

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 31 de diciembre de 2020 y en el estado de resultados integral para los períodos de doce y tres meses que terminaron 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 los períodos de doce y tres meses que terminaron al 31 de diciembre 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 31 de diciembre de 2020 y en el estado de resultados integrales para los períodos de doce y tres meses que terminaron en esa fecha, que se adjuntan a esta certificación fueron preparados con base en las cifras tomadas de sus registros contables y que se cotejaron de acuerdo con los procedimientos que se describen a continuación:

Procedimientos

Los procedimientos aplicados sobre la información antes mencionada de la Arrendadora, consistieron en la comparación de los saldos de las cuentas del estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2020 y del estado de resultados integrales para los períodos de doce y tres meses que terminaron 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 31 de diciembre de 2020 y el correspondiente estado de resultados integrales para los períodos de doce y tres meses que terminaron 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 31 de diciembre de 2020, y el correspondiente estado de resultados integrales para los períodos de doce y tres meses que terminaron 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 22 días del mes de enero de 2021.


Lic. Jose A. Zúñiga Taborda - C.P.A. No.1491

Póliza No.0116 FIG 7

Vence: 30 de setiembre de 2021

Timbre de Ley No.6663, ¢50,00

Adherido y cancelado en el original



ARRENDADORA CAFSA S.A.
ESTADO DE SITUACION FINANCIERA
Al 31 de diciembre de 2020
(En colones sin céntimos)

	Nota	Diciembre 2020
ACTIVOS		
Disponibilidades	4	€ 1,309,687,565
Efectivo		7,397,731
Entidades financieras del país		1,302,289,834
Cartera de créditos	5-a	41,018,809,948
Créditos vigentes		36,465,965,175
Créditos vencidos		4,516,541,853
Productos por cobrar		235,382,170
Estimación por deterioro	5-b	(199,079,250)
Cuentas y comisiones por cobrar		323,174,442
Cuentas por cobrar por operaciones con partes relacionadas		1,854
Impuesto sobre la renta diferido e impuesto sobre la renta por cobrar		323,172,588
Bienes mantenidos para la venta	1-m	118,874,547
Bienes y valores adquiridos en recuperación de créditos		144,038,903
Estimación por deterioro y por disposición legal o prudencial		(25,164,356)
Inmuebles, mobiliario y equipo, neto	6	358,177,579
Otros activos	7	291,622,772
Activos intangibles		104,110,605
Otros activos		187,512,167
TOTAL DE ACTIVOS		€ 43,420,346,853
PASIVOS Y PATRIMONIO		
PASIVOS		
Obligaciones con entidades	8	€ 24,286,370,633
A plazo		24,130,893,585
Cargos financieros por pagar		155,477,048
Cuentas por pagar y provisiones		3,871,938,147
Impuesto sobre la renta diferido	12	490,518,279
Provisiones	1-o	357,025,543
Otras cuentas por pagar diversas	9	3,024,394,325
Otros pasivos		200,637,394
Ingresos diferidos		59,802,980
Otros pasivos		140,834,414
TOTAL DE PASIVOS		28,358,946,174
PATRIMONIO		
Capital social		
Capital pagado	10-a	9,713,490,488
Reservas patrimoniales	1-p	1,049,841,145
Resultados acumulados de ejercicios anteriores		471,582,476
Resultado del período		3,826,486,571
TOTAL DEL PATRIMONIO		15,061,400,679
TOTAL DEL PASIVO Y PATRIMONIO		€ 43,420,346,853
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 doce meses terminado el 31 de diciembre de 2020

(En colones sin céntimos)

	Nota	Diciembre 2020	Octubre a diciembre 2020
Ingresos financieros			
Por disponibilidades		¢ 7,283,705	¢ 1,639,511
Por arrendamientos financieros	13	3,754,716,277	943,129,869
Por ganancia por diferencias de cambio y UD	17	1,150,751,385	284,283,077
Total de ingresos financieros		4,912,751,367	1,229,052,457
Gastos financieros			
Por obligaciones con entidades financieras	14	1,620,503,357	370,199,104
Por pérdidas por diferencias de cambio y UD	17	-	-
Total de gastos financieros		1,620,503,357	370,199,104
Por estimación de deterioro de activos	1-g	180,083,000	14,664,900
Por recuperación de activos y disminución de estimaciones y provisiones		148,120,358	22,222,800
RESULTADO FINANCIERO		3,260,285,368	866,411,253
Otros ingresos de operación			
Por comisiones por servicios	15	3,642,239,612	933,615,409
Por bienes mantenidos para la venta		787,909,327	187,439,573
Por otros ingresos operativos	16	572,194,688	224,142,602
Total otros ingresos de operación		5,002,343,627	1,345,197,584
Otros gastos de operación			
Por comisiones por servicios		2,289,644	573,301
Por bienes realizables		174,117,250	39,041,382
Por provisiones	1-o	16,247,057	(495,680,953)
Por otros gastos operativos	18	2,491,705,974	750,931,344
Total otros gastos de operación		2,684,359,925	294,865,074
RESULTADO OPERACIONAL BRUTO		5,578,269,070	1,916,743,763
Gastos administrativos			
Por gastos de personal	19-a	1,029,886,107	360,892,823
Por otros gastos de administración	19-b	802,294,595	208,013,856
Total gastos administrativos		1,832,180,702	568,906,679
RESULTADO OPERACIONAL NETO ANTES DE IMPUESTOS Y PARTICIPACIONES SOBRE LA UTILIDAD		3,746,088,368	1,347,837,084
Impuesto sobre la renta	12-a	-	-
Disminución de impuesto sobre renta	12-b	281,792,233	69,463,952
RESULTADO DEL PERIODO		¢ 4,027,880,601	¢ 1,417,301,036

Luis Ángel González Magán
Representante Legal

Adrián Ramírez
Contador

ARRENDADORA CAFSA, S.A.

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO

Período de doce meses terminado el 31 de diciembre 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		-	-	4,027,880,601	4,027,880,601
Reservas legales y otras reservas estatutarias	1-p	-	201,394,030	(201,394,030)	-
Saldos al 31 de diciembre de 2020		<u>₡ 9,713,490,488</u>	<u>₡ 1,049,841,145</u>	<u>₡ 4,298,069,047</u>	<u>₡ 15,061,400,679</u>

Luis Ángel González Magán
Representante Legal

Adrián Ramírez
Contador

Véanse las notas que acompañan a los estados financieros.

ARRENDADORA CAFSA, S.A.

ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO

Para el período terminado el 31 de diciembre de 2020

(En colones sin céntimos)

	2020
Flujo de efectivo de las actividades de operación:	
Resultado del período	€ 4,027,880,601
Partidas aplicadas a resultados que no requieren uso de fondos	
Ganancias o pérdidas por diferencias de cambio y UD, netas	(1,107,025,863)
Ganancias o pérdidas por estimación por deterioro cartera de créditos	31,962,642
Gasto por provisión para prestaciones sociales, neto de pagos	-
Depreciaciones y amortizaciones	365,072,441
Variación en los activos aumento, o (disminución)	
Créditos y avances de efectivo	2,437,605,132
Bienes mantenidos para la venta	76,063,957
Productos por cobrar	22,046,097
Otros activos	(196,293,443)
Variación neta en los pasivos aumento, o (disminución)	
Otras cuentas por pagar y provisiones	(1,031,619,832)
Productos por pagar	(19,961,257)
Otros pasivos	181,013,342
Flujos netos de efectivo de provenientes de (usados) en las actividades de operación	<u>4,786,743,817</u>
Flujos netos de efectivo de las actividades de inversión:	
Adquisición de inmuebles mobiliario y equipo	<u>(483,993,864)</u>
Flujos netos de efectivo usados en las actividades de inversión	<u>(483,993,864)</u>
Flujos netos de efectivo de las actividades de financiamiento:	
Otras obligaciones financieras nuevas	11,133,411,316
Pago de obligaciones	<u>(15,124,553,670)</u>
Flujos netos de efectivo (usados en) provistos de actividades de financiamiento:	<u>(3,991,142,354)</u>
Efectivo y equivalentes al 1 de enero	<u>998,079,966</u>
Efectivo y equivalentes al 31 de diciembre	1-e, 4 € <u>1,309,687,565</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 31 de diciembre de 2020

ARRENDADORA CAFSA S.A.

Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre 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 31 de diciembre de 2020, su Administración se compone de 37 colaboradores. Además, mantiene 6 cajas auxiliares en diversos puntos del país.

Al 31 de diciembre 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 27 de enero de 2021.

(b) Base para la preparación de los estados financieros

Los estados financieros han sido preparados con base en las disposiciones legales, reglamentarias y normativa contable emitida por el Consejo Nacional de Supervisión del Sistema Financiero y por la Superintendencia General de Entidades Financieras (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

31 de diciembre 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 31 de diciembre de 2020, la Arrendadora utilizó el tipo de cambio de ₡610.53 y ₡617.30, 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

31 de diciembre de 2020

Al 31 de diciembre 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 31 de diciembre 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

31 de diciembre de 2020

El modelo de negocio de la Arrendadora al 31 de diciembre 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 31 de diciembre 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 31 de diciembre 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

31 de diciembre 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 31 de diciembre 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 31 de diciembre 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 31 de diciembre 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

31 de diciembre 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 31 de diciembre de 2020, la Administración considera que la estimación que mantiene por ¢199.079.250, 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

31 de diciembre 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

31 de diciembre 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

31 de diciembre 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

31 de diciembre 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

31 de diciembre 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

31 de diciembre de 2020

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

Al 31 de diciembre de 2020, la Arrendadora mantiene seis bienes con valor de ¢144.038.903, y estimaciones asociadas por ¢25.164.356.

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

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

(o) Provisiones

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

31 de diciembre 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 31 de diciembre 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>₺ 17 592 409 218</u>	Garantía de otras obligaciones financieras

ARRENDADORA CAFSA S.A.

Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre 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 31 diciembre 2020
Activos:	
Cartera de arrendamientos	¢ 17 485 200 165
Productos por cobrar	<u>107 209 053</u>
Total activos	<u>¢ 17 592 409 218</u>
Pasivos:	
Cuentas por pagar diversas	¢ 1 030 925 853
Total pasivos	<u>¢ 1 030 925 853</u>
Ingresos:	
Operativos	¢ 43 316 931
Por intereses	<u>70 111 660</u>
Total ingresos	<u>¢ 113 428 591</u>
Gastos:	
Operativos	<u>603 081 756</u>
Total gastos	<u>¢ 603 081 756</u>

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

Al 31 de diciembre de 2020, la Arrendadora vendió a partes relacionadas bienes adjudicados por ¢4.678.622.884. Estas ventas generaron una utilidad de ¢176.825.859.

ARRENDADORA CAFSA S.A.

Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre de 2020

(4) Disponibilidades

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

	Al 31 diciembre 2020
Dinero en cajas y bóvedas MN	¢ 4 163 702
Dinero en cajas y bóvedas ME	3 234 029
Cuentas corrientes y depósitos a la vista en bancos comerciales del estado y bancos creados por leyes especiales MN	225 982
Cuentas corrientes y depósitos a la vista en bancos comerciales del estado y bancos creados por leyes especiales ME	17 512 029
Cuentas corrientes y otras cuentas a la vista en entidades financieras privadas MN	7 242 786
Cuentas corrientes y otras cuentas a la vista en entidades financieras privadas ME	1 277 309 037
	<u>¢ 1 309 687 565</u>

(5) Cartera de créditos

a. Cartera de créditos por tipo de actividad económica:

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

	Al 31 diciembre 2020
Actividad financiera y bursátil	¢ 2 228 642 098
Actividades inmobiliarias, empresariales y de alquiler	116 952 831
Administración pública	23 241 345
Agricultura, ganadería, caza y actividades de servicios conexas	3 040 133 609
Comercio	727 513 186
Construcción, compra y reparación de inmuebles	15 698 632 450
Electricidad, telecomunicaciones, gas y agua	1 766 337 232
Explotación de minas y canteras	2 465 134 956
Enseñanza	7 479 929 948
Hotel y restaurante	1 086 700 612
Industria manufacturera	621 006 874
Otras actividades del sector privado no financiero	2 887 266 567
Consumo	363 575 150
Pesca y acuicultura	38 060 767
Servicios	1 935 450 851
Transporte	503 928 552
Subtotal cartera de créditos	¢ 40 982 507 028
Productos por cobrar	235 382 170
Estimación sobre la cartera de créditos	(199 079 250)
Total cartera de créditos, neta	<u>¢ 41 018 809 948</u>

ARRENDADORA CAFSA S.A.

Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre de 2020

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

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

	Al 31 diciembre 2020
Cartera de crédito por arrendamientos, (Inversión bruta)	¢ 44 367 738 513
Ingreso por intereses (no devengados)	<u>(3 385 231 485)</u>
	<u>¢ 40 982 507 028</u>

b. Estimación para incobrables:

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

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

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

ARRENDADORA CAFSA S.A.

Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre de 2020

(6) Inmuebles, mobiliario y equipo, neto

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

	Saldos al 1 de enero de 2020	Adiciones	Retiros	Saldos al 31 de diciembre de 2020
Mobiliario y equipo de oficina ¢	167 427 547 ¢	1 927 818 ¢	- ¢	169 355 365
Equipo de cómputo	258 673 547	15 720 164	(8 434 218)	265 959 493
Activos por derechos de uso	-	333 601 804	(2 650 962)	330 950 842
Vehículos	107 198 333	73 046 783	(34 497 726)	145 747 390
Subtotal	533 299 427	424 296 569	(45 582 906)	912 013 090
<u>Depreciación acumulada:</u>				
Mobiliario y equipo de oficina	(140 566 237)	(16 159 720)	-	(156 725 957)
Equipo de cómputo	(184 881 720)	(47 518 047)	8 434 218	(223 965 549)
Activos por derechos de uso	-	(120 325 443)	2 220 427	(118 105 016)
Vehículos	(37 610 217)	(41 385 526)	23 956 754	(55 038 989)
Subtotal	(363 058 174)	(225 388 736)	34 611 399	(553 835 511)
Neto	¢ 170 241 253	¢ 198 907 833	¢ (10 971 507)	¢ 358 177 579

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 1º de enero de 2020. Por lo tanto, los ajustes derivados de los criterios de reconocimiento inicial se presentan en el Estado de situación financiera al 1º de enero de 2020.

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 1º de enero de 2020. La tasa incremental de financiamiento promedio ponderada del arrendatario aplicada a los pasivos por arrendamiento al 1º 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

ARRENDADORA CAFSA S.A.

Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre de 2020

por arrendamiento. No hubo impacto en los resultados acumulados de ejercicios anteriores a la fecha de la transición. El impuesto diferido se considera inmaterial para los estados financieros en su conjunto al 31 de diciembre de 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 1° de enero de 2020.
- El registro de los arrendamientos operativos con un plazo de arrendamiento restante de menos de 12 meses al 1° de enero de 2020 como arrendamientos a corto plazo: No fue requerida la solución a la fecha de transición, pero se incorporó la exención a la política contable.

Las nuevas mediciones de los pasivos por arrendamiento se reconocieron como ajustes a los activos relacionados con el derecho de uso inmediatamente después de la fecha de la aplicación inicial. Las revelaciones relativas al 31 de diciembre de 2020 se presentan a continuación:

Compromisos

Los compromisos de arrendamiento operativos al 31 de diciembre 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 31 de diciembre de 2020 muestra los siguientes importes relacionados con arrendamientos:

ARRENDADORA CAFSA S.A.

Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre de 2020

Activos por derecho de uso:

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

Pasivo por arrendamiento:

Edificio	¢	193 532 638
Vehículos	¢	22 379 982
Equipo de cómputo	¢	21 060 599

Al 31 de diciembre 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	¢	97 002 522
Vehículos	¢	17 318 969
Equipo de cómputo	¢	3 783 526

Gasto por intereses:

Edificio	¢	23 109 680
Vehículos	¢	3 242 766
Equipo de cómputo	¢	1 515 136

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.

ARRENDADORA CAFSA S.A.

Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre de 2020

Los pagos del arrendamiento se descontaron de forma subsecuente a la fecha de transición utilizando la tasa de interés implícita ponderada, determinada por la Arrendadora para los arrendamientos de edificio del 9.54%, vehículos el 11.23% y el equipo de cómputo 8.66%, respectivamente al 31 de diciembre de 2020.

Al 31 de diciembre 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 condiciones establecidas en los contratos. Por tanto; no se incluyen en el pasivo por arrendamiento. Tampoco, se consideró necesario la inclusión de garantías del valor residual en los pasivos por arrendamiento.

Arrendadora CAFSA no consideró necesario desde su transición aplicar las exenciones de corto plazo y activos de bajo de valor; así como tampoco, ejercer la opción de renovación de los contratos. La Administración consideró todos los hechos y circunstancias que crean un incentivo económico para ejercer una opción de renovación. Sin embargo; al 31 de diciembre de 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 31 diciembre 2020
Activo intangible - software en uso, neto	€ 104 110 605
Otros activos:	
Gastos pagados por anticipado	9 592 396
Intereses y comisiones pagadas por anticipado	107 663 910
Póliza de seguros pagada por anticipado	<u>70 255 861</u>
Subtotal otros activos	<u>187 512 167</u>
	<u>€ 291 622 772</u>

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

	Al 31 diciembre 2020
Saldo al inicio del año	€ 418 176 738
Adiciones	59 697 295
Retiros	<u>(54 331 824)</u>
Saldo al final	<u>423 542 209</u>
<u>Amortización acumulada:</u>	
Saldo al inicio del año	219 199 534
Gasto por amortización	109 243 867
Retiros y reclasificaciones	<u>(9 011 797)</u>
Saldo al final	<u>319 431 604</u>
Saldo del software en uso, neto	<u>€ 104 110 605</u>

ARRENDADORA CAFSA S.A.

Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre de 2020

(8) Obligaciones con entidades financieras a plazo

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

	Al 31 diciembre 2020
Obligaciones por derecho de uso edificios e instalaciones	¢ 247 859 339
Préstamos de entidades financieras del país ME	6 046 568 701
Préstamos de entidades financieras del exterior ME	<u>17 836 465 545</u>
Subtotal otras obligaciones financieras	24 130 893 585
Cargos por pagar por obligaciones con entidades financieras y no financieras	<u>155 477 048</u>
	<u>¢ 24 286 370 633</u>

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

	Entidades financieras del país y del exterior
Tasa de interés	Variable
Plazos:	
Menos de un año	¢ 13 683 277 429
Uno a cinco años	<u>10 447 616 156</u>
Total	<u>¢ 24 130 893 585</u>

(9) Otras cuentas por pagar diversas

Las otras cuentas por pagar diversas se detallan como sigue:

	Al 31 diciembre 2020
Aportaciones patronales por pagar	¢ 11 992 881
Impuestos retenidos por pagar	1 923 498 127
Aportaciones laborales retenidas	4 718 245
Compañía relacionada (véase nota 3)	1 030 925 853
Otros acreedores	<u>53 259 219</u>
	<u>¢ 3 024 394 325</u>

ARRENDADORA CAFSA S.A.

Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre de 2020

(10) Patrimonio

a- Capital Social

Al 31 de diciembre 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 31 de diciembre de 2020, se obtiene un valor atribuible que asciende a la suma de ¢3.826.486.571 (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 31 de diciembre de 2020, el detalle de la utilidad neta por acción es como sigue:

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

(12) Impuestos

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

a- Al 31 de diciembre de 2020, la Arrendadora no generó gasto por impuesto de renta.

b- Al 31 de diciembre de 2020, el ingreso por disminución de impuesto sobre la renta es por un valor por ¢281.792.233.

El impuesto sobre renta se detalla como sigue:

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

ARRENDADORA CAFSA S.A.

Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre 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 31 de diciembre de 2020, el pasivo por impuesto de renta diferido era de ¢490.518.279.

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

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

	Al 31 diciembre 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	(281 792 233)
Impuesto sobre la renta	<u>¢ (281 792 233)</u>

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

- i. De ¢0 hasta ¢5.143.000 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

31 de diciembre 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 2017, 2018, 2019 y 2020.

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

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

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

(13) Ingresos por arrendamientos financieros

Los ingresos por arrendamientos financieros se detallan como sigue:

	Al 31 diciembre 2020
Productos por arrendamientos financieros ME	₡ 3 754 716 277
	<u>₡ 3 754 716 277</u>

ARRENDADORA CAFSA S.A.

Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre de 2020

(14) Gastos financieros por otras obligaciones financieras

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

	Al 31 diciembre 2020
Gastos por financiamientos de entidades financieras del país	¢ 455 980 044
Gastos por financiamientos de entidades financieras del exterior	1 136 655 731
Gastos financieros por derecho de uso	<u>27 867 582</u>
	<u>¢ 1 620 503 357</u>

(15) Comisiones por servicios

El detalle de otras comisiones se detalla como sigue:

	Al 31 diciembre 2020
Ingresos por servicios	¢ 1 151 626 364
Otras comisiones	<u>2 490 613 248</u>
	<u>¢ 3 642 239 612</u>

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

(16) Otros ingresos operativos

El detalle de otros ingresos operativos se detalla como sigue:

	Al 31 diciembre 2020
Ingresos operativos varios MN	¢ 491 319 048
Ingresos operativos varios ME	<u>80 875 640</u>
	<u>¢ 572 194 688</u>

ARRENDADORA CAFSA S.A.

Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre de 2020

(17) Ganancias y pérdidas por diferencial cambiario

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

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

(18) Otros gastos operativos

El detalle de los otros gastos operativos es como sigue:

	Al 31 diciembre 2020
Gastos por reparaciones y otros de bienes entregados en arriendo	€ 632 120 684
Seguros por bienes entregados en arriendo	458 793 734
Gastos operativos varios	<u>1 400 791 556</u>
	<u>€ 2 491 705 974</u>

(19) Gastos de administración

a- Gastos de personal

Los gastos de personal se detallan como sigue:

	Al 31 diciembre 2020
Sueldos y bonificaciones de personal permanente	€ 662 120 903
Gastos de representación	59 020 268
Cargas sociales patronales	133 073 387
Décimotercer sueldo	45 130 714
Capacitación	14 411 983
Preaviso y cesantía	92 678 188
Seguros para el personal	11 209 322
Vestimenta	1 289 459
Vacaciones	1 036 332
Otros gastos de personal	<u>9 915 551</u>
	<u>€ 1 029 886 107</u>

ARRENDADORA CAFSA S.A.

Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre de 2020

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

	Al 31 diciembre 2020
Gastos por servicios externos	¢ 314 959 391
Gastos de movilidad y comunicación	46 795 685
Gastos de infraestructura	269 868 724
Gastos generales	<u>170 670 795</u>
	<u>¢ 802 294 595</u>

(20) Vencimientos de activos y pasivos

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

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

(21) Administración de riesgos

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

a- Riesgos de liquidez

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

ARRENDADORA CAFSA S.A.

Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre de 2020

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

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

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

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

ARRENDADORA CAFSA S.A.

Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre de 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

31 de diciembre de 2020

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

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

ARRENDADORA CAFSA S.A.

Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre de 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

31 de diciembre de 2020

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

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

ARRENDADORA CAFSA S.A.

Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre de 2020

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

Como resultado de la valuación en colones de los activos y pasivos en moneda extranjera, durante el período examinado al 31 de diciembre de 2020, se registró una ganancia neta por diferencial cambiario, por la suma de ¢1.150.751.385, 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 31 diciembre 2020
Total activos	\$ 68 725 950
Total pasivos	<u>41 325 162</u>
Posición neta	<u>\$ 27 400 788</u>

c- Riesgo de crédito

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

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

i- Concentración de arrendatarios

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

ARRENDADORA CAFSA S.A.

Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre de 2020

Al 31 de diciembre 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%	1274	¢	39 446 248 335
De 5% a 9,99%	2		1 536 258 693
	<u>1276</u>	¢	<u>40 982 507 028</u>

ii- Cartera de arrendamientos financieros por morosidad

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

	Al 31 diciembre 2020
Al día	¢ 36 465 965 175
De 1 a 30 días	3 581 413 250
De 31 a 60 días	<u>935 128 603</u>
	<u>¢ 40 982 507 028</u>

iii- Cartera de créditos por tipo de garantía

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

ARRENDADORA CAFSA S.A.

Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre 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 31 de diciembre de 2020, los instrumentos financieros de la Arrendadora se componían de:

	2020
Disponibilidades	¢ 1 309 687 565
Activos financieros (valuados al costo amortizado):	
Cartera de crédito	40 783 427 778
Productos por cobrar	235 382 170
Cuentas y comisiones por cobrar	323 174 442
Total	¢ 42 651 671 955
Pasivos financieros (valuados al costo amortizado):	
Obligaciones con entidades financieras	¢ 24 130 893 585
Cargos financieros por pagar	155 477 048
Cuentas por pagar	1 084 185 072
Total	¢ 25 370 555 705

22.2 ADMINISTRACIÓN DE RIESGOS E INSTRUMENTOS FINANCIEROS

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

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

En relación con los ingresos y gastos generados por activos financieros y las obligaciones financieras, la Arrendadora prepara calces de plazos y monitorea las tasas de interés efectivas al 31 de diciembre de 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

31 de diciembre 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	\$ 27 400 788
Tipo de cambio de cierre al 31/12/2020		¢ 617,30
Aumento en el tipo de cambio de un 5%		<u>30,87</u>
Ganancia		<u>¢ 845 725 324</u>

Sensibilidad a una disminución en el Tipo de Cambio

Posición neta	21	\$ 27 400 788
Tipo de cambio de cierre al 31/12/2020		¢ 617,30
Disminución en el tipo de cambio de un 5%		<u>(30,87)</u>
Pérdida		<u>¢ (845 725 324)</u>

Análisis de Sensibilidad de Tasas de Interés - Al 31 de diciembre 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>¢ 40 783 427 778</u>
Aumento en las tasas de un 1%	<u>¢ 407 834 278</u>
Aumento en las tasas de un 2%	<u>¢ 815 668 556</u>

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

Cartera de crédito	<u>¢ 40 783 427 778</u>
Disminución en las tasas de un 1%	<u>¢ (407 834 278)</u>
Disminución en las tasas de un 2%	<u>¢ (815 668 556)</u>

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

Obligaciones financieras	<u>¢ 24 130 893 585</u>
Aumento en las tasas de un 1%	<u>¢ 241 308 936</u>
Aumento en las tasas de un 2%	<u>¢ 482 617 872</u>

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

Obligaciones financieras	<u>¢ 24 130 893 585</u>
Disminución en las tasas de un 1%	<u>¢ (241 308 936)</u>
Disminución en las tasas de un 2%	<u>¢ (482 617 872)</u>

ARRENDADORA CAFSA S.A.

Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre 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 31 de diciembre 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 31 de diciembre de 2020, la Arrendadora no tiene inversiones en valores.
- ii. *Depósitos de Clientes a la Vista y a Plazo* - Al 31 de diciembre de 2020, la Arrendadora no tiene depósitos de clientes a la vista y a plazo.
- iii. *Otras Concentraciones de Activos y Pasivos* - Al 31 de diciembre 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 31 de diciembre 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 31 de diciembre 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

31 de diciembre 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

31 de diciembre 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

31 de diciembre 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

31 de diciembre 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

31 de diciembre 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

31 de diciembre 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

31 de diciembre 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

31 de diciembre 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

31 de diciembre 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

31 de diciembre 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

31 de diciembre 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.