equipo se detallan como sigue:

	Saldos al 1 de enero de 2020	Adiciones	Retiros	Saldos al 30 de setiembre de 2020
Mobiliario y equipo de oficina	¢ 167 427 547	¢ 295 434	¢ -	¢ 167 722 981
Equipo de cómputo	258 673 547	7 422 780	(6 080 617)	260 015 710
Activos por derechos de uso	-	312 290 163	(2 650 962)	309 639 201
Vehículos	107 198 333	29 749 584	-	136 947 917
Subtotal	<u>533 299 427</u>	<u>349 757 961</u>	<u>(8 731 579)</u>	<u>874 325 809</u>
<i>Depreciación acumulada:</i>				
Mobiliario y equipo de oficina	(140 566 237)	(13 479 051)	-	(154 045 288)
Equipo de cómputo	(184 881 720)	(36 140 532)	6 080 617	(214 941 635)
Activos por derechos de uso	-	(78 684 680)	2 650 962	(76 033 718)
Vehículos	(37 610 217)	(30 931 470)	-	(68 541 687)
Subtotal	<u>(363 058 174)</u>	<u>(159 235 733)</u>	<u>8 731 579</u>	<u>(513 562 328)</u>
Neto	<u>¢ 170 241 253</u>	<u>¢ 190 522 228</u>	<u>¢ -</u>	<u>¢ 360 763 481</u>

Transición a NIIF 16

Activo por derecho de uso y pasivo por arrendamiento

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

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(a) 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

ARRENDADORA CAFSA S.A.

Notas a los Estados Financieros

30 de setiembre de 2020

anteriores a la fecha de la transición. El impuesto diferido se considera inmaterial para los estados financieros en su conjunto al 30 de setiembre de 2020 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(h)):

- 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 1º de enero de 2020.
- El registro de los arrendamientos operativos con un plazo de arrendamiento restante de menos de 12 meses al 1º 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 30 de setiembre de 2020 se presentan a continuación:

Compromisos

Los compromisos de arrendamiento operativos al 30 de setiembre de 2020 se presentan en la Nota 23.

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.

Importes reconocidos en el estado de situación financiera

El estado de situación financiera al 30 de setiembre de 2020 muestra los siguientes importes relacionados con arrendamientos:

Activos por derecho de uso:

Edificio	€	270 284 361
Vehículos	€	15 503 692
Equipo de cómputo	€	23 851 148

Pasivo por arrendamiento:

Edificio	€	227 142 605
Vehículos	€	10 643 671
Equipo de cómputo	€	23 292 157

ARRENDADORA CAFSA S.A.

Notas a los Estados Financieros

30 de setiembre de 2020

Al 30 de setiembre de 2020 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 y otros resultados integrales

El estado de ganancia o pérdidas y otros resultados integrales muestra los siguientes importes relacionados con arrendamientos:

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

Edificio	¢	67 617 030
Vehículos	¢	6 072 366
Equipo de cómputo	¢	2 344 322

Gasto por intereses:

Edificio	¢	22 517 732
Vehículos	¢	1 382 904
Equipo de cómputo	¢	1 283 116

Actividades de arrendamiento de la Arrendadora y su contabilización

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.

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 30 de setiembre de 2020.

Al 30 de setiembre de 2020, 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

ARRENDADORA CAFSA S.A.

Notas a los Estados Financieros

30 de setiembre de 2020

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 30 de setiembre de 2020, 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 30 de setiembre 2020
Activo intangible - software en uso, neto	¢ 172 333 692
Otros activos:	
Gastos pagados por anticipado	9 581 129
Intereses y comisiones pagadas por anticipado	116 099 618
Póliza de seguros pagada por anticipado	41 403 990
Subtotal otros activos	167 084 737
	¢ 339 418 429

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

	Al 30 de setiembre 2020
Saldo al inicio del año	¢ 418 176 738
Adiciones	59 697 295
Retiros	(9 011 798)
Saldo al final	468 862 235
<u>Amortización acumulada:</u>	
Saldo al inicio del año	219 199 534
Gasto por amortización	86 340 807
Retiros y reclasificaciones	(9 011 798)
Saldo al final	296 528 543
Saldo del software en uso, neto	¢ 172 333 692

ARRENDADORA CAFSA S.A.

Notas a los Estados Financieros

30 de setiembre de 2020

(8) Obligaciones con entidades financieras a plazo

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

	Al 30 de setiembre 2020
Obligaciones por derecho de uso edificios e instalaciones	¢ 261 082 433
Préstamos de entidades financieras del país ME	6 999 502 757
Préstamos de entidades financieras del exterior ME	<u>18 417 746 447</u>
Subtotal otras obligaciones financieras	25 678 331 637
Cargos por pagar por obligaciones con entidades financieras y no financieras	<u>332 968 759</u>
	<u>¢ 26 011 300 396</u>

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

	Entidades financieras del país y del exterior
Tasa de interés	Variable
Plazos:	
Menos de un año	¢ 13 364 815 441
Uno a cinco años	<u>12 313 516 196</u>
Total	<u>¢ 25 678 331 637</u>

(9) Otras cuentas por pagar diversas

Las otras cuentas por pagar diversas se detallan como sigue:

	Al 30 de setiembre 2020
Aportaciones patronales por pagar	¢ 11 255 268
Impuestos retenidos por pagar	1 626 748 236
Aportaciones laborales retenidas	4 414 522
Compañía relacionada (véase nota 3)	1 268 676 457
Otros acreedores	<u>50 771 242</u>
	<u>¢ 2 961 865 725</u>

ARRENDADORA CAFSA S.A.

Notas a los Estados Financieros

30 de setiembre de 2020

(10) Patrimonio

a- Capital Social

Al 30 de setiembre de 2020, el capital social de Arrendadora CAFSA, S.A., autorizado es de ¢9.713.490.488, acciones comunes y nominativas, 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.

(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 30 de setiembre de 2020, se obtiene un valor atribuible que asciende a la suma de ¢2.480.050.587 (utilidad del período neta de la reserva legal del 5%) y la cantidad promedio de acciones comunes en circulación durante el año es igual a 9.713.490.488. Al 30 de setiembre de 2020, el detalle de la utilidad neta por acción es como sigue:

	2020
Utilidad neta	¢ 2 610 579 565
Utilidad neta disponible para accionistas comunes	2 480 050 587
Cantidad promedio de acciones comunes	<u>9 713 490 488</u>
Utilidad básica por acción	<u><u>0,2553</u></u>

(12) Impuestos

Al 30 de setiembre de 2020, el gasto por impuesto sobre la renta e ingreso por disminuciones de impuesto sobre la renta se detalla a continuación:

a- Al 30 de setiembre de 2020, la Arrendadora no generó gasto por impuesto de renta.

b- Al 30 de setiembre de 2020, el ingreso por disminución de impuesto sobre la renta es por un valor por ¢212.328.281.

El impuesto sobre renta se detalla como sigue:

	Al 30 de setiembre 2020
Impuesto sobre la renta corriente	¢ -
Impuesto sobre la renta diferido	<u>(212 328 281)</u>
Impuesto sobre la renta neto	<u><u>¢ (212 328 281)</u></u>

ARRENDADORA CAFSA S.A.

Notas a los Estados Financieros

30 de setiembre de 2020

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 30 de setiembre de 2020, el pasivo por impuesto de renta diferido era de ¢559.982.231.

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

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

	Al 30 de setiembre 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	(212 328 281)

Impuesto sobre la renta	¢ (212 328 281)

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 ¢5.143.000 de ingresos brutos totales del período: el 5%.
- ii. De ¢5.143.000 hasta ¢7.715.000 de ingresos brutos totales del período: el 10%
- iii. De ¢7.715.000 Hasta ¢10.286.000 de ingresos brutos totales del período: el 15%.
- iv. De ¢10.286.000 Hasta ¢109.032.000 de ingresos brutos totales del período: el 20%
- v. Con ingresos brutos totales del período superiores a ¢109.032.000 el 30%.

ARRENDADORA CAFSA S.A.

Notas a los Estados Financieros

30 de setiembre de 2020

Las autoridades fiscales pueden revisar las declaraciones de impuestos presentadas por la Arrendadora por los períodos que terminaron el 31 de diciembre de 2016, 2017, 2018 y 2019.

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

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

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

(13) Ingresos por arrendamientos financieros

Los ingresos por arrendamientos financieros se detallan como sigue:

	Al 30 de setiembre 2020
Productos por arrendamientos financieros ME	¢ 2 811 586 408
	<u>¢ 2 811 586 408</u>

ARRENDADORA CAFSA S.A.

Notas a los Estados Financieros

30 de setiembre de 2020

(14) Gastos financieros por otras obligaciones financieras

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

	Al 30 de setiembre 2020
Gastos por financiamientos de entidades financieras del país	¢ 356 316 545
Gastos por financiamientos de entidades financieras del exterior	868 803 956
Gastos financieros por derecho de uso	<u>25 183 752</u>
	<u>¢ 1 250 304 253</u>

(15) Comisiones por servicios

El detalle de otras comisiones se detalla como sigue:

	Al 30 de setiembre 2020
Ingresos por servicios	¢ 844 467 796
Otras comisiones	<u>1 864 156 407</u>
	<u>¢ 2 708 624 203</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 30 de setiembre 2020
Ingresos operativos varios MN	¢ 302 739 779
Ingresos operativos varios ME	<u>45 312 307</u>
	<u>¢ 348 052 086</u>

ARRENDADORA CAFSA S.A.

Notas a los Estados Financieros

30 de setiembre de 2020

(17) Ganancias y pérdidas por diferencial cambiario

Al 30 de setiembre 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	€ 4 033 195 936
Diferencias de cambio por otras cuentas por pagar y provisiones MN.	232 670 681
Diferencias de cambio por disponibilidades MN.	194 554 562
Diferencias de cambio por créditos vigentes MN.	7 636 968 369
Diferencias de cambio por créditos vencidos y en cobro judicial MN.	1 168 649 969
Diferencias de cambio por cuentas y comisiones por cobrar MN	61 739 589
Total ganancias por diferencial cambiario y unidades de desarrollo (UD)	<u>13 327 779 106</u>
Pérdidas por diferencial cambiario y unidades de desarrollo (UD)	
Diferencias de cambio por otras obligaciones financieras. MN	5 657 388 430
Diferencias de cambio por otras cuentas por pagar y provisiones MN.	312 053 938
Diferencias de cambio por disponibilidades MN.	159 925 185
Diferencias de cambio por créditos vigentes MN.	4 712 658 425
Diferencias de cambio por créditos vencidos y en cobro judicial MN.	1 571 963 448
Diferencias de cambio por cuentas y comisiones por cobrar MN	47 321 372
Total pérdidas por diferencial cambiario y unidades de desarrollo (UD)	<u>€ 12 461 310 798</u>
Ganancias por diferencial cambiario y unidades de desarrollo (UD), neto	<u>€ 866 468 308</u>

(18) Otros gastos operativos

El detalle de los otros gastos operativos es como sigue:

	Al 30 de setiembre 2020
Gastos por reparaciones y otros de bienes entregados en arriendo	€ 550 747 936
Seguros por bienes entregados en arriendo	337 183 745
Gastos operativos varios	852 842 949
	<u>€ 1 740 774 630</u>

(19) Gastos de administración

a- Gastos de personal

Los gastos de personal se detallan como sigue:

	Al 30 de setiembre 2020
Sueldos y bonificaciones de personal permanente	€ 397 675 950
Gastos de representación	41 189 132
Cargas sociales patronales	97 618 602
Décimotercer sueldo	33 133 362
Capacitación	10 645 712
Preaviso y cesantía	70 178 188
Seguros para el personal	8 543 403
Vestimenta	1 289 459
Vacaciones	1 015 072
Otros gastos de personal	7 704 404
	<u>€ 668 993 284</u>

ARRENDADORA CAFSA S.A.

Notas a los Estados Financieros

30 de setiembre de 2020

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

	Al 30 de setiembre 2020
Gastos por servicios externos	¢ 221 703 228
Gastos de movilidad y comunicación	41 873 890
Gastos de infraestructura	202 700 753
Gastos generales	<u>128 002 868</u>
	<u>¢ 594 280 739</u>

(20) Vencimientos de activos y pasivos

Al 30 de setiembre de 2020, el vencimiento de activos y pasivos es el siguiente:

	Activos	Pasivos
A la vista	¢ 1 679 206 984	¢ -
De uno a treinta días	1 041 792 109	3 965 087 666
De treinta y uno a sesenta días	815 713 147	1 471 174 739
De sesenta y uno a noventa días	1 168 558 063	926 924 113
De noventa y uno a ciento ochenta días	2 502 096 077	2 850 302 532
De ciento ochenta y uno a trescientos sesenta y cinco días	5 174 049 820	5 768 237 459
Más de trescientos sesenta y cinco días	30 282 834 726	12 313 516 196
Vencidas a mas de 30 días	<u>951 668 194</u>	<u>-</u>
	<u>¢ 43 615 919 120</u>	<u>¢ 27 295 242 705</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

30 de setiembre de 2020

Al 30 de setiembre de 2020, el calce de plazos de los activos y pasivos monetarios denominados en colones es como sigue:

	A la vista	1-30 días	31-60 días	61-90 días	91-180 días	181-365 días	Mas 365 días	Vencido más de 30 días	Total
<u>Activos</u>									
Disponibilidades	¢ 11 390 343	¢ -	¢ -	¢ -	¢ -	¢ -	¢ -	¢ -	11 390 343
Cartera Arrendamientos y productos por cobrar	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Total activos	<u>11 390 343</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>11 390 343</u>
<u>Pasivos</u>									
Total pasivos	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Brecha de activos y pasivos	<u>¢ 11 390 343</u>	<u>¢ -</u>	<u>¢ -</u>	<u>¢ -</u>	<u>¢ -</u>	<u>¢ -</u>	<u>¢ -</u>	<u>¢ -</u>	<u>¢ 11 390 343</u>

Al 30 de setiembre 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	¢ 1 667 816 641	¢ -	¢ -	¢ -	¢ -	¢ -	¢ -	¢ -	1 667 816 641
Cartera Arrendamientos y productos por cobrar	-	1 041 792 109	815 713 147	821 767 625	2 502 096 077	5 174 049 820	30 282 834 726	951 668 194	41 589 921 698
Total activos	<u>1 667 816 641</u>	<u>1 041 792 109</u>	<u>815 713 147</u>	<u>821 767 625</u>	<u>2 502 096 077</u>	<u>5 174 049 820</u>	<u>30 282 834 726</u>	<u>951 668 194</u>	<u>43 257 738 339</u>
<u>Pasivos</u>									
Obligaciones con entidades financieras	¢ -	¢ 2 348 176 598	¢ 1 471 174 739	¢ 926 924 113	¢ 2 850 302 532	¢ 5 768 237 459	¢ 12 313 516 196	¢ -	¢ 25 678 331 637
Cargos por pagar	-	332 968 759	-	-	-	-	-	-	332 968 759
Total pasivos	-	<u>2 681 145 357</u>	<u>1 471 174 739</u>	<u>926 924 113</u>	<u>2 850 302 532</u>	<u>5 768 237 459</u>	<u>12 313 516 196</u>	<u>-</u>	<u>26 011 300 396</u>
Brecha de activos y pasivos	<u>¢ 1 667 816 641</u>	<u>¢ (1 639 353 248)</u>	<u>¢ (655 461 592)</u>	<u>¢ (105 156 488)</u>	<u>¢ (348 206 455)</u>	<u>¢ (594 187 639)</u>	<u>¢ 17 969 318 530</u>	<u>¢ 951 668 194</u>	<u>¢ 17 246 437 943</u>

ARRENDADORA CAFSA S.A.

Notas a los Estados Financieros

30 de setiembre de 2020

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

30 de setiembre de 2020

Al 30 de setiembre 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	¢ 1 950 195 234	¢ 27 167 749 493	¢ 1 811 430 228	¢ 3 997 599 533	¢ 5 021 894 931	¢ 5 309 272 858	¢ 45 258 142 277
Total activos	<u>1 950 195 234</u>	<u>27 167 749 493</u>	<u>1 811 430 228</u>	<u>3 997 599 533</u>	<u>5 021 894 931</u>	<u>5 309 272 858</u>	<u>45 258 142 277</u>
<u>Pasivos</u>							
Obligaciones con entidades financieras	24 446 179 104	1 381 171 480	-	-	-	-	25 827 350 584
Total pasivos	<u>24 446 179 104</u>	<u>1 381 171 480</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>25 827 350 584</u>
Brecha de activos y pasivos	<u>¢ (22 495 983 870)</u>	<u>¢ 25 786 578 013</u>	<u>¢ 1 811 430 228</u>	<u>¢ 3 997 599 533</u>	<u>¢ 5 021 894 931</u>	<u>¢ 5 309 272 858</u>	<u>¢ 19 430 791 693</u>

ARRENDADORA CAFSA S.A.

Notas a los Estados Financieros

30 de setiembre de 2020

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

30 de setiembre de 2020

El calce plazos de activos y pasivos monetarios denominados en US dólares al 30 de setiembre 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	\$ 2 749 088	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 2 749 088
Cartera arrendamientos y productos por cobrar	-	1 717 202	1 344 553	1 354 532	4 124 244	8 528 466	49 915 663	1 568 649	68 553 309
Total activos	<u>2 749 088</u>	<u>1 717 202</u>	<u>1 344 553</u>	<u>1 354 532</u>	<u>4 124 244</u>	<u>8 528 466</u>	<u>49 915 663</u>	<u>1 568 649</u>	<u>71 302 397</u>
<u>Pasivos</u>									
Obligaciones con entidades financieras	\$ -	\$ 3 870 536	\$ 2 424 960	\$ 1 527 863	\$ 4 698 198	\$ 9 507 875	\$ 20 296 559	\$ -	\$ 42 325 991
Cargos por pagar	-	548 838	-	-	-	-	-	-	548 838
Total pasivos	-	<u>4 419 374</u>	<u>2 424 960</u>	<u>1 527 863</u>	<u>4 698 198</u>	<u>9 507 875</u>	<u>20 296 559</u>	-	<u>42 874 829</u>
Brecha de activos y pasivos	<u>\$ 2 749 088</u>	<u>\$ (2 702 172)</u>	<u>\$ (1 080 407)</u>	<u>\$ (173 331)</u>	<u>\$ (573 954)</u>	<u>\$ (979 409)</u>	<u>\$ 29 619 104</u>	<u>\$ 1 568 649</u>	<u>\$ 28 427 568</u>

ARRENDADORA CAFSA S.A.

Notas a los Estados Financieros

30 de setiembre de 2020

Al 30 de setiembre de 2020 los activos y pasivos monetarios en US dólares fueron valuados al tipo de cambio de venta de ¢606.68 por US\$1,00.

Como resultado de la valuación en colones de los activos y pasivos en moneda extranjera, durante el período examinado al 30 de setiembre de 2020, se registró una ganancia neta por diferencial cambiario, por la suma de ¢866.468.308, los cuales se incluyen en el estado de resultados integral y otros resultados integrales.

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

	Al 30 de setiembre 2020
Total activos	\$ 71 159 266
Total pasivos	<u>45 089 398</u>
Posición neta	<u>\$ 26 069 868</u>

c- Riesgo de crédito

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

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

i- Concentración de arrendatarios

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

ARRENDADORA CAFSA S.A.

Notas a los Estados Financieros

30 de setiembre de 2020

Al 30 de setiembre de 2020, la concentración de arrendatarios individuales y grupos de interés económico con base en el capital ajustado, se detalla como sigue:

Rangos	Cantidad de arrendatarios		Monto
De 0% a 4,99%	1298	¢	39 767 063 845
De 5% a 9,99%	2		1 590 770 514
	<u>1300</u>	¢	<u>41 357 834 359</u>

ii- Cartera de arrendamientos financieros por morosidad

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

		Al 30 de setiembre 2020
Al día	¢	36 449 601 600
De 1 a 30 días		3 944 303 411
De 31 a 60 días		869 661 705
De 61 a 90 días		<u>94 267 643</u>
	¢	<u>41 357 834 359</u>

iii- Cartera de créditos por tipo de garantía

Al 30 de setiembre de 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 30 de setiembre de 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

Al 30 de setiembre de 2020, la cartera de crédito no mantiene operaciones en proceso de cobro judicial.

ARRENDADORA CAFSA S.A.

Notas a los Estados Financieros

30 de setiembre de 2020

(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 30 de setiembre de 2020, los instrumentos financieros de la Arrendadora se componían de:

	2020
Disponibilidades	¢ 1 679 206 984
Activos financieros (valuados al costo amortizado):	
Cartera de crédito	41 154 899 899
Productos por cobrar	232 087 339
Cuentas y comisiones por cobrar	346 790 438
Total	¢ 43 412 984 660
Pasivos financieros (valuados al costo amortizado):	
Obligaciones con entidades financieras	¢ 25 678 331 637
Cargos financieros por pagar	332 968 759
Cuentas por pagar	1 319 447 699
Total	¢ 27 330 748 095

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 30 de setiembre de 2020, los cuales se detallan en la Nota 21.b.i.

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

ARRENDADORA CAFSA S.A.

Notas a los Estados Financieros

30 de setiembre de 2020

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	\$	26 069 868
Tipo de cambio de cierre al 30/09/2020		¢	606,68
Aumento en el tipo de cambio de un 5%			<u>30,33</u>
Ganancia		¢	<u>790 803 380</u>

Sensibilidad a una disminución en el Tipo de Cambio

Posición neta	21	\$	26 069 868
Tipo de cambio de cierre al 30/09/2020		¢	606,68
Disminución en el tipo de cambio de un 5%			<u>(30,33)</u>
Pérdida		¢	<u>(790 803 380)</u>

Análisis de Sensibilidad de Tasas de Interés - Al 30 de setiembre de 2020, 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>41 154 899 899</u>
Aumento en las tasas de un 1%	¢	<u>411 548 999</u>
Aumento en las tasas de un 2%	¢	<u>823 097 998</u>

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

Cartera de crédito	¢	<u>41 154 899 899</u>
Disminución en las tasas de un 1%	¢	<u>(411 548 999)</u>
Disminución en las tasas de un 2%	¢	<u>(823 097 998)</u>

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

Obligaciones financieras	¢	<u>25 678 331 637</u>
Aumento en las tasas de un 1%	¢	<u>256 783 316</u>
Aumento en las tasas de un 2%	¢	<u>513 566 633</u>

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

Obligaciones financieras	¢	<u>25 678 331 637</u>
Disminución en las tasas de un 1%	¢	<u>(256 783 316)</u>
Disminución en las tasas de un 2%	¢	<u>(513 566 633)</u>

ARRENDADORA CAFSA S.A.

Notas a los Estados Financieros

30 de setiembre de 2020

(23) Arrendamientos operativos:

Las oficinas centrales de la Arrendadora se encuentran bajo un contrato de arrendamiento operativo. Los pagos mínimos del arrendamiento operativo se detallan como sigue:

Año			
2019	US\$	\$	188 844
2020	US\$	\$	190 733
2021	US\$	\$	192 640
2022	US\$	\$	194 567
2023	US\$	\$	196 512

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

Al 30 de setiembre de 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”:

i. *Inversiones en Valores* - Al 30 de setiembre de 2020, la Arrendadora no tiene inversiones en valores.

ii. *Depósitos de Clientes a la Vista y a Plazo* - Al 30 de setiembre de 2020, la Arrendadora no tiene depósitos de clientes a la vista y a plazo.

iii. *Otras Concentraciones de Activos y Pasivos* - Al 30 de setiembre de 2020, la Arrendadora no tiene otras concentraciones de activos y pasivos de importancia relativa a revelar, diferentes a las detalladas en la Nota 21.

iv. *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 30 de setiembre de 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.

v. *Fideicomisos y Comisiones de Confianza* - Al 30 de setiembre de 2020, la Arrendadora no tiene fideicomisos y comisiones de confianza.

(25) NORMAS INTERNACIONALES DE INFORMACIÓN FINANCIERA(NIIF) Y REVELACIÓN DEL IMPACTO ECONÓMICO POR ALEJAMIENTO DE LAS NIIF

Los estados financieros de Arrendadora CAFSA, S.A. fueron preparados, de acuerdo con la Normativa Contable Aplicable a las Entidades Supervisadas por el CONASSIF y las disposiciones de SUGEF (Nota 1).

ARRENDADORA CAFSA S.A.

Notas a los Estados Financieros

30 de setiembre de 2020

a. **Registro de Estimaciones, Provisiones y Reservas** - Estas partidas son determinadas siguiendo fórmulas preestablecidas, legislación pertinente o por solicitud de parte de las entidades reguladoras. El resultado de estas estimaciones, provisiones y reservas no necesariamente cumple con las NIIF.

b. **Instrumentos Financieros** - Se conoce como instrumentos financieros a cualquier contrato que origine un activo financiero en una compañía y a la vez un pasivo financiero o instrumento patrimonial en otra compañía. Los instrumentos financieros incluyen lo que se denominan instrumentos primarios: inversiones en valores, cartera de créditos, cuentas por cobrar y obligaciones financieras por pagar.

Clasificación - Estos instrumentos pueden ser clasificados en las categorías que se indican:

– Los instrumentos negociables son aquellos que se mantienen con el propósito de generar utilidades en el corto plazo.

– La cartera de créditos y las cuentas por cobrar se clasifican como instrumentos originados por la entidad, puesto que se establecieron con el fin de proveer fondos a un deudor y no para generar utilidades a corto plazo.

– Los activos disponibles para la venta son aquellos activos financieros que no se han mantenido para negociar ni se van a mantener hasta su vencimiento. Los instrumentos disponibles para la venta incluyen algunos títulos de deuda.

Reconocimiento Instrumentos Financieros - Los activos disponibles para la venta se reconocen en el momento en que se compromete a adquirir tales activos. A partir de esa fecha, cualquier ganancia o pérdida originada de los cambios en el valor razonable de los activos se reconoce en el patrimonio, según requerimientos del CONASSIF.

Los préstamos y cuentas por cobrar originados por la Arrendadora, se reconocen a la fecha de negociación.

Medición en Instrumentos Financieros - Los instrumentos financieros se miden inicialmente al valor justo, que incluye, excepto para los instrumentos negociables, los costos de transacción.

Posterior al reconocimiento inicial, todos los activos disponibles para la venta y negociables, se miden al valor razonable.

Todos los activos y pasivos financieros no negociables, préstamos y cuentas por cobrar, así como las inversiones mantenidas hasta el vencimiento se miden al costo amortizado, menos las pérdidas por deterioro. Cualquier prima o descuento se incluye en el valor en libros del instrumento relacionado y se amortiza llevándolo al ingreso/gasto financiero.

ARRENDADORA CAFSA S.A.

Notas a los Estados Financieros

30 de setiembre de 2020

Principios de Medición del Valor Razonable - El valor razonable de los instrumentos financieros se basa en su precio de mercado cotizado a la fecha de los estados financieros, sin incluir cualquier deducción por concepto de costos de transacción.

Ganancias y Pérdidas en Mediciones Posteriores - Las ganancias y pérdidas producidas por una modificación en el valor razonable de los activos disponibles para la venta se reconocen directamente en el patrimonio hasta que una inversión se considere deteriorada, en cuyo momento la pérdida se reconoce en el estado de resultados integral y otros resultados integrales. En el caso de la venta, cobro o disposición de los activos financieros disponibles para la venta, la ganancia o pérdida acumulada que se reconoce en el patrimonio se transfiere al estado de resultados integral y otros resultados integrales.

Dar de Baja un Instrumento Financiero - El reconocimiento de un activo financiero se reversa cuando la Arrendadora pierde el control de los derechos contractuales que conforman al activo. Lo anterior ocurre cuando los derechos se hacen efectivos, se vencen o se ceden. En el caso de los pasivos financieros, estos se retiran cuando se liquidan.

Compensación - Los activos y pasivos financieros se compensan y su valor neto es registrado en el balance de situación, siempre que la Arrendadora tenga el derecho, exigible legalmente, de compensar los importes reconocidos en los citados instrumentos y tenga la intención de pagar la cantidad neta, o de realizar el activo y de forma simultánea proceder al pago del pasivo.

c. **Clasificación de Partidas** - Las partidas de los estados financieros son clasificadas de acuerdo con los modelos y contenidos establecidos por el CONASSIF.

d. **Créditos Vencidos** - Los créditos vencidos se determinan con base en el criterio de mora legal.

e. **Estimación por Deterioro e Incobrabilidad para Cartera de Créditos** - Dicha estimación se calcula según lo establecido en el Acuerdo SUGEF 1-05 “Calificación de Deudores” siguiendo los criterios de mora, capacidad de pago y comportamiento de pago histórico.

Las variaciones en dicha estimación se registran en el mes que se determinan.

f. **Mejoras a la Propiedad Arrendada** - Las mejoras a la propiedad arrendada se registran como “Otros activos” y no como “Bienes en uso”.

g. **Provisión para Prestaciones Legales** - Es obligación de las entidades financieras establecer una provisión para responder ante obligaciones patronales por concepto de cesantía.

h. **Moneda Funcional** - Por definición del CONASSIF, se define al colón costarricense como moneda funcional para los entes regulados, para lo cual los entes supervisados deberán utilizar el tipo de cambio de venta de referencia del Banco Central de Costa Rica para el registro contable de la conversión de moneda extranjera a la moneda funcional, y se debe usar el tipo de cambio

ARRENDADORA CAFSA S.A.

Notas a los Estados Financieros

30 de setiembre de 2020

de referencia del Banco Central de Costa Rica al final del mes para el reconocimiento del ajuste por diferencial cambiario.

i. **Presentación de Estados Financieros** - Los estados financieros son preparados con el formato establecido por el CONASSIF.

j. **Otras Disposiciones** - La SUGEF emite disposiciones específicas sobre transacciones particulares las cuales pueden diferir de las Normas Internacionales de Información Financiera.

k. **Políticas Contables, Cambios en Estimaciones Contables y Errores NIC 8** - En cuanto a la corrección de errores fundamentales de períodos anteriores, los mismos deben efectuarse ajustando las utilidades acumuladas al inicio del período y se debe corregir la información retrospectiva para restaurar la comparabilidad, a menos que sea imposible llevar a cabo dicha comparación. Cuando se realice un ajuste a utilidades acumuladas al inicio como resultado de un error fundamental, la entidad debe remitir a la Superintendencia, con un plazo de tres días hábiles posteriores a la realización del ajuste, una nota donde explique la transacción realizada.

l. **Propiedades, Planta y Equipo y NIC 36 / Deterioro del Valor de Uso de los Activos** - La revaluación se debe realizar cada cinco años por medio de un avalúo hecho por un profesional independiente. La depreciación de los inmuebles mobiliario y equipo se calcula y contabiliza mensualmente sobre el costo histórico y los valores revaluados siguiendo lo dispuesto en este sentido por la Administración Tributaria.

La tasa de descuento a utilizar para calcular el valor de uso es la tasa básica pasiva del Banco Central de Costa Rica. Las proyecciones de los flujos de efectivo futuros para determinar el valor presente del activo, deben cubrir como máximo un período de cinco años, salvo que se pueda justificar un plazo mayor. La tasa de descuento a utilizar debe ser tomada antes de impuestos. El superávit por revaluación puede ser capitalizado previa autorización del CONASSIF.

m. **Ingresos Ordinarios** - Para los ingresos por comisiones e intereses a más de ciento ochenta días, devengados y no percibidos, se suspenderá su registro y serán reconocidos solamente hasta cuando sean cobrados.

n. **Contabilización e Información Financiera sobre Planes de Beneficios por Retiro** - Se debe reportar mediante un estado que muestre los activos netos para atender beneficios; el valor actuarial presente de los beneficios prometidos distinguiendo entre beneficios irrevocables y los que no lo son; y el superávit o déficit resultante.

o. **Estados Financieros Consolidados y Separados e Inversiones en Asociadas** - Se debe remitir la información consolidada e individual. Las inversiones de las subsidiarias deben contabilizarse bajo el método de participación. La consolidación se aplica sobre una participación del 25%. Se aplica el método de consolidación proporcional solamente en negocios conjuntos.

ARRENDADORA CAFSA S.A.

Notas a los Estados Financieros

30 de setiembre de 2020

p. **Información Financiera Intermedia** - Los estados financieros deben cumplir con lo exigido por el NIC 1, excepto por lo indicado en lo que disponga la reglamentación del CONASSIF con respecto a la presentación y revelación de los estados financieros.

q. **Activos Intangibles** - Se deben registrar por su costo de adquisición menos la amortización acumulada y las pérdidas de deterioro del valor acumuladas que les haya podido afectar.

Las aplicaciones automatizadas en uso deben ser amortizadas sistemáticamente por el método de línea recta, en el transcurso del período en que se espera que produzca los beneficios económicos para la entidad, el cual no puede exceder de cinco años (5), similar procedimiento y plazo deberá utilizarse para la amortización de la plusvalía adquirida.

r. **Instrumentos Financieros, Reconocimiento y Medición** - Las compras y ventas de valores convencionales deben registrarse utilizando el método de la fecha de liquidación. Las inversiones propias en participaciones de fondos de inversión abiertos se deben clasificar como activos financieros negociables. Las inversiones propias en participaciones en fondos cerrados se deben clasificar como disponibles para la venta.

Los supervisados por SUGEF, SUGEVAL, SUPEN y SUGESE pueden clasificar otras inversiones en instrumentos financieros mantenidos para negociar, siempre que exista manifestación expresa de su intención para negociarlos en no más de noventa días a partir de la fecha de adquisición.

s. **Instrumentos Financieros, Transferencia de Activos** - Las participaciones en fideicomisos y otros vehículos de propósito especial, se valúan de acuerdo con el importe del patrimonio fideicometido.

t. **Inversión en Propiedad para Alquiler o Plusvalía** - Las propiedades de inversión son valuadas al valor razonable, excepto cuando no haya evidencia de poder determinarlo. El valor residual de la propiedad de inversión debe considerarse como cero.

Las pérdidas o ganancias derivadas de un cambio en el valor razonable de los Fondos Inmobiliarios o Fondos de Desarrollo Inmobiliario se incluyen en la cuenta patrimonial de ganancias y pérdidas no realizadas por valuación de inversión en propiedad. Se reconoce como pérdida o ganancia en el estado de resultados integral y otros resultados integrales y sujetas a distribución, cuando dicha ganancia o pérdida haya sido realizada, es decir que el activo relacionado haya sido realizado mediante venta o disposición del mismo.

u. **Combinaciones de Negocios** - La combinación de negocios entre entidades bajo control común deberá efectuarse mediante la integración de sus activos, pasivos y patrimonios, tomando los activos y pasivos a su valor razonable, con el propósito de determinar el efecto patrimonial final sobre la entidad precedente.

ARRENDADORA CAFSA S.A.

Notas a los Estados Financieros

30 de setiembre de 2020

v. **Activos no Corrientes Mantenidos para la Venta y Operaciones Discontinuas** - Los entes supervisados por la SUGEF deben registrar una estimación equivalente a su valor contable para los bienes mantenidos para la venta.

Sin excepción, el registro contable de la estimación deberá constituirse gradualmente a razón de un veinticuatroavo mensual hasta completar el ciento por ciento del valor contable del bien. Este registro contable iniciará a partir del mes en que el bien fue i) adquirido, ii) producido para su venta o arrendamiento o iii) dejado de utilizar. Sin perjuicio del plazo de veinticuatro meses para el registro de la estimación, el plazo de venta de los bienes y valores recibidos en dación en pago de obligaciones o adjudicados en remates judiciales, podrá ser ampliado por el Superintendente General de Entidades Financieras por períodos iguales, a solicitud de la entidad respectiva.

En setiembre de 2018, el Consejo Nacional de Supervisión del Sistema Financiero (CONASSIF), emitió una circular para modificar el “Reglamento de Información Financiera”, el cuál es aplicable a todas las entidades supervisadas por la Superintendencia General de Entidades Financieras (SUGEF), la Superintendencia General de Valores (SUGEVAL) y la Superintendencia de Pensiones (SUPEN).

Este reglamento tiene por objeto regular la aplicación de las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) y sus interpretaciones (SIC y CINIIF), emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB), considerando tratamientos prudenciales o regulatorios contables, así como la definición de un tratamiento o metodología específica cuando las NIIF proponen dos o más alternativas de aplicación.

Este Reglamento rige a partir del 1° de enero de 2020, excepto por lo siguiente:

a. Cuentas de orden para el registro y control de las actividades de custodia. Las cuentas de orden para el registro y control de las actividades de custodia, cuentas 850 y 870, entraron en vigencia a partir del 1° de enero de 2019.

b. Artículo No.10. NIC 12 Impuesto a las ganancias y CINIIF 23 La Incertidumbre frente a los Tratamientos del Impuesto a las Ganancias:

- Entraron en vigencia a partir del 1° de enero de 2019. En el momento de la aplicación inicial de la CINIIF 23, las entidades deben aplicar la transición establecida en el párrafo B2 inciso (b) de dicha Interpretación.
- El monto de la provisión para los tratamientos impositivos en disputa notificados antes del 31 de diciembre de 2018, correspondientes a los períodos fiscales 2017 y anteriores, se realizará por el monto que resulte mayor entre la mejor cuantificación de lo que estiman pagar a la Autoridad Fiscal del traslado de cargos (principal,

ARRENDADORA CAFSA S.A.

Notas a los Estados Financieros

30 de setiembre de 2020

intereses y multas), conforme lo dispuesto en la NIC 12, y el monto del 50% del principal de la corrección de la autoliquidación de su obligación tributaria.

Con respecto a esta nueva reglamentación, la Administración de la Arrendadora no espera impactos significativos como resultado de la aplicación de estas modificaciones.

(26) Transición a Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF)

El Consejo Nacional de Supervisión del Sistema Financiero emitió el 11 de setiembre de 2018, el “Reglamento de Información Financiera”, el cual tiene por objeto regular la aplicación de las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) y sus interpretaciones (SIC y CINIIF), emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB), considerando tratamientos prudenciales o regulatorios contables, así como la definición de un tratamiento o metodología específica cuando las NIIF proponen dos o más alternativas de aplicación. Asimismo, establecer el contenido, preparación, remisión, presentación y publicación de los estados financieros de las entidades individuales, grupos y conglomerados financieros supervisados por las cuatro Superintendencias.

Este Reglamento rige a partir del 1 de enero de 2020, con algunas excepciones. A continuación, se detallan algunas de las principales diferencias entre las normas de contabilidad emitidas por el Consejo y las NIIF, así como las NIIF ó CINIIF no adoptadas aún:

a) Norma Internacional de Contabilidad No. 7: Estado de Flujos de Efectivo

El Consejo autorizó únicamente la utilización del método indirecto. La NIC 7 permite el uso del método directo e indirecto, para la preparación del estado de flujos de efectivo. Adicionalmente la Norma requiere revelar derivados de flujos de efectivo como los que no implican flujos de efectivos, por ejemplo, por cambios en variaciones en las tasas de cambio de la moneda extranjera.

b) Norma Internacional de Contabilidad No. 8: Estimaciones Contables

Las estimaciones contables son las mejores aproximaciones de valores o partidas que se incluyen en los estados financieros para medir los efectos de sucesos o transacciones económicas ya ocurridas, o bien una situación actual que es propia de un activo o pasivo de la entidad, incluidos los ajustes que se producen tras la evaluación de un elemento como resultado de nueva información o nuevos acontecimientos.

La NIC 8 establece que en la medida que un cambio en una estimación contable dé lugar a cambios en activos y pasivos, o se refiera a una partida de patrimonio, deberá ser reconocido ajustando el valor en libros de la correspondiente partida de activo, pasivo o patrimonio en el período en que tiene lugar el cambio, por lo que se puede presentar la necesidad de realizar cambios de manera retrospectiva. Sin embargo, el CONASSIF en el

ARRENDADORA CAFSA S.A.

Notas a los Estados Financieros

30 de setiembre de 2020

“Reglamento de Información Financiera” estableció que todo cambio en las estimaciones contables es prospectivo y se registra en los resultados del período.

c) Norma Internacional de Contabilidad No. 12: Impuesto a las Ganancias y CINIIF 23
La Incertidumbre frente a los Tratamientos del Impuesto a las Ganancias. De acuerdo al “Reglamento de Información Financiera”, las entidades reguladas deben aplicar la NIC 12 Impuestos a las Ganancias para los registros y presentación de los activos y pasivos por impuestos diferidos y corrientes. En el caso de una disputa de un tratamiento impositivo concreto por parte de la Autoridad Fiscal, que inicia con la notificación de un traslado de cargos, la entidad debe:

- Registrar contra resultados del período en el caso de que, de acuerdo con la valoración por parte de la alta gerencia, se concluya que la entidad tiene una obligación de exigibilidad inmediata con la Administración Tributaria.

- Registrar una provisión, para aquellos tratamientos no considerandos en el párrafo 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.

d) Norma Internacional de Contabilidad No. 16: Propiedad Planta y Equipo
De acuerdo a lo establecido por el CONASSIF en el Reglamento de Información Financiera, con posterioridad al reconocimiento inicial, los bienes inmuebles deben ser contabilizados de acuerdo con el modelo de revaluación. Los demás activos diferentes de inmuebles están sujetos a la política contable del modelo del costo.

A diferencia a lo anterior, la NIC 16 brinda la libertad a la entidad para realizar la elección como política contable del modelo del costo o el modelo de revaluación, y aplicará esa política a todos los elementos que compongan una clase de propiedades, planta y equipo.

En el momento en que 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.

e) Norma Internacional de Contabilidad No. 21: Efectos de las Variaciones en las Tasas de Cambio de la moneda Extranjera
El Consejo requiere que los estados financieros de las entidades supervisadas se presenten en colones costarricenses como moneda funcional. Adicionalmente, los entes supervisados deberán utilizar el tipo de cambio de venta de referencia del Banco Central de Costa Rica que prevalezca en el momento en que se realice la operación para el registro contable de la conversión de moneda extranjera a la moneda oficial ‘colón costarricense’.

ARRENDADORA CAFSA S.A.

Notas a los Estados Financieros

30 de setiembre de 2020

Al cierre de cada mes, se utilizará el tipo de cambio de referencia que corresponda según lo indicado en el párrafo anterior, vigente al último día de cada mes para el reconocimiento del ajuste por diferencial cambiario en las partidas monetarias en moneda extranjera.

De acuerdo a la NIC 21, al preparar los estados financieros, cada entidad determinará su moneda funcional. La entidad convertirá las partidas en moneda extranjera a la moneda funcional, e informará de los efectos de esta conversión. Tal como se indicó anteriormente, el CONASSIF determinó que tanto la presentación de la información financiera como el registro contable de las transacciones en moneda extranjera debían convertirse al colón, independientemente de cuál sea su moneda funcional.

f) Norma Internacional de Contabilidad No. 27: Estados Financieros Consolidados y Separados

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 regulada 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.

Textualmente la NIC 27 ha establecido que cuando una entidad elabore estados financiero-separados, contabilizará las inversiones en subsidiarias, negocios conjuntos y asociadas:

- Al costo,
- De acuerdo con la NIIF 9; o
- Utilizando el método de la participación

Las entidades reguladas deberán presentar sus estados financieros separados de acuerdo a la normativa establecida en “Reglamento de Información Financiera”. La NIIF 10 “Estados Financieros Consolidados” requiere la presentación de estados financieros consolidados de una entidad que controla una o más entidades distintas. Esta misma norma establece condiciones bajo las cuales una entidad no necesita presentar estados financieros consolidados, sin embargo, no cumple con las mismas.

g) Norma Internacional de Contabilidad No. 34: Información Financiera Intermedia.

ARRENDADORA CAFSA S.A.

Notas a los Estados Financieros

30 de setiembre de 2020

El contenido de la información financiera intermedia incluye un juego completo de estados financieros, de acuerdo con la presentación establecida en la NIC 1 “Presentación de Estados Financieros”, para lo cual deben tomar como base los formatos que se proponen en las disposiciones regulatorias emitidas por el CONASSIF, aplicables a la entidad.

La forma y contenido de las notas explicativas debe ser congruente con los grupos de partidas y subtotales incluidos en estos estados financieros, además, debe estar acompañado de las notas explicativas que exige la NIC 34 Información financiera intermedia, y cuando corresponda y a juicio de la alta gerencia de la entidad, las notas adicionales con el propósito de que los usuarios puedan interpretar adecuadamente la información financiera.

h) Norma Internacional de Contabilidad No. 38: Activos Intangibles

El CONASSIF ha determinado en su nueva normativa que, tras el reconocimiento inicial, los activos intangibles con vida útil definida deben contabilizarse por su costo de adquisición menos la amortización acumulada y las pérdidas acumuladas por deterioro del valor que les haya podido afectar. Lo anterior se encuentra de acuerdo a la NIC 38, sin embargo, también establece la posibilidad de contabilizar por su valor razonable, contemplando de igual manera la amortización acumulada y el importe acumulado de las pérdidas por deterioro del valor que haya sufrido.

La alta gerencia del ente supervisado debe establecer los mecanismos y procedimientos idóneos para determinar si un activo intangible con vida útil indefinida se ha deteriorado; para la comprobación respectiva comparará su importe recuperable con su valor en libros, esa comparación debe hacerse cuando exista algún indicio de que el valor del activo podría haberse deteriorado o, al menos, con una periodicidad anual. Esta disposición aplica, igualmente, para la plusvalía adquirida en una combinación de negocios. Asimismo, la Normativa SUGEF requiere la amortización de los activos intangibles en un período de cinco años. Lo anterior no está de acuerdo con lo establecido en la Norma.

i) Norma Internacional de Contabilidad No.40: Propiedades de Inversión

La NIC 40 permite escoger entre el modelo de valor razonable y el modelo de costo, para valorar las propiedades de inversión. La normativa emitida por el Consejo permite únicamente el modelo de valor razonable para valorar este tipo de activos excepto en los casos que no exista clara evidencia que pueda determinarlo.

j) Norma Internacional de Información Financiera No. 3: Combinaciones de Negocios (revisada)

NIIF 3 establece que la combinación de negocios entre entidades bajo control común, puede realizarse al costo o a su valor razonable. El Consejo solamente permite la contabilización de esas transacciones tomando los activos y pasivos a su valor razonable.

ARRENDADORA CAFSA S.A.

Notas a los Estados Financieros

30 de setiembre de 2020

k) Norma Internacional de Información Financiera No. 5: Activos no Corrientes Mantenidos para la Venta y Operaciones Descontinuadas

La NIIF 5, establece que las entidades medirán los activos no corrientes (o grupos de activos para su disposición) clasificados como mantenidos para la venta, al menor de su importe en libros o su valor razonable menos los costos de venta. En este caso la normativa establecida por el Consejo se apega lo impuesto por dicha NIIF.

El Consejo requiere el registro de una estimación de un veinticuatroavo mensual para aquellos activos no corrientes clasificados como disponibles para la venta, de manera que, si no han sido vendidos en un plazo de dos años, se registre una estimación del 100% sobre los mismos. La NIIF 5 requiere que dichos activos se registren al menor de su importe en libros o su valor razonable menos los costos de venta, descontados a su valor presente para aquellos activos que van a ser vendidos en períodos mayores a un año. De esta manera, los activos de las entidades pueden estar sub-valuados y con excesos de estimación.

l) Norma Internacional de Información Financiera No. 9: Instrumentos Financieros La compra o venta convencional de activos financieros se debe registrar aplicando la contabilidad de la fecha de liquidación. Los activos financieros se dividen en los que se miden al costo amortizado y los que se miden a valor razonable. Sobre la base del modelo de negocio para gestionar los activos financieros y de las características de los flujos de efectivo contractuales del activo financiero, la entidad debe clasificar las inversiones propias o carteras mancomunadas en activos financieros de acuerdo con las siguientes categorías de valoración:

Costo amortizado. Si una entidad, de acuerdo con su modelo de negocio y el marco regulatorio vigente, clasifica una parte de su cartera de inversiones en esta categoría, revelará: el valor razonable de los activos financieros clasificados en esta categoría, en los estados financieros trimestrales y en el estado financiero anual auditado; y la ganancia o pérdida que tendría que haber sido reconocida en el resultado del período, para los estados financieros indicados en el acápite anterior.

Valor razonable con cambios en otro resultado integral.

Valor razonable con cambios en resultados.

m) Norma Internacional de Contabilidad No. 8: Materialidad y Errores Contables

La entidad, sobre la base de su modelo de negocio, naturaleza, tamaño, complejidad, perfil de riesgo y otras circunstancias propias de su actividad operativa, debe implementar políticas y procedimientos para definir el umbral representativo para determinar si la información es material o no, lo cual involucra consideraciones de factores cuantitativos y

ARRENDADORA CAFSA S.A.

Notas a los Estados Financieros

30 de setiembre de 2020

cualitativos. La entidad debe revelar en los estados financieros las omisiones o inexactitudes materiales, y las políticas contables relacionadas.

n) Norma Internacional de Información Financiera No. 13: Valor razonable - Activos financieros y pasivos financieros relacionados con riesgos de mercado o riesgo de crédito de la contraparte.

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.

(27) Presentación de los estados financieros intermedios y anuales auditados del 2020

El Reglamento de Información Financiera, en el Transitorio I, indica que para la presentación de los estados financieros intermedios y anuales auditados del 2020 no se requiere que se realice de forma comparativa. Lo anterior obedece a que durante el período de preparación para la entrada en vigencia del RIF, se ha identificado que tratar de mantener la comparabilidad de la información en el período 2020 con respecto al período 2019, además de resultar un ejercicio de alto costo en algunos casos y en otros impracticable por la complejidad de la adopción en forma retrospectiva de los supuestos que implican las nuevas NIIF, implicará un cambio abrupto en la información comparativa del período 2019 que se mostrará a los usuarios de los estados financieros durante el 2020, y por lo tanto tiene alta probabilidad de generar confusión y expectativas erróneas sobre los usuarios de esta información, y por consiguiente, lejos de ser útil para la toma de decisiones, tiene el potencial de generar el efecto contrario.