



Arrendadora CAFSA, S.A.

(Compañía costarricense)

Estados financieros

Con el Informe del Auditor Independiente

31 de diciembre de 2012

Arrendadora CAFSA, S.A.
(Compañía costarricense)
Contenido
31 diciembre de 2012

| | Página(s) |
|--|------------------|
| Informe del Auditor Independiente | 1 y 2 |
| Estados financieros | |
| Balance general..... | 3 |
| Estado de resultados..... | 4 |
| Estado de cambios en el patrimonio neto | 5 |
| Estado de flujos de efectivo | 6 |
| Notas a los estados financieros | 7 - 43 |



Informe del Auditor Independiente

A la Superintendencia General de Entidades
Financieras, a la Junta Directiva y accionistas de
Arrendadora CAFSA, S.A.

Hemos auditado los estados financieros adjuntos de Arrendadora CAFSA, S.A. que comprenden el balance general al 31 de diciembre de 2012, y los estados de resultados, de cambios en el patrimonio neto y de flujos de efectivo que le son relativos por el año que terminó en esa fecha y un resumen de las políticas contables significativas y otras notas aclaratorias.

Responsabilidad de la administración por los estados financieros

La administración es responsable de la preparación y presentación razonable de estos estados financieros de acuerdo con las disposiciones de información financiera establecidas en la legislación bancaria y las disposiciones vigentes del Consejo Nacional de Supervisión del Sistema Financiero (CONASSIF) y las regulaciones establecidas por la Superintendencia General de Entidades Financieras (SUGEF), así como del control interno que la administración determinó necesario para permitir la preparación de estados financieros libres de errores significativos, debido a fraude o error.

Responsabilidad del auditor

Nuestra responsabilidad consiste en expresar una opinión sobre estos estados financieros con base en nuestra auditoría, la cual fue realizada de acuerdo con las Normas Internacionales de Auditoría. Dichas normas exigen que cumplamos con requerimientos éticos, así como que planifiquemos y llevemos a cabo la auditoría para obtener seguridad razonable sobre si los estados financieros están libres de errores significativos.

Una auditoría implica efectuar procedimientos para obtener evidencia de auditoría sobre los montos y las revelaciones en los estados financieros. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del auditor, incluyendo la evaluación de los riesgos de errores significativos de los estados financieros ya sea por fraude o error. Al hacer esta evaluación de riesgos, el auditor considera el control interno relevante para la preparación de los estados financieros por la entidad, con el fin de diseñar los procedimientos de auditoría que sean apropiados en las circunstancias, pero no para expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la entidad. Una auditoría también incluye una evaluación de lo apropiado de las políticas contables utilizadas y de las estimaciones contables hechas por la administración, así como la evaluación de la presentación general de los estados financieros en su conjunto. Consideramos que nuestra auditoría contiene evidencia de auditoría suficiente y adecuada para proporcionar una base razonable para sustentar nuestra opinión.



A la Superintendencia General de Entidades
Financieras, a la Junta Directiva y accionistas de
Arrendadora CAFSA, S.A.
Página 2

Opinión

En nuestra opinión, los estados financieros presentan razonablemente, en todos sus aspectos importantes, la situación financiera de Arrendadora CAFSA, S.A. al 31 de diciembre de 2012 y los resultados de sus operaciones y sus flujos de efectivo por el año que terminó en esa fecha, de conformidad con la legislación bancaria y las disposiciones vigentes del Consejo Nacional de Supervisión del Sistema Financiero (CONASSIF) y las regulaciones establecidas por la Superintendencia General de Entidades Financieras (SUGEF).

Base de contabilidad

Los estados financieros están preparados de conformidad con la legislación bancaria y las disposiciones vigentes del Consejo Nacional de Supervisión del Sistema Financiero (CONASSIF) y las regulaciones establecidas por la Superintendencia General de Entidades Financieras (SUGEF). Por lo anterior, los estados financieros no están diseñados para quienes no estén familiarizados con dichas prácticas contables.

Jose F. Naranjo
José Fco. Naranjo Arias
Contador Público Autorizado
Carné No. 2532

Póliza de fidelidad 0116 FIG 7
Vence el 30 de setiembre de 2013

Timbre de ₡1,000 de Ley N° 6663
adherido y cancelado en el original

21 de marzo de 2013

PricewaterhouseCoopers




Arrendadora CAFSA, S.A.
(Compañía costarricense)
Balance general
31 diciembre de 2012 y 2011

(expresado en colones costarricenses)

| | Nota | 2012 | 2011 |
|--|------|-------------------------|-------------------------|
| ACTIVOS | | | |
| Disponibilidades | 4 | ¢ 1,371,858,719 | ¢ 583,205,041 |
| Efectivo | | 4,514,944 | 3,781,686 |
| Entidades financieras del país | | 1,367,343,775 | 579,423,355 |
| Cartera de créditos | 5-a | 13,311,822,160 | 10,984,818,336 |
| Créditos vigentes | | 13,249,561,645 | 10,835,415,670 |
| Créditos vencidos | | 77,270,818 | 146,280,850 |
| Productos por cobrar | | 60,700,939 | 58,051,791 |
| Estimación por deterioro | 5-b | (75,711,242) | (54,929,975) |
| Cuentas y comisiones por cobrar | | 517,005 | 765,446 |
| Cuentas por cobrar por operaciones con partes relacionadas | | 517,005 | 765,446 |
| Bienes realizables | 1-l | 13,350,110 | 28,659,150 |
| Otros bienes realizables | | 13,930,550 | 29,905,200 |
| Estimación por deterioro y por disposición legal | | (580,440) | (1,246,050) |
| Inmuebles, mobiliario y equipo, neto | 6 | 63,296,563 | 51,431,176 |
| Otros activos | 7 | 179,428,042 | 163,726,432 |
| Cargos diferidos | | 17,660,096 | 32,292,747 |
| Activos intangibles | | 3,953,832 | 5,938,540 |
| Otros activos | | 157,814,114 | 125,495,145 |
| TOTAL DE ACTIVOS | | ¢ 14,940,272,599 | ¢ 11,812,605,581 |
| PASIVOS Y PATRIMONIO | | | |
| PASIVOS | | | |
| Obligaciones con entidades | 8 | ¢ 8,893,005,077 | ¢ 6,793,041,492 |
| A plazo | | 8,872,520,651 | 6,773,611,659 |
| Cargos financieros por pagar | | 20,484,426 | 19,429,833 |
| Cuentas por pagar y provisiones | | 1,565,522,073 | 1,097,538,303 |
| Impuesto sobre la renta diferido | 12 | 402,954,378 | 334,821,411 |
| Provisiones | | 21,838,324 | 10,107,000 |
| Otras cuentas por pagar diversas | 9 | 1,140,729,371 | 752,609,892 |
| Otros pasivos | | 19,822,335 | 10,305,345 |
| Ingresos diferidos | | 2,535,464 | 1,110,512 |
| Otros pasivos | | 17,286,871 | 9,194,833 |
| TOTAL DE PASIVOS | | 10,478,349,485 | 7,900,885,140 |
| PATRIMONIO | | | |
| Capital social | | | |
| Capital pagado | 10-a | 3,200,260,488 | 2,885,260,488 |
| Reservas patrimoniales | 1-o | 307,083,804 | 257,073,670 |
| Resultados acumulados de ejercicios anteriores | | 4,386,283 | 418,501 |
| Resultado del período | | 950,192,539 | 768,967,782 |
| TOTAL DEL PATRIMONIO | | 4,461,923,114 | 3,911,720,441 |
| TOTAL DEL PASIVO Y PATRIMONIO | | ¢ 14,940,272,599 | ¢ 11,812,605,581 |


Mauricio Gómez P.
Representante Legal


Tatiana Murillo
Contadora


Las notas son parte integral de los estados financieros

Arrendadora Cafsa, S.A.
(Compañía costarricense)
Estado de resultados
Año que terminó el 31 de diciembre de 2012 y 2011

(expresado en colones costarricenses)

| | Nota | 2012 | 2011 |
|--|------|------------------------|----------------------|
| Ingresos financieros | | | |
| Por disponibilidades | | ¢ 5,146,715 | ¢ 3,634,343 |
| Por cartera de créditos | | 302,686 | - |
| Por arrendamientos financieros | 13 | 1,272,994,192 | 1,167,357,264 |
| Total de ingresos financieros | | 1,278,443,593 | 1,170,991,607 |
| Gastos financieros | | | |
| Por obligaciones con entidades financieras | 14 | 482,659,494 | 483,942,944 |
| Por pérdidas por diferencias de cambio y UD | 17 | 1,009,597 | 3,883,039 |
| Total de gastos financieros | | 483,669,091 | 487,825,983 |
| Gasto por deterioro de inversiones en valores y estimación de incobrabilidad de cartera de crédito | | 33,246,427 | 13,678,247 |
| Por recuperación de activos y disminución de estimaciones y provisiones | | 2,512,900 | - |
| RESULTADO FINANCIERO | | 764,040,975 | 669,487,377 |
| Otros ingresos de operación | | | |
| Por comisiones por servicios | 15 | 1,237,152,690 | 1,108,995,376 |
| Por bienes realizables | | 295,286,464 | 252,094,455 |
| Por otros ingresos operativos | 16 | 313,346,177 | 310,458,643 |
| Total otros ingresos de operación | | 1,845,785,331 | 1,671,548,474 |
| Otros gastos de operación | | | |
| Por comisiones por servicios | | 38,654,931 | 32,407,432 |
| Por bienes realizables | | 11,279,208 | 10,872,544 |
| Por provisiones | | 24,653,179 | 18,083,613 |
| Por otros gastos operativos | 18 | 828,055,855 | 756,141,678 |
| Total otros gastos de operación | | 902,643,173 | 817,505,267 |
| RESULTADO OPERACIONAL BRUTO | | 1,707,183,133 | 1,523,530,584 |
| Gastos administrativos | | | |
| Por gastos de personal | 19-a | 284,712,034 | 226,223,060 |
| Por otros gastos de administración | 19-b | 223,407,339 | 191,319,933 |
| Total gastos administrativos | | 508,119,373 | 417,542,993 |
| RESULTADO OPERACIONAL NETO ANTES DE IMPUESTOS Y PARTICIPACIONES SOBRE LA UTILIDAD | | 1,199,063,760 | 1,105,987,591 |
| Impuesto sobre la renta | 12-a | 430,738,067 | 467,701,126 |
| Disminución de impuesto sobre renta | 12-b | 231,876,980 | 171,153,306 |
| RESULTADO DEL PERIODO | | ¢ 1,000,202,673 | ¢ 809,439,771 |


Mauricio Gómez P.
Representante Legal

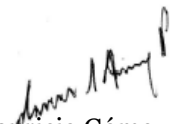

Tatiana Murillo
Contadora

Las notas son parte integral de los estados financieros

Arrendadora Cafsa, S.A.
(Compañía costarricense)
Estado de cambios en el patrimonio neto
Año que terminó el 31 de diciembre de 2012 y 2011

(expresado en colones costarricenses)

| | Notas | Capital social | Reservas patrimoniales | Resultados acumulados al principio del período | Total patrimonio |
|--|-------|------------------------|------------------------|--|------------------------|
| Saldos al 1 de enero de 2011 | | ¢ 2,695,260,488 | ¢ 216,601,681 | ¢ 540,418,501 | ¢ 3,452,280,670 |
| Emisión de acciones | 10-b | 190,000,000 | - | (190,000,000) | - |
| Dividendos por período 2010 | 10-c | - | - | (350,000,000) | (350,000,000) |
| Resultado del período 2011 | | - | - | 809,439,771 | 809,439,771 |
| Reservas legales y otras reservas estatutarias | 1-o | - | 40,471,989 | (40,471,989) | - |
| Saldos al 31 de diciembre de 2011 | | 2,885,260,488 | 257,073,670 | 769,386,283 | 3,911,720,441 |
| Saldos al 1 de enero de 2012 | | 2,885,260,488 | 257,073,670 | 769,386,283 | 3,911,720,441 |
| Emisión de acciones | 10-b | 315,000,000 | - | (315,000,000) | - |
| Dividendos por período 2011 | 10-c | - | - | (450,000,000) | (450,000,000) |
| Resultado del período 2012 | | - | - | 1,000,202,673 | 1,000,202,673 |
| Reservas legales y otras reservas estatutarias | 1-p | - | 50,010,134 | (50,010,134) | - |
| Saldos al 31 de diciembre de 2012 | | ¢ 3,200,260,488 | ¢ 307,083,804 | ¢ 954,578,822 | ¢ 4,461,923,114 |


Mauricio Gómez P.
Representante Legal


Tatiana Murillo
Contadora


Las notas son parte integral de los estados financieros

Arrendadora Cafsa, S.A.
(Compañía costarricense)
Estado de flujos de efectivo
Año que terminó el 31 de diciembre de 2012 y 2011

(expresado en colones costarricenses)

| | Nota | 2012 | 2011 |
|---|------|-----------------------|----------------------|
| Flujo de efectivo de las actividades de operación | | | |
| Resultados del período | | ¢1,000,202,673 | ¢ 809,439,771 |
| Partidas aplicadas a resultados que no requieren uso de fondos | | | |
| Ganancias o pérdidas por diferencias de cambio y UD, netas | | 15,357,652 | 14,947,004 |
| Pérdidas por estimación por deterioro cartera de créditos | | 33,246,427 | 13,678,247 |
| Gasto por provisión para prestaciones sociales, neto de pagos | | 3,417,128 | 3,916,949 |
| Depreciaciones y amortizaciones | | 46,060,973 | 36,156,745 |
| Variación en los activos aumento, o (disminución) | | | |
| Créditos y avances de efectivo | | (2,390,603,841) | (848,719,163) |
| Bienes realizables | | 15,309,040 | (26,297,173) |
| Productos por cobrar | | (2,649,147) | (1,294,508) |
| Otros activos | | (30,707,058) | (137,824,476) |
| Variación neta en los pasivos aumento, o (disminución) | | | |
| Otras cuentas por pagar y provisiones | | 468,934,683 | 67,674,656 |
| Productos por pagar | | 1,054,593 | (4,178,600) |
| Otros pasivos | | 9,516,990 | 931,221 |
| Flujos netos de efectivo de actividades de operación | | (830,859,887) | (71,569,327) |
| Flujos de efectivo de las actividades de inversión | | | |
| Adquisición de inmuebles mobiliario y equipo | 6 | (43,293,709) | (14,777,794) |
| Venta de inmuebles mobiliario y equipo | | - | 13,890,591 |
| Flujos netos de efectivo de actividades de inversión | | (43,293,709) | (887,203) |
| Flujos de efectivo de las actividades de financiamiento | | | |
| Otras obligaciones financieras nuevas | | 9,935,163,421 | 5,361,948,946 |
| Pago de obligaciones | | (7,822,356,147) | (5,010,176,774) |
| Pago de dividendos | | (450,000,000) | (350,000,000) |
| Flujos netos de efectivo de actividades de financiamiento | | 1,662,807,274 | 1,772,172 |
| Efectivo y equivalentes al 1 de enero | | 583,205,041 | 653,889,399 |
| Efectivo y equivalentes al 31 de diciembre | 1-e | ¢1,371,858,719 | ¢ 583,205,041 |


Mauricio Gómez P.
Representante Legal


Tatiana Murillo
Contadora

Las notas son parte integral de los estados financieros

Arrendadora CAFSA, S.A.
(Compañía costarricense)
Notas de los estados financieros
31 de diciembre de 2012

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 San José, avenida 1 entre calles 34 y 36.

Arrendadora CAFSA, S.A. es subsidiaria propiedad total de Corporación CAFSA, S.A.

Al 31 de diciembre de 2012, su administración se compone de 14 funcionarios (16 funcionarios en el 2011). Además mantiene 5 cajas auxiliares en diversos puntos del país. Al 31 de diciembre de 2012 y 2011, 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.

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).

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 balance general, con excepción de aquellas transacciones con tasas de cambio contractualmente acordadas. Las transacciones en moneda extranjera ocurridas durante el año son convertidas a las tasas de cambio que prevalecieron a las fechas de las transacciones. Las ganancias o pérdidas por conversión de moneda extranjera son reflejadas en el estado de resultados en las cuentas de ingresos y gastos financieros por diferencias de cambio.

ii. Método de valuación

A partir del 17 de octubre de 2006, entró en vigencia una reforma al régimen cambiario por parte del Banco Central de Costa Rica, mediante la cual se reemplaza el esquema cambiario de mini devaluaciones por un sistema de bandas cambiarias. Producto de lo anterior, la Junta Directiva de dicho órgano acordó establecer un piso y un techo, los cuales se van a modificar dependiendo de las condiciones financieras y macroeconómicas del país. Al 31 de diciembre de 2012, la Arrendadora utilizó el siguiente tipo de cambio ¢502.07 y ¢514.32 (¢505.35 y ¢518.33 en el 2011), por US\$1.00 para la compra y venta de divisas respectivamente.

d. 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: cartera de arrendamientos financieros, cuentas por cobrar, obligaciones y cuentas por pagar.

Arrendadora CAFSA, S.A.
(Compañía costarricense)
Notas de los estados financieros
31 de diciembre de 2012

i. *Clasificación*

Los instrumentos negociables son aquellos que la Arrendadora mantiene con el propósito de generar utilidades en el corto plazo.

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

Los activos disponibles para la venta son aquellos activos financieros que no se han mantenido para negociar, no han sido originados por la Arrendadora, ni se van a mantener hasta su vencimiento.

Los activos mantenidos hasta el vencimiento constituyen aquellos activos financieros que se caracterizan por pagos fijos o determinables y un vencimiento fijo, en donde se tiene la intención y la capacidad de mantener hasta su vencimiento.

ii. *Reconocimiento*

La Arrendadora reconoce los activos disponibles para la venta 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. La excepción a lo anterior lo constituyen las ganancias o pérdidas por cambios en el valor razonable de las inversiones en fondos de inversión abiertos, las cuales se registran en resultados. Al 31 de diciembre de 2012, la Arrendadora no tiene inversiones.

Los activos mantenidos hasta el vencimiento, los préstamos y cuentas por cobrar se reconocen en la fecha de negociación o en el momento de origen según corresponda.

iii. *Medición*

Los instrumentos financieros se miden inicialmente al valor razonable, que incluye los costos de transacción.

Posteriormente al reconocimiento inicial, todos los activos disponibles para la venta se miden al valor razonable, incluyendo los costos de transacción menos las pérdidas por deterioro.

Todos los activos y pasivos financieros no negociables, préstamos y cuentas por cobrar originados, 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.

iv. *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.

v. *Ganancias o pérdidas en mediciones posteriores*

Las ganancias o pérdidas producidas por una modificación en el valor razonable de los activos disponibles para la venta se reconocen directamente en el patrimonio hasta que la inversión se considere deteriorada, en cuyo momento la pérdida se reconoce en el estado de resultados. En el caso de la venta, cobro o disposición de los activos financieros, la ganancia o pérdida acumulada que se reconoce en el patrimonio se transfiere al estado de resultados. Al 31 de diciembre de 2012, la Arrendadora no tiene inversiones.

Arrendadora CAFSA, S.A.
(Compañía costarricense)
Notas de los estados financieros
31 de diciembre de 2012

vi. *Baja de activos financieros*

El dar de baja un activo financiero se realiza 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 dan de baja cuando se liquidan. Al 31 de diciembre de 2012, la Arrendadora no tiene inversiones.

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 dos meses o menos.

f. Cartera de arrendamientos por operaciones de arrendamiento financiero

La cartera de arrendamientos, corresponde a 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 2012 y 2011 tienen un período de vencimiento entre 24 y 110 meses.

g. Estimación por incobrabilidad de cartera de 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 2012 y 2011, la cartera de arrendamientos se valúa de conformidad con las políticas internas adoptadas por la administración. Tales políticas se resumen como sigue:

Las operaciones de arrendamiento otorgadas a personas físicas o jurídicas cuyo saldo total adeudado es mayor a ₡65.000.000, 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 ₡65.000.000, 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 |

Arrendadora CAFSA, S.A.
(Compañía costarricense)
Notas de los estados financieros
31 de diciembre de 2012

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 2012 y 2011, la Administración considera que la estimación que mantiene por ₡75.711.242 y ₡54.929.975, es adecuada para absorber aquellas pérdidas eventuales que se pueden incurrir en la recuperación de esa cartera.

h. Compensación de saldos

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

i. Inmuebles, mobiliario y equipo

(i) Activos propios

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

(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 |
| Mejoras a la propiedad | 5 años |

Arrendadora CAFSA, S.A.
(Compañía costarricense)
Notas de los estados financieros
31 de diciembre de 2012

k. Activos intangibles

i. Otros activos intangibles

Otros activos intangibles adquiridos por la Arrendadora se registran al costo menos la amortización acumulada y las pérdidas por deterioro.

ii. Desembolsos posteriores

Los desembolsos posteriores solo se capitalizan cuando incrementan los beneficios económicos futuros, sino se reconocen en el estado de resultados conforme se incurren.

iii. Amortización

La amortización se carga a los resultados de operación, utilizando el método de línea recta, sobre la vida útil estimada de los activos relacionados. En el caso de programas de cómputo, la vida estimada es de 5 años.

l. Deterioro de los activos

El monto en libros de un activo se revisa en la fecha de cada balance general, 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 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.

m. Bienes realizables

Los bienes realizables comprenden los bienes recibidos como cancelación parcial o total de los arrendamientos que no se recuperan según los términos de pago establecidos. Los bienes realizables 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 realizables que no fueren vendidos en el plazo de dos años, contados desde la fecha de su adquisición, de finalización de la producción o de su retiro del uso, según corresponda, se debe registrar una estimación equivalente a su valor contable. La Arrendadora sigue la política de reconocer mensualmente, la proporción de la estimación de los bienes realizables que durante el transcurso de 2 años no se hayan vendido.

Al 31 de diciembre de 2012, la Arrendadora mantiene dos bienes realizables con valor de ₡13.930.550, y estimaciones asociadas por ₡580.440 (al 31 de diciembre 2011, registraba un bien realizable con valor de ₡29.905.200, y estimaciones asociadas por ₡1.246.050).

Arrendadora CAFSA, S.A.
(Compañía costarricense)
Notas de los estados financieros
31 de diciembre de 2012

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.

o. Provisiones

Una provisión es reconocida en el balance general, 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 balance general afectando directamente el estado de resultados.

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 esta norma, las diferencias temporales se identifican ya sea como diferencias temporales gravables (las cuales resultaran en el futuro en un monto imponible) o diferencias temporales deducibles (las cuales resultarán en el futuro en partidas deducibles). Un pasivo diferido por impuesto representa una diferencia temporal gravable, y un activo diferido por impuesto representa una diferencia temporal deducible.

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

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 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.

Arrendadora CAFSA, S.A.
(Compañía costarricense)
Notas de los estados financieros
31 de diciembre de 2012

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 2012, los activos cedidos en garantía o sujetos a restricciones, se detallan como sigue:

| Activo restringido | Monto | Causa de la restricción |
|------------------------------------|-----------------|--|
| Cartera arrendamientos e intereses | ¢ 1,596,023,450 | Garantía de otras obligaciones financieras |

Al 31 de diciembre de 2011, los activos sujetos a restricciones, se detallan como sigue:

| Activo restringido | Monto | Causa de la restricción |
|------------------------------------|-----------------|--|
| Cartera arrendamientos e intereses | ¢ 2,421,882,108 | Garantía de otras obligaciones financieras |

3. Saldos y transacciones con partes relacionadas

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

| | 2012 | 2011 |
|----------------------------|------------------------|----------------------|
| Activos: | | |
| Cartera de arrendamientos | ¢ 586,271,015 | ¢ 617,988,775 |
| Productos por cobrar | 3,680,876 | 3,728,654 |
| Cuentas por cobrar | 517,005 | 765,445 |
| Total activos | <u>¢ 590,468,896</u> | <u>¢ 622,482,874</u> |
| Pasivos: | | |
| Cuentas por pagar diversas | <u>¢ 1,122,465,523</u> | <u>¢ 676,462,353</u> |
| Total pasivos | <u>¢ 1,122,465,523</u> | <u>¢ 676,462,353</u> |
| Ingresos: | | |
| Operativos | ¢ 9,707,406 | ¢ 42,077,391 |
| Por intereses | 66,374,629 | 78,457,639 |
| Total ingresos | <u>¢ 76,082,035</u> | <u>¢ 120,535,030</u> |
| Gastos: | | |
| Operativos | <u>¢ 418,840,613</u> | <u>¢ 286,045,558</u> |
| Total gastos | <u>¢ 418,840,613</u> | <u>¢ 286,045,558</u> |

Arrendadora CAFSA, S.A.
(Compañía costarricense)
Notas de los estados financieros
31 de diciembre de 2012

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 2012 y 2011, la Arrendadora vendió bienes adjudicados a partes relacionadas por ₡875.258.655 y ₡784.700.225, respectivamente. Estas ventas generaron una utilidad de ₡73.509.308 y ₡149.160.887, en cada uno de los años.

4. Disponibilidades

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

| | 2012 | 2011 |
|---|------------------------|----------------------|
| Dinero en cajas y bóvedas MN | ₡ 721,604 | ₡ 1,164,671 |
| Dinero en cajas y bóvedas ME | 3,793,340 | 2,617,015 |
| Cuentas corrientes y depósitos a la vista en bancos comerciales del estado y bancos creados por leyes especiales MN | 6,123,230 | 5,900,181 |
| Cuentas corrientes y depósitos a la vista en bancos comerciales del estado y bancos creados por leyes especiales ME | 8,254,543 | 33,809,350 |
| Cuentas corrientes y otras cuentas a la vista en entidades financieras privadas MN | 24,049,300 | 15,905,340 |
| Cuentas corrientes y otras cuentas a la vista en entidades financieras privadas ME | <u>1,328,916,702</u> | <u>523,808,484</u> |
| | <u>₡ 1,371,858,719</u> | <u>₡ 583,205,041</u> |

Arrendadora CAFSA, S.A.
(Compañía costarricense)
Notas de los estados financieros
31 de diciembre de 2012

5. Cartera de créditos

La cartera de créditos corresponde a operaciones de arrendamientos financieros.

a. Cartera de arrendamientos por tipo de actividad económica:

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

| | 2012 | | 2011 |
|---|-------------------------|---|-----------------------|
| Actividad financiera y bursátil | ¢ 304,691,432 | ¢ | 371,839,831 |
| Actividades de entidades y órganos extraterritoriales | 14,876,289 | | 30,284,109 |
| Actividades inmobiliarias, empresariales y de alquiler | 459,241,616 | | 422,784,785 |
| Administración pública | 857,661,278 | | 806,660,652 |
| Agricultura, ganadería, caza y actividades de servicios conexas | 1,058,962,370 | | 709,544,207 |
| Comercio | 3,790,947,801 | | 2,985,093,601 |
| Construcción, compra y reparación de inmuebles | 407,788,649 | | 373,759,372 |
| Depósitos y almacenamiento | - | | 54,110,432 |
| Electricidad, telecomunicaciones, gas y agua | 148,709,012 | | 174,785,763 |
| Enseñanza | 96,687,436 | | 121,846,247 |
| Explotación de minas y canteras | - | | 12,597,486 |
| Hotel y restaurante | 192,067,692 | | 150,859,073 |
| Industria manufacturera | 1,046,385,330 | | 1,328,854,953 |
| Otras actividades del sector privado no financiero | 532,547,351 | | 521,953,679 |
| Consumo | 8,824,588 | | 20,643,593 |
| Pesca y acuicultura | - | | 45,639,250 |
| Servicios | 2,654,970,651 | | 1,559,350,268 |
| Transporte | 1,752,470,968 | | 1,274,471,982 |
| Turismo | - | | 16,617,237 |
| Subtotal cartera de créditos | <u>13,326,832,463</u> | | <u>10,981,696,520</u> |
| Productos por cobrar | 60,700,939 | | 58,051,791 |
| Estimación sobre la cartera de créditos | <u>(75,711,242)</u> | | <u>(54,929,975)</u> |
| Total cartera de créditos, neta | <u>¢ 13,311,822,160</u> | ¢ | <u>10,984,818,336</u> |

Al 31 de diciembre de 2012 y 2011, el total de la cartera de arrendamientos ha sido originada por la Arrendadora.

Al 31 de diciembre de 2012, la tasa de interés anual que devengaba el arrendamiento en colones es 20.57% (17% en el 2011).

Al 31 de diciembre de 2012, las tasas de interés anuales nominales que devengaban los arrendamientos en dólares, eran de entre 5.75% y 75.00% (3.25% y 75.00% en el 2011).

Arrendadora CAFSA, S.A.
(Compañía costarricense)
Notas de los estados financieros
31 de diciembre de 2012

Al 31 de diciembre de 2012 y 2011, la Arrendadora mantiene arrendamientos financieros por la suma de ₡13.326.832.463 y ₡10.981.696.520, respectivamente. El monto bruto de la cartera de arrendamientos financieros se detalla como sigue:

| | 2012 | 2011 |
|---|-------------------------|-------------------------|
| Cartera de crédito por arrendamientos (inversión bruta) | ₡ 15,331,171,318 | ₡ 12,671,395,266 |
| Ingresos por intereses (no devengados) | <u>(2,004,338,855)</u> | <u>(1,689,698,746)</u> |
| | <u>₡ 13,326,832,463</u> | <u>₡ 10,981,696,520</u> |

b. Estimación para arrendamientos incobrables:

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

| | |
|---|---------------------|
| a- Saldo al 1 de enero de 2011 | ₡ 50,621,075 |
| b- Más o menos: | |
| i-Estimación cargada a resultados | 13,678,247 |
| ii-Estimación cargada por créditos Insolutos | <u>(9,369,347)</u> |
| c- Saldo final al 31 de diciembre de 2011 | ₡ 54,929,975 |
| d- Más o menos: | |
| i-Estimación cargada a resultados año examinado | ₡ 33,246,427 |
| ii-Estimación cargada por créditos Insolutos o castigados | <u>(12,465,160)</u> |
| e- Saldo final al 31 de diciembre de 2012 | ₡ 75,711,242 |

La estimación para cartera de arrendamientos 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.
(Compañía costarricense)
Notas de los estados financieros
31 de diciembre de 2012

6. Inmuebles, mobiliario y equipo, neto

Al 31 de diciembre de 2012, los inmuebles, mobiliario y equipo se detallan como sigue:

| | Mobiliario y equipo | Vehículos | Total |
|----------------------------------|--------------------------------|---------------------|---------------------|
| <u>Costo:</u> | | | |
| Saldo al inicio del año | ¢ 61,207,177 | ¢ 34,957,063 | ¢ 96,164,240 |
| Adiciones | 20,607,185 | 22,686,524 | 43,293,709 |
| Retiros | - | - | - |
| Saldo al final del año | <u>81,814,362</u> | <u>57,643,587</u> | <u>139,457,949</u> |
| <u>Depreciación acumulada:</u> | | | |
| Saldo al inicio del año | 20,798,498 | 23,934,566 | 44,733,064 |
| Gasto por depreciación | 13,438,795 | 17,989,527 | 31,428,322 |
| Retiros | - | - | - |
| Saldo al final del año | <u>34,237,293</u> | <u>41,924,093</u> | <u>76,161,386</u> |
| Saldo neto, 31 de diciembre 2012 | <u>¢ 47,577,069</u> | <u>¢ 15,719,494</u> | <u>¢ 63,296,563</u> |

Al 31 de diciembre de 2011, los inmuebles, mobiliario y equipo se detallan como sigue:

| | Mobiliario y equipo | Vehículos | Total |
|----------------------------------|--------------------------------|---------------------|---------------------|
| <u>Costo:</u> | | | |
| Saldo al inicio del año | ¢ 46,738,178 | ¢ 56,539,854 | ¢ 103,278,032 |
| Adiciones | 14,777,794 | - | 14,777,794 |
| Retiros | <u>(308,795)</u> | <u>(21,582,791)</u> | <u>(21,891,586)</u> |
| Saldo al final del año | <u>61,207,177</u> | <u>34,957,063</u> | <u>96,164,240</u> |
| <u>Depreciación acumulada:</u> | | | |
| Saldo al inicio del año | 11,333,907 | 13,065,162 | 24,399,069 |
| Gasto por depreciación | 9,773,386 | 18,561,605 | 28,334,991 |
| Retiros | <u>(308,795)</u> | <u>(7,692,201)</u> | <u>(8,000,996)</u> |
| Saldo al final del año | <u>20,798,498</u> | <u>23,934,566</u> | <u>44,733,064</u> |
| Saldo neto, 31 de diciembre 2011 | <u>¢ 40,408,679</u> | <u>¢ 11,022,497</u> | <u>¢ 51,431,176</u> |

Arrendadora CAFSA, S.A.
(Compañía costarricense)
Notas de los estados financieros
31 de diciembre de 2012

7. Otros activos

Los otros activos se detallan como sigue:

| | 2012 | 2011 |
|---|----------------------|----------------------|
| Activo intangible - software en uso, neto | ¢ <u>3,953,832</u> | ¢ <u>5,938,540</u> |
| Cargos diferidos: | | |
| Costo de mejoras a propiedades en arrendamiento operativo, neto | <u>17,660,096</u> | <u>32,292,747</u> |
| Otros activos: | | |
| Otros gastos pagados por anticipado | 10,839,371 | 24,660,483 |
| Impuesto renta pagado por anticipado | 82,567,755 | 59,770,871 |
| Intereses y comisiones pagadas por anticipado | 25,187,175 | 13,174,166 |
| Póliza de seguros pagada por anticipado | 38,459,551 | 27,550,625 |
| Papelería, útiles y otros materiales | <u>760,262</u> | <u>339,000</u> |
| Subtotal otros activos | <u>157,814,114</u> | <u>125,495,145</u> |
| | ¢ <u>179,428,042</u> | ¢ <u>163,726,432</u> |

8. Obligaciones con entidades financieras a plazo

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

| | 2012 | 2011 |
|--|------------------------|------------------------|
| Préstamos de entidades financieras del país ME | ¢ 3,647,412,917 | ¢ 4,028,708,750 |
| Préstamos de entidades financieras del exterior ME | <u>5,225,107,734</u> | <u>2,744,902,909</u> |
| Subtotal otras obligaciones financieras | 8,872,520,651 | 6,773,611,659 |
| Cargos por pagar por obligaciones con entidades financieras y no financieras | <u>20,484,426</u> | <u>19,429,833</u> |
| | ¢ <u>8,893,005,077</u> | ¢ <u>6,793,041,492</u> |

Al 31 de diciembre de 2012, las tasas de interés anual que devengan las otras obligaciones financieras oscilan entre 4,90% y 8,00% (4,68% y 7,25% en el 2011). Todas las operaciones que mantiene la Arrendadora están denominadas en US dólares.

Arrendadora CAFSA, S.A.
(Compañía costarricense)
Notas de los estados financieros
31 de diciembre de 2012

9. Otras cuentas por pagar diversas

Las otras cuentas por pagar diversas se detallan como sigue:

| | 2012 | | 2011 |
|-------------------------------------|------------------------|---|--------------------|
| Aportaciones patronales por pagar | ¢ 3,417,128 | ¢ | 2,962,927 |
| Impuestos retenidos por pagar | 8,146,507 | | 4,704,552 |
| Aportaciones laborales retenidas | 1,936,286 | | 1,079,462 |
| Compañía relacionada (véase Nota 3) | 1,122,465,523 | | 676,462,353 |
| Otros acreedores | 4,763,927 | | 67,400,598 |
| | <u>¢ 1,140,729,371</u> | ¢ | <u>752,609,892</u> |

La cuenta por pagar a la compañía relacionada se origina de bienes financiados a clientes de la Arrendadora, no cancelados por la Arrendadora, a la fecha del balance.

10. Patrimonio

a. Capital social

Al 31 de diciembre de 2012, el capital social de Arrendadora CAFSA, S.A., autorizado es de 3.200.260.488 acciones comunes y nominativas (2.885.260.488 en el 2011), las cuales están suscritas y pagadas en su totalidad, con un valor nominal de ¢1 cada acción, para un total de ¢3.200.260.488 en el 2012 (¢2.885.260.488 en el 2011).

b. Incremento del capital social

El 28 de marzo de 2012, mediante acuerdo de accionistas se aprobó la capitalización de ¢315.000.000, de las utilidades acumuladas de períodos anteriores, por medio de la emisión de 315.000.000, acciones comunes y nominativas con un valor nominal de ¢1 cada una.

El 04 de abril de 2011, mediante acuerdo de accionistas se aprobó la capitalización de ¢190.000.000, de las utilidades de períodos anteriores, por medio de la emisión de 190.000.000 de acciones comunes con valor de ¢1 cada una.

c. Pago de dividendos

El 28 de marzo de 2012, mediante acuerdo de accionistas se aprobó la distribución de dividendos sobre las utilidades acumuladas de períodos anteriores por un valor de ¢450.000.000.

El 04 de abril de 2011, mediante acuerdo de accionistas se aprobó la distribución de dividendos sobre las utilidades acumuladas de períodos anteriores por un valor de ¢350.000.000.

Arrendadora CAFSA, S.A.
(Compañía costarricense)
Notas de los estados financieros
31 de diciembre de 2012

11. Utilidad básica por acción

El cálculo de la utilidad básica por acción se basa en la utilidad neta atribuible a los accionistas comunes:

El cálculo tomando como base la utilidad neta al 31 de diciembre de 2012, se obtiene un valor atribuible que asciende a la suma de ₡950.192.539 y la cantidad promedio de acciones comunes en circulación durante el año es igual a 3.042.760.488.

Al 31 de diciembre de 2012, el detalle de la utilidad básica por acción es como sigue:

| | | |
|---|---|----------------------|
| Utilidad neta | ₡ | 1,000,202,673 |
| Utilidad neta disponible para accionistas comunes | | 950,192,539 |
| Cantidad promedio de acciones comunes | | <u>3,042,760,488</u> |
| Utilidad básica por acción | | <u><u>0.31</u></u> |

El cálculo tomando como base la utilidad neta al 31 de diciembre 2011, se obtiene un valor atribuible que asciende a la suma de ₡768.967.782 y la cantidad promedio de acciones comunes en circulación durante el año es igual a 2.790.260.488.

Al 31 de diciembre de 2011, el detalle de la utilidad básica por acción es como sigue:

| | | |
|---|---|----------------------|
| Utilidad neta | ₡ | 809,439,771 |
| Utilidad neta disponible para accionistas comunes | | 768,967,782 |
| Cantidad promedio de acciones comunes | | <u>2,790,260,488</u> |
| Utilidad básica por acción | | <u><u>0.28</u></u> |

12. Impuestos

Al 31 de diciembre de 2012, el gasto por impuesto sobre la renta e ingreso por disminuciones de impuesto sobre la renta se detalla a continuación:

- Al 31 de diciembre de 2012, el gasto por impuesto de renta del periodo registra un valor por ₡430.738.067 (₡467.701.126 en el 2011).
- Al 31 de diciembre de 2012, el ingreso por disminución de impuesto sobre la renta registra un valor por ₡231.876.980 (₡171.153.306 en el 2011).

El impuesto sobre renta se detalla como sigue:

| | 2012 | 2011 |
|-----------------------------------|-----------------------------|-----------------------------|
| Impuesto sobre la renta corriente | ₡ 130,728,120 | ₡ 131,044,275 |
| Impuesto sobre la renta diferido | <u>68,132,967</u> | <u>165,503,545</u> |
| Impuesto sobre la renta neto | <u><u>₡ 198,861,087</u></u> | <u><u>₡ 296,547,820</u></u> |

Arrendadora CAFSA, S.A.
(Compañía costarricense)
Notas de los estados financieros
31 de diciembre de 2012

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 2012 y 2011, el pasivo por impuesto de renta diferido era de ₡402.954.378 y ₡334.821.411, respectivamente.

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:

| | 2012 | | 2011 |
|---|----------------------|---|--------------------|
| Impuesto sobre la renta esperado | ₡ 359,719,128 | ₡ | 331,796,277 |
| Mas: | | | |
| Gastos no deducibles | 86,683 | | - |
| Menos: | | | |
| Efecto originado por los contratos de arrendamiento | (159,400,709) | | (34,158,154) |
| Ingresos no gravables | (1,544,015) | | (1,090,303) |
| Impuesto sobre la renta | <u>₡ 198,861,087</u> | ₡ | <u>296,547,820</u> |

Un detalle de la base imponible vigente para el cálculo del impuesto sobre la renta para el período 2012 y 2011, es el siguiente:

- i. Hasta ₡45.525.000,00 (₡43.253.000,00 en 2011) de ingresos brutos totales del período: el 10%
- ii. Hasta ₡91.573.000,00 (₡87.004.000,00 en el 2011) de ingresos brutos totales del período: el 20%
- iii. Con ingresos brutos totales del período superiores a ₡91.573.000,00 (₡87.004.000,00 en 2011) el 30%

Las autoridades fiscales pueden revisar ordinariamente, las declaraciones de impuestos presentadas por la Arrendadora por los años terminados el 31 de diciembre de 2009, 2010, 2011 y 2012.

Arrendadora CAFSA, S.A.
(Compañía costarricense)
Notas de los estados financieros
31 de diciembre de 2012

13. Ingresos por arrendamientos financieros

Los ingresos por arrendamientos financieros se detallan como sigue:

| | 2012 | 2011 |
|---|------------------------|------------------------|
| Productos por arrendamientos financieros MN | ¢ 10,756,560 | ¢ 10,122,992 |
| Productos por arrendamientos financieros ME | <u>1,262,237,632</u> | <u>1,157,234,272</u> |
| | <u>¢ 1,272,994,192</u> | <u>¢ 1,167,357,264</u> |

14. Gastos financieros por otras obligaciones financieras

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

| | 2012 | 2011 |
|--|----------------------|----------------------|
| Gastos por financiamientos de entidades financieras del país | ¢ 214,938,237 | ¢ 263,758,323 |
| Gastos por financiamientos de entidades financieras del exterior | <u>267,721,257</u> | <u>220,184,621</u> |
| | <u>¢ 482,659,494</u> | <u>¢ 483,942,944</u> |

15. Comisiones por servicios

El detalle de otras comisiones se detalla como sigue:

| | 2012 | 2011 |
|----------------------|------------------------|------------------------|
| Otras comisiones M.N | ¢ 138,921 | ¢ 161,077 |
| Otras comisiones M.E | <u>1,237,013,769</u> | <u>1,108,834,299</u> |
| | <u>¢ 1,237,152,690</u> | <u>¢ 1,108,995,376</u> |

16. Otros ingresos operativos

El detalle de otros ingresos operativos se detalla como sigue:

| | 2012 | 2011 |
|-------------------------------|----------------------|----------------------|
| Ingresos operativos varios MN | ¢ 30,095,316 | ¢ 72,312,810 |
| Ingresos operativos varios ME | <u>283,250,861</u> | <u>238,145,833</u> |
| | <u>¢ 313,346,177</u> | <u>¢ 310,458,643</u> |

Arrendadora CAFSA, S.A.
(Compañía costarricense)
Notas de los estados financieros
31 de diciembre de 2012

17. Ganancias y pérdidas por diferencial cambiario

Al 31 de diciembre de 2012, el diferencial cambiario neto se detalla:

| | |
|--|--------------------|
| Ganancias por diferencial cambiario y unidades de desarrollo (UD) | |
| Diferencias de cambio por otras obligaciones financieras MN | ¢ 13,898,282 |
| Diferencias de cambio por otras cuentas por pagar y provisiones MN. | 4,368,042 |
| Diferencias de cambio por disponibilidades MN. | 14,348,055 |
| Diferencias de cambio por créditos vencidos y en cobro judicial MN. | 1,735,414 |
| Total ganancias por diferencial cambiario y unidades de desarrollo (UD) | 34,349,793 |
| Pérdidas por diferencial cambiario y unidades de desarrollo (UD) | |
| Diferencias de cambio por créditos vigentes MN. | 34,738,153 |
| Diferencias de cambio por cuentas y comisiones por cobrar MN | 621,237 |
| Total pérdidas por diferencial cambiario y unidades de desarrollo (UD) | 35,359,390 |
| Pérdidas por diferencial cambiario y unidades de desarrollo (UD), neto | ¢ 1,009,597 |

Al 31 de diciembre de 2011, el diferencial cambiario neto se detalla:

| | |
|--|--------------------|
| Ganancias por diferencial cambiario y unidades de desarrollo (UD) | |
| Diferencias de cambio por otras obligaciones financieras MN | ¢ 13,566,184 |
| Diferencias de cambio por otras cuentas por pagar y provisiones MN | 7,851,797 |
| Diferencias de cambio por disponibilidades MN | 11,063,965 |
| Diferencias de cambio por créditos vencidos y en cobro judicial MN | 535,367 |
| Diferencias de cambio por cuentas y comisiones por cobrar MN | 328,583 |
| Total ganancias por diferencial cambiario y unidades de desarrollo (UD) | 33,345,896 |
| Pérdidas por diferencial cambiario y unidades de desarrollo (UD) | |
| Diferencias de cambio por créditos vigentes MN. | 37,228,935 |
| Total pérdidas por diferencial cambiario y unidades de desarrollo (UD) | 37,228,935 |
| Pérdidas por diferencial cambiario y unidades de desarrollo (UD), neto | ¢ 3,883,039 |

18. Otros gastos operativos

El detalle de los otros gastos operativos es como sigue:

| | 2012 | 2011 |
|--|----------------------|----------------------|
| Otros gastos por bienes entregados en arriendo | ¢ 493,092,589 | ¢ 349,058,399 |
| Seguros por bienes entregados en arriendo | 222,910,662 | 287,051,771 |
| Gastos operativos varios | 112,052,604 | 120,031,508 |
| | ¢ 828,055,855 | ¢ 756,141,678 |

Arrendadora CAFSA, S.A.
(Compañía costarricense)
Notas de los estados financieros
31 de diciembre de 2012

19. Gastos de administración

a. Gastos de personal

Los gastos de personal se detallan como sigue:

| | 2012 | 2011 |
|---|----------------------|----------------------|
| Sueldos y bonificaciones de personal permanente | ¢ 211,481,329 | ¢ 162,606,244 |
| Remuneraciones a directores y fiscales | 4,383,567 | 3,060,339 |
| Viáticos | 333,333 | 291,862 |
| Décimotercer sueldo | 14,060,737 | 11,389,418 |
| Vacaciones | 668,759 | 517,823 |
| Cargas sociales patronales | 37,490,115 | 31,032,834 |
| Refrigerios | 1,079,363 | 299,900 |
| Vestimenta | 2,566,972 | 2,757,995 |
| Capacitación | 6,367,957 | 9,436,746 |
| Seguros para el personal | 2,082,409 | 3,200,832 |
| Otros gastos de personal | 4,197,493 | 1,629,067 |
| | <u>¢ 284,712,034</u> | <u>¢ 226,223,060</u> |

b. Otros gastos de administración

Los otros gastos de administración se detallan como sigue:

| | 2012 | 2011 |
|------------------------------------|----------------------|----------------------|
| Gastos por servicios externos | ¢ 59,130,044 | ¢ 70,925,396 |
| Gastos de movilidad y comunicación | 44,937,207 | 39,040,538 |
| Gastos de infraestructura | 36,408,875 | 22,009,232 |
| Gastos generales | 82,931,213 | 59,344,767 |
| | <u>¢ 223,407,339</u> | <u>¢ 191,319,933</u> |

20. Vencimientos de activos y pasivos

Al 31 de diciembre de 2012, el vencimiento de activos y pasivos es el siguiente:

| | Activos | Pasivos |
|--|-------------------------|-------------------------|
| A la vista | ¢ 1,371,858,719 | ¢ - |
| De uno a treinta días | 353,150,587 | 461,085,005 |
| De treinta y uno a sesenta días | 295,231,330 | 349,811,935 |
| De sesenta y uno a noventa días | 297,813,646 | 1,424,337,924 |
| De noventa y uno a ciento ochenta días | 909,171,826 | 1,099,537,994 |
| De ciento ochenta y uno a trescientos sesenta y cinco días | 1,890,806,517 | 1,898,083,417 |
| Más de trescientos sesenta y cinco días | 9,631,383,946 | 4,782,614,325 |
| Partidas vencidas a más de treinta días | 10,492,555 | - |
| | <u>¢ 13,388,050,407</u> | <u>¢ 10,015,470,600</u> |

Arrendadora CAFSA, S.A.
(Compañía costarricense)
Notas de los estados financieros
31 de diciembre de 2012

Al 31 de diciembre de 2011, el vencimiento de activos y pasivos es el siguiente:

| | Activos | Pasivos |
|--|-------------------------|------------------------|
| A la vista | ¢ 583,205,042 | ¢ - |
| De uno a treinta días | 319,600,545 | 274,081,752 |
| De treinta y uno a sesenta días | 263,966,757 | 212,253,009 |
| De sesenta y uno a noventa días | 266,350,091 | 923,135,216 |
| De noventa y uno a ciento ochenta días | 813,575,304 | 787,562,692 |
| De ciento ochenta y uno a trescientos sesenta y cinco días | 1,694,112,279 | 1,595,379,358 |
| Más de trescientos sesenta y cinco días | 7,680,138,988 | 3,677,091,819 |
| Partidas vencidas a más de treinta días | 2,769,792 | - |
| | <u>¢ 11,040,513,756</u> | <u>¢ 7,469,503,846</u> |

21. Administración de riesgos

La Arrendadora está expuesta a diferentes riesgos entre ellos, los más importantes, riesgo crediticio, riesgo de liquidez, riesgo tipo de cambio, 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.
(Compañía costarricense)
Notas de los estados financieros
31 de diciembre de 2012 y 2011

Al 31 de diciembre de 2012, el calce de plazos de los activos y pasivos denominados en colones de la Arrendadora 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 |
|---|-------------------|----------------|----------------|----------------|----------------|------------------|-------------------|------------------------|-------------------|
| Activos | | | | | | | | | |
| Disponibilidades | ¢ 30,894,134 | ¢ - | ¢ - | ¢ - | ¢ - | ¢ - | ¢ - | ¢ - | ¢ 30,894,134 |
| Cartera arrendamientos y productos por cobrar | - | 708,529 | 214,368 | 217,992 | 676,341 | 1,459,143 | 51,955,739 | - | 55,232,112 |
| Total activos | <u>30,894,134</u> | <u>708,529</u> | <u>214,368</u> | <u>217,992</u> | <u>676,341</u> | <u>1,459,143</u> | <u>51,955,739</u> | <u>-</u> | <u>86,126,246</u> |
| Pasivos | | | | | | | | | |
| Total pasivos | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| Brecha de activos y pasivos | ¢ 30,894,134 | ¢ 708,529 | ¢ 214,368 | ¢ 217,992 | ¢ 676,341 | ¢ 1,459,143 | ¢ 51,955,739 | ¢ - | ¢ 86,126,246 |

Al 31 de diciembre de 2012, el calce de plazos de los activos y pasivos denominados en dólares de la Arrendadora 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 |
|---|----------------------|--------------------|--------------------|--------------------|----------------------|----------------------|----------------------|------------------------|-----------------------|
| Activos | | | | | | | | | |
| Disponibilidades | ¢ 1,340,964,585 | ¢ - | ¢ - | ¢ - | ¢ - | ¢ - | ¢ - | ¢ - | ¢ 1,340,964,585 |
| Cartera arrendamientos y productos por cobrar | - | 352,355,890 | 294,930,794 | 297,509,486 | 908,236,983 | 1,889,347,374 | 9,579,428,207 | 10,492,555 | 13,332,301,289 |
| Total activos | <u>1,340,964,585</u> | <u>352,355,890</u> | <u>294,930,794</u> | <u>297,509,486</u> | <u>908,236,983</u> | <u>1,889,347,374</u> | <u>9,579,428,207</u> | <u>10,492,555</u> | <u>14,673,265,874</u> |
| Pasivos | | | | | | | | | |
| Obligaciones con entidades financieras | - | 391,859,414 | 349,811,935 | 350,613,566 | 1,099,537,994 | 1,898,083,417 | 4,782,614,325 | - | 8,872,520,651 |
| Cargos por pagar | - | 19,018,591 | - | 1,465,835 | - | - | - | - | 20,484,426 |
| Total pasivos | - | <u>410,878,005</u> | <u>349,811,935</u> | <u>352,079,401</u> | <u>1,099,537,994</u> | <u>1,898,083,417</u> | <u>4,782,614,325</u> | - | <u>8,893,005,077</u> |
| Brecha de activos y pasivos | ¢ 1,340,964,585 | ¢ (58,522,115) | ¢ (54,881,141) | ¢ (54,569,915) | ¢ (191,301,011) | ¢ (8,736,043) | ¢ 4,796,813,882 | ¢ 10,492,555 | ¢ 5,780,260,797 |

Arrendadora CAFSA, S.A.
(Compañía costarricense)
Notas de los estados financieros
31 de diciembre de 2012 y 2011

Al 31 de diciembre de 2011, el calce de plazos de los activos y pasivos denominados en colones de la Arrendadora 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 |
|---|-------------------|----------------|----------------|----------------|----------------|------------------|-------------------|------------------------|-------------------|
| Activos | | | | | | | | | |
| Disponibilidades | ¢ 22,970,191 | ¢ - | ¢ - | ¢ - | ¢ - | ¢ - | ¢ - | ¢ - | ¢ 22,970,191 |
| Cartera arrendamientos y productos por cobrar | - | 602,997 | 151,350 | 153,465 | 473,382 | 1,007,984 | 54,584,820 | - | 56,973,998 |
| Total activos | <u>22,970,191</u> | <u>602,997</u> | <u>151,350</u> | <u>153,465</u> | <u>473,382</u> | <u>1,007,984</u> | <u>54,584,820</u> | <u>-</u> | <u>79,944,189</u> |
| Pasivos | | | | | | | | | |
| Total pasivos | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| Brecha de activos y pasivos | ¢ 22,970,191 | ¢ 602,997 | ¢ 151,350 | ¢ 153,465 | ¢ 473,382 | ¢ 1,007,984 | ¢ 54,584,820 | ¢ - | ¢ 79,944,189 |

Al 31 de diciembre de 2011, el calce de plazos de los activos y pasivos denominados en dólares de la Arrendadora 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 |
|---|--------------------|--------------------|--------------------|--------------------|--------------------|----------------------|----------------------|------------------------|-----------------------|
| Activos | | | | | | | | | |
| Disponibilidades | ¢ 560,234,850 | ¢ - | ¢ - | ¢ - | ¢ - | ¢ - | ¢ - | ¢ - | ¢ 560,234,850 |
| Cartera arrendamientos y productos por cobrar | - | 318,893,577 | 263,711,435 | 266,092,654 | 812,790,007 | 1,692,962,680 | 7,625,554,168 | 2,769,792 | 10,982,774,313 |
| Total activos | <u>560,234,850</u> | <u>318,893,577</u> | <u>263,711,435</u> | <u>266,092,654</u> | <u>812,790,007</u> | <u>1,692,962,680</u> | <u>7,625,554,168</u> | <u>2,769,792</u> | <u>11,543,009,163</u> |
| Pasivos | | | | | | | | | |
| Obligaciones con entidades financieras | - | 254,651,919 | 212,253,009 | 246,672,862 | 787,562,692 | 1,595,379,358 | 3,677,091,819 | - | 6,773,611,659 |
| Cargos por pagar | - | 19,429,833 | - | - | - | - | - | - | 19,429,833 |
| Total pasivos | - | <u>274,081,752</u> | <u>212,253,009</u> | <u>246,672,862</u> | <u>787,562,692</u> | <u>1,595,379,358</u> | <u>3,677,091,819</u> | <u>-</u> | <u>6,793,041,492</u> |
| Brecha de activos y pasivos | ¢ 560,234,850 | ¢ 44,811,825 | ¢ 51,458,426 | ¢ 19,419,792 | ¢ 25,227,315 | ¢ 97,583,322 | ¢ 3,948,462,349 | ¢ 2,769,792 | ¢ 4,749,967,671 |

Arrendadora CAFSA, S.A.
(Compañía costarricense)
Notas de los estados financieros
31 de diciembre de 2012 y 2011

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.
(Compañía costarricense)
Notas de los estados financieros
31 de diciembre de 2012 y 2011

Al 31 de diciembre de 2012, el calce de tasas de interés sobre los activos y pasivos 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 |
|--|----------------------|--------------------|----------------------|----------------------|--------------------|----------------------|-----------------------|
| Activos | | | | | | | |
| Cartera arrendamientos | ¢ 5,130,650,163 | ¢ 668,687,639 | ¢ 5,451,357,578 | ¢ 912,654,688 | ¢ 888,176,385 | ¢ 1,346,801,540 | ¢ 14,398,327,993 |
| Total activos | <u>5,130,650,163</u> | <u>668,687,639</u> | <u>5,451,357,578</u> | <u>912,654,688</u> | <u>888,176,385</u> | <u>1,346,801,540</u> | <u>14,398,327,993</u> |
| Pasivos | | | | | | | |
| Obligaciones con entidades financieras | <u>5,658,392,682</u> | <u>325,720,425</u> | <u>209,363,190</u> | <u>1,257,289,970</u> | <u>837,452,760</u> | <u>835,587,265</u> | <u>9,123,806,292</u> |
| Total pasivos | <u>5,658,392,682</u> | <u>325,720,425</u> | <u>209,363,190</u> | <u>1,257,289,970</u> | <u>837,452,760</u> | <u>835,587,265</u> | <u>9,123,806,292</u> |
| | ¢ (527,742,519) | ¢ 342,967,214 | ¢ 5,241,994,388 | ¢ (344,635,282) | ¢ 50,723,625 | ¢ 511,214,275 | ¢ 5,274,521,701 |

Al 31 de diciembre de 2011, el calce de tasas de interés sobre los activos y pasivos 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 |
|--|----------------------|----------------------|----------------------|--------------------|--------------------|--------------------|-----------------------|
| Activos | | | | | | | |
| Cartera arrendamientos | ¢ 3,962,956,771 | ¢ 572,289,872 | ¢ 5,179,181,993 | ¢ 635,303,728 | ¢ 936,974,554 | ¢ 524,054,984 | ¢ 11,810,761,902 |
| Total activos | <u>3,962,956,771</u> | <u>572,289,872</u> | <u>5,179,181,993</u> | <u>635,303,728</u> | <u>936,974,554</u> | <u>524,054,984</u> | <u>11,810,761,902</u> |
| Pasivos | | | | | | | |
| Obligaciones con entidades financieras | <u>3,997,367,407</u> | <u>2,826,826,563</u> | - | - | - | - | <u>6,824,193,970</u> |
| Total pasivos | <u>3,997,367,407</u> | <u>2,826,826,563</u> | - | - | - | - | <u>6,824,193,970</u> |
| Brecha de activos y pasivos | ¢ (34,410,636) | ¢ (2,254,536,691) | ¢ 5,179,181,993 | ¢ 635,303,728 | ¢ 936,974,554 | ¢ 524,054,984 | ¢ 4,986,567,932 |

Arrendadora CAFSA, S.A.
(Compañía costarricense)
Notas de los estados financieros
31 de diciembre de 2012 y 2011

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.
(Compañía costarricense)
Notas de los estados financieros
31 de diciembre de 2012 y 2011

El calce plazos de activos y pasivos monetarios denominados en US dólares al 31 de diciembre de 2012, se presentan a continuación:

| | A la vista | 1-30 días | 31-60 días | 61-90 días | 91-180 días | 181-365 días | Mas 365 días | Vencido más de 30 días | Total |
|---|---------------------|---------------------|---------------------|---------------------|---------------------|--------------------|---------------------|------------------------|----------------------|
| Activos | | | | | | | | | |
| Disponibilidades | \$ 2,670,872 | \$ - | \$ - | \$ - | \$ - | \$ - | \$ - | \$ - | \$ 2,670,872 |
| Cartera arrendamientos y productos por cobrar | - | 701,806 | 587,430 | 592,566 | 1,808,985 | 3,763,115 | 19,079,866 | 20,899 | 26,554,667 |
| Total activos | <u>2,670,872</u> | <u>701,806</u> | <u>587,430</u> | <u>592,566</u> | <u>1,808,985</u> | <u>3,763,115</u> | <u>19,079,866</u> | <u>20,899</u> | <u>29,225,539</u> |
| Pasivos | | | | | | | | | |
| Obligaciones con entidades financieras | - | 780,488 | 696,739 | 698,336 | 2,190,009 | 3,780,515 | 9,525,792 | - | 17,671,879 |
| Cargos por pagar | - | 37,880 | - | 2,920 | - | - | - | - | 40,800 |
| Total pasivos | - | <u>818,368</u> | <u>696,739</u> | <u>701,256</u> | <u>2,190,009</u> | <u>3,780,515</u> | <u>9,525,792</u> | - | <u>17,712,679</u> |
| Brecha de activos y pasivos | <u>\$ 2,670,872</u> | <u>\$ (116,562)</u> | <u>\$ (109,309)</u> | <u>\$ (108,690)</u> | <u>\$ (381,024)</u> | <u>\$ (17,400)</u> | <u>\$ 9,554,074</u> | <u>\$ 20,899</u> | <u>\$ 11,512,860</u> |

El calce plazos de activos y pasivos monetarios denominados en US dólares al 31 de diciembre de 2011, se presentan a continuación:

| | A la vista | 1-30 días | 31-60 días | 61-90 días | 91-180 días | 181-365 días | Mas 365 días | Vencido más de 30 días | Total |
|---|---------------------|------------------|-------------------|------------------|------------------|-------------------|---------------------|------------------------|---------------------|
| Activos | | | | | | | | | |
| Disponibilidades | \$ 1,108,608 | \$ - | \$ - | \$ - | \$ - | \$ - | \$ - | \$ - | \$ 1,108,608 |
| Cartera arrendamientos y productos por cobrar | - | 631,035 | 521,839 | 526,551 | 1,608,370 | 3,350,080 | 15,089,649 | 5,481 | 21,733,005 |
| Total activos | <u>1,108,608</u> | <u>631,035</u> | <u>521,839</u> | <u>526,551</u> | <u>1,608,370</u> | <u>3,350,080</u> | <u>15,089,649</u> | <u>5,481</u> | <u>22,841,613</u> |
| Pasivos | | | | | | | | | |
| Obligaciones con entidades financieras | - | 503,912 | 420,012 | 488,123 | 1,558,450 | 3,156,979 | 7,276,327 | - | 13,403,803 |
| Cargos por pagar | - | 38,448 | - | - | - | - | - | - | 38,448 |
| Total pasivos | - | <u>542,360</u> | <u>420,012</u> | <u>488,123</u> | <u>1,558,450</u> | <u>3,156,979</u> | <u>7,276,327</u> | - | <u>13,442,251</u> |
| Brecha de activos y pasivos | <u>\$ 1,108,608</u> | <u>\$ 88,675</u> | <u>\$ 101,827</u> | <u>\$ 38,428</u> | <u>\$ 49,920</u> | <u>\$ 193,101</u> | <u>\$ 7,813,322</u> | <u>\$ 5,481</u> | <u>\$ 9,399,362</u> |

Arrendadora CAFSA, S.A.
(Compañía costarricense)
Notas de los estados financieros
31 de diciembre de 2012 y 2011

Al 31 de diciembre de 2012 y 2011 los activos y pasivos monetarios en US dólares fueron valuados al tipo de cambio de compra de ₡502.07 y ₡505.35, por US\$1,00, respectivamente.

Como resultado de la valuación en colones de los activos y pasivos en moneda extranjera, durante el periodo terminado el 31 de diciembre de 2012, se registró una pérdida neta por diferencial cambiario, por la suma de ₡1.009.597, (y una pérdida por ₡3.883.039, en el 2011), los que se incluyen en el estado de resultados.

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

| | 2012 | 2011 |
|---------------|---------------------|---------------------|
| Total activos | \$ 29,125,105 | \$ 22,759,183 |
| Total pasivos | <u>19,994,780</u> | <u>14,932,719</u> |
| Posición neta | <u>\$ 9,130,325</u> | <u>\$ 7,826,464</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 balance general, no existen concentraciones significativas de riesgo de crédito. La máxima exposición al riesgo de crédito está representada por el monto en libros de cada activo financiero. Las principales concentraciones se detallan como sigue:

i. Concentración de arrendatarios

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

Al 31 de diciembre de 2012, 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% | 502 | ₡ 9,975,097,174 |
| De 5% a 9,99% | 8 | 1,886,783,614 |
| De 15% a 20% | 1 | 684,568,007 |
| Mayor al 20% | <u>1</u> | <u>780,383,668</u> |
| | <u>512</u> | <u>₡ 13,326,832,463</u> |

Arrendadora CAFSA, S.A.
(Compañía costarricense)
Notas de los estados financieros
31 de diciembre de 2012 y 2011

Al 31 de diciembre de 2011, la concentración de deudores 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% | 447 | ¢ 8,502,736,807 |
| De 5% a 9,99% | 7 | 1,565,807,878 |
| De 10% a 14,99% | 1 | 350,884,259 |
| De 15% a 19,99% | 1 | 562,267,576 |
| | <u>456</u> | <u>¢ 10,981,696,520</u> |

ii. Cartera de arrendamientos financieros por morosidad

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

| | 2012 | 2011 |
|-----------------|-------------------------|-------------------------|
| Al día | ¢ 13,249,561,645 | ¢ 10,835,415,670 |
| De 1 a 30 días | 67,000,991 | 143,567,894 |
| De 31 a 60 días | <u>10,269,827</u> | <u>2,712,956</u> |
| | <u>¢ 13,326,832,463</u> | <u>¢ 10,981,696,520</u> |

iii. Cartera de arrendamientos financieros por tipo de garantía

Al 31 de diciembre de 2012 y 2011 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 2012 y 2011, la cartera de crédito no incluye 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 2012 y 2011, la cartera de crédito no mantiene operaciones en proceso de cobro judicial.

Arrendadora CAFSA, S.A.
(Compañía costarricense)
Notas de los estados financieros
31 de diciembre de 2012 y 2011

22. Valor razonable

Al 31 de diciembre de 2012, el valor razonable de los instrumentos financieros se detalla como sigue:

| | Valor en libros | Valor razonable |
|---------------------------------------|------------------------|------------------------|
| Disponibilidades | ¢ 1,371,858,719 | ¢ 1,371,858,719 |
| Cartera de arrendamientos financieros | ¢ 13,326,832,463 | ¢ 13,326,832,463 |
| Otras obligaciones financieras | ¢ 8,872,520,651 | ¢ 8,872,520,651 |

Al 31 de diciembre de 2011, el valor razonable de los instrumentos financieros se detalla como sigue:

| | Valor en libros | Valor razonable |
|---------------------------------------|------------------------|------------------------|
| Disponibilidades | ¢ 583,205,041 | ¢ 583,205,041 |
| Cartera de arrendamientos financieros | ¢ 10,981,696,520 | ¢ 10,981,696,520 |
| Otras obligaciones financieras | ¢ 6,773,611,659 | ¢ 6,773,611,659 |

Las estimaciones del valor razonable son efectuadas a una fecha determinada, basadas en informaciones de mercado y de los instrumentos financieros. Estos estimados no reflejan cualquier prima o descuento que pueda resultar de la oferta para la venta de un instrumento financiero en particular a una fecha dada. Estas estimaciones son subjetivas por su naturaleza, involucran incertidumbres y elementos de juicio significativo, por lo tanto, no pueden ser determinadas con exactitud. Cualquier cambio en las suposiciones puede afectar en forma significativa las estimaciones.

Las siguientes asunciones fueron efectuadas por la administración para estimar el valor razonable de cada categoría de instrumento financiero en el balance general y aquellos controlados fuera del balance general:

Disponibilidades, intereses acumulados por cobrar, cuentas por cobrar, intereses acumulados por pagar, otros pasivos. Para los instrumentos anteriores, el valor en los libros se aproxima a su valor razonable por su naturaleza a corto plazo.

Cartera de arrendamientos

El valor razonable de los préstamos se determina acumulando el portafolio con características financieras similares. El valor razonable para cada categoría de préstamos es calculado mediante el descuento de los flujos de efectivo esperados hasta su vencimiento, utilizando una tasa de descuento de mercado la cual refleja el riesgo inherente tanto de crédito como de tasa de interés y que se relaciona con la denominación de la moneda en la cual se encuentra registro el documento por cobrar. Suposiciones relacionadas con el riesgo de crédito, flujo de efectivo y tasas de interés descontadas, son determinadas por juicios de la Administración utilizando información disponible en el mercado.

Arrendadora CAFSA, S.A.
(Compañía costarricense)
Notas de los estados financieros
31 de diciembre de 2012 y 2011

Otras obligaciones financieras

El valor razonable de las otras obligaciones financieras fue calculado al descontar los flujos de efectivo comprometidos. La tasa de interés utilizada representa la tasa corriente de mercado para los préstamos por pagar con vencimiento, características similares y según el tipo de moneda bajo la cual se tiene registrada la obligación.

23. Indicadores de rentabilidad

Los principales indicadores de rentabilidad para la Arrendadora, se indican a continuación:

| | 2012 | 2011 |
|---|-------------|-------------|
| Retorno sobre activo | 6.69% | 6.85% |
| Retorno sobre capital | 31.25% | 28.05% |
| Relación de endeudamiento y recursos propios | 2,35 veces | 2,02 veces |
| Margen financiero | 5.41% | 5.93% |
| Activos promedios generadores de interés en relación con el total de activos promedio | 98.26% | 97.53% |

24. 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 | | 2012 | 2011 |
|------------|------|-------------|-------------|
| 2011 | US\$ | - | 7,150 |
| 2012 | US\$ | 13,200 | - |
| 2013 | US\$ | 13,200 | - |
| 2014 | US\$ | 13,200 | - |

25. Notas requeridas por el Reglamento relativo a la información financiera de entidades, grupo y conglomerados financieros

Al 31 de diciembre de 2012, la Arrendadora no presenta las siguientes notas, según se establece en el Acuerdo SUGEF 31-04 “Reglamento relativo a la información financiera de entidades, grupos y conglomerados financieros”:

i. Inversiones en valores

Al 31 de diciembre de 2012 y 2011, la Arrendadora no tiene inversiones en valores.

ii. Depósitos de clientes a la vista y a plazo

Al 31 de diciembre de 2012 y 2011, la Arrendadora no tiene depósitos de clientes a la vista y a plazo.

Arrendadora CAFSA, S.A.
(Compañía costarricense)
Notas de los estados financieros
31 de diciembre de 2012 y 2011

iii. Otras concentraciones de activos y pasivos

Al 31 de diciembre de 2012 y 2011, 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 2012 y 2011, 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 2012 y 2011, la Arrendadora no tiene fideicomisos y comisiones de confianza.

26. Normas Internacionales de Información Financiera(NIIF)

Mediante varios acuerdos el Consejo Nacional de Supervisión del Sistema Financiero (el Consejo), acordó implementar parcialmente a partir del 1 de enero de 2004 las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), promulgadas por la Junta de Normas Internacionales de Contabilidad. Para normar la implementación, el Consejo emitió los Términos de la Normativa Contable Aplicable a las Entidades Supervisadas por la SUGEF, SUGEVAL y SUPEN y a los Emisores no Financieros. Durante los últimos cuatro años la Junta de Normas Internacionales de Contabilidad modificó prácticamente todas las normas vigentes y emitió nuevas normas. Sin embargo, el Consejo no ha implementado la aplicación de estas normas y no ha definido una fecha de aplicación. 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.1: Presentación de estados financieros

La presentación de los estados financieros requerida por el Consejo, difiere en muchos aspectos de la presentación requerida por la NIC 1. A continuación se presentan algunas de las diferencias más importantes:

Los estados financieros modelos de las SUGEF no requieren la presentación por separado el impuesto sobre la renta corriente y diferido. La NIC 1 requiere la presentación por separado en los estados financieros del impuesto de renta corriente y el impuesto de renta diferido. Adicionalmente, la normativa SUGEF no permite presentar en forma neta algunas de las transacciones, como por ejemplo los saldos relacionados con la cámara de compensación, los cuales, por su naturaleza la NIC 1 requeriría se presenten netos con el objetivo de no sobrevalorar los activos y pasivos.

La NIC 1 requiere la revelación de los juicios aplicados por la administración en la aplicación de políticas contables, separado de aquellos utilizados en la determinación de estimaciones. También requiere la revelación de los supuestos clave sobre el futuro y otras incertidumbres relacionadas con estimaciones que impliquen un riesgo significativo de causar un ajuste material en el valor actual de los activos y pasivos. Estas revelaciones no han sido adoptadas por el Consejo.

Arrendadora CAFSA, S.A.
(Compañía costarricense)
Notas de los estados financieros
31 de diciembre de 2012 y 2011

b. 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, para la preparación del estado de flujos de efectivo.

c. Norma Internacional de Contabilidad No.8: Políticas contables, cambios en las estimaciones contables y errores

La NIC 8 revisada a finales del año 2003, requiere que los errores y los cambios voluntarios en políticas de contabilidad se registren retrospectivamente (con su efecto en períodos anteriores) con lo cual se eliminó el método alternativo de registrar estos efectos en los resultados de operación. La NIC 8 revisada también elimina la distinción entre errores fundamentales y otro tipo de errores significativos, creando un único concepto de error. Estos cambios no han sido adoptados por el Consejo.

d. Norma Internacional de Contabilidad No.16: Propiedad planta y equipo

La normativa emitida por el Consejo y aplicable a las entidades reguladas por SUGEF, permite la reevaluación por medio de avalúos de peritos independientes y la reevaluación por medio del Índice de Precios al Productor Industrial. Sin embargo, el método de revaluar por índices de precios no está de acuerdo con la NIC 16.

Adicionalmente, la SUGEF ha permitido a algunas entidades reguladas convertir (capitalizar) el superávit por revaluación en capital acciones, mientras que la NIC 16 solo permite realizar el superávit por medio de la venta o depreciación del activo. Una consecuencia de este tratamiento es que las entidades reguladas que presenten un deterioro en sus activos fijos, deberán reconocer su efecto en los resultados de operación, debido a que no se podría ajustar contra el capital social. La NIC 16 indica que el deterioro se registra contra el superávit por reevaluación y si no es suficiente, la diferencia se registra contra el estado de resultados.

La NIC 16 requiere que las propiedades, planta y equipo en desuso se continúen depreciando. La normativa emitida por el Consejo permite que las entidades dejen de registrar la depreciación de activos en desuso.

e. Norma Internacional de Contabilidad No.17: Arrendamiento

La NIC 17 requiere que en los contratos de arrendamiento de edificios y terreno se separen los pagos mínimos con base en el valor razonable de cada componente. Esto debido a que en la mayoría de los casos el arrendamiento de terrenos es operativo, pero no así en el caso de edificios, en los cuales este componente podría ser un arrendamiento financiero. La NIC 17 revisada eliminó la opción de reconocer directamente como gastos los costos directos iniciales del arrendamiento (para el arrendante), y requiere que estos costos se incluyan como parte del activo arrendado y se amorticen por el plazo del arrendamiento. Estos cambios no han sido adoptados por el Consejo.

f. Norma Internacional de Contabilidad No.18: Ingresos ordinarios

El Consejo permitió diferir el exceso del neto del ingreso por comisiones y el gasto por compensación de actividades tales como la evaluación de la posición financiera del tomador del préstamo, evaluación y registro de garantías, avales u otros instrumentos de garantía, negociación de las condiciones relativas al instrumento, preparación y procesamiento de documentos y cancelación de operación. La NIC 18 no permite diferir en forma neta estos

Arrendadora CAFSA, S.A.
(Compañía costarricense)
Notas de los estados financieros
31 de diciembre de 2012 y 2011

ingresos ya que se deben diferir el 100% de los ingresos y solo se pueden diferir ciertos costos de transacción incrementales y no todos los costos definidos por el Consejo. Esto provoca que no se diferían el 100% de los ingresos ya que cuando el costo es mayor que dicho ingreso, no difieren los ingresos por comisión, ya que el Consejo permite diferir solo el exceso, siendo esto incorrecto de acuerdo con la NIC 18 y 39 ya que los ingresos y costos se deben tratar por separado ver comentarios del NIC 39.

El Consejo permitió que la amortización de las comisiones por formalización de operaciones de crédito y de las primas y descuentos en la compra de instrumentos financieros se efectúe por el método de línea recta. La NIC 18 requiere que estos conceptos se amorticen únicamente por el método de interés efectivo. El Consejo postergó la aplicación del método de interés efectivo para el año que terminado el 31 de diciembre de 2004.

g. 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. Sin embargo, la NIC 21 requiere que los estados financieros se presenten en la moneda funcional, y establece el mecanismo para presentar los estados financieros en otra moneda que no sea la funcional.

h. Norma Internacional de Contabilidad No.22: Combinación de negocios

Esta Norma fue eliminada de las Normas Internacionales de Información Financiera, sin embargo, el Consejo la reconoce como vigente dentro de la normativa. En su lugar se emitió la Norma Internacional de Información Financiera No.3: Combinaciones de Negocios, la cual no ha sido adoptada por el Consejo.

i. Norma Internacional de Contabilidad No.23: Costos por intereses

El Consejo no permite el tratamiento alternativo de capitalización de intereses, el cual si es permitido por la NIC 23.

j. Norma Internacional de Contabilidad No.24: Información a revelar sobre partes vinculadas

La NIC 24 requiere revelaciones adicionales de beneficios y salarios del personal a cargo de la dirección de la Entidades y también requiere la revelación de los términos y condiciones de las transacciones con partes relacionadas. Estos cambios no han sido adoptados por el Consejo.

k. Norma Internacional de Contabilidad No.27: Estados financieros consolidados y separados

El Consejo requiere que los estados financieros de las Entidades tenedoras de acciones se presenten sin consolidar, valuando las inversiones por el método de participación patrimonial. La NIC 27 requiere la presentación de estados financieros consolidados. Solo aquellas compañías que dentro de una estructura elaboran estados consolidados a un nivel superior y que son de acceso al público, pueden no emitir estados financieros consolidados, siempre y cuando cumplan ciertos requerimientos. Sin embargo, en este caso la valoración de las inversiones de acuerdo con la NIC 27 debe ser al costo.

Arrendadora CAFSA, S.A.
(Compañía costarricense)
Notas de los estados financieros
31 de diciembre de 2012 y 2011

l. Norma Internacional de Contabilidad No.28: Inversiones en asociadas

El Consejo requiere que independientemente de cualquier consideración de control, las inversiones en compañías con participación del 25% o más, se consoliden. Dicho tratamiento no está de acuerdo con las NIC 27 y 28.

m. Norma Internacional de Contabilidad No.30: Información a revelar en los estados

El Consejo requiere que la cartera de préstamos se clasifique según lo establecido en el Acuerdo 1-05 y que la estimación para incobrables se determine según esa clasificación, además que permite el registro de excesos en las estimaciones. La NIC 30 requiere que la estimación para incobrables se determine mediante un análisis financiero de las pérdidas incurridas. Adicionalmente, la NIC 30 no permite el registro de provisiones para cuentas contingentes. Cualquier exceso en las estimaciones, se debe registrar como una asignación de las utilidades retenidas a estimaciones o reservas por riesgos. Esto último no es permitido por la SUGEF, por lo que los activos y pasivos pueden estar sub o sobre valuados. La NIC 30 eliminó la posibilidad de no acumular intereses; sin embargo, la SUGEF requiere que los intereses a más de 180 días no se registren.

n. Norma Internacional de Contabilidad No.32: Instrumentos financieros: Presentación e información a revelar

La NIC 32 revisada provee de nuevos lineamientos para diferenciar los instrumentos de capital de los pasivos financieros (por ejemplo acciones preferentes) y además requiere de nuevas revelaciones y políticas para las estimaciones de valores razonables. Estos cambios no han sido adoptados por el Consejo.

o. Norma Internacional de Contabilidad No.33: Ganancias por acción

La NIC 33 sufrió algunos cambios importantes relacionados con revelaciones adicionales, los cuales no han sido adoptados por el Consejo.

p. Norma Internacional de Contabilidad No.34: Información financiera intermedia

La información financiera intermedia de las entidades reguladas se debe presentar de acuerdo con la normativa emitida por el Consejo, con lo cual la presentación no está de acuerdo con la NIC 34, la cual requiere que la información intermedia se presente en cumplimiento de la NIC 1 “Presentación de Estados Financieros”, además de otra información mínima requerida, la cual debe cumplir con todas las demás NIC y NIIF.

q. Norma Internacional de Contabilidad No.36: Deterioro del valor de los activos

La NIC 36 fue modificada sustancialmente durante el año 2004. Los principales cambios se relacionan con la frecuencia de la comprobación del deterioro de valor, la metodología de determinación del valor de uso, la identificación de unidades generados de efectivo con los cuales se relacionan los activos sujetos a deterioro, la asignación del la plusvalía comprada las unidades generadoras de efectivo, la periodicidad de las pruebas de deterioro para la plusvalía comprada e información adicional a revelar, entre otros. Estos cambios no han sido adoptados por el Consejo.

De lo mencionado en el párrafo anterior, una de las diferencias más importantes lo constituye el tratamiento contable de la plusvalía comprada que se genera en las combinaciones de negocio. La NIC 36 establece que este tipo de activos intangibles son de vida indefinida, por

Arrendadora CAFSA, S.A.
(Compañía costarricense)
Notas de los estados financieros
31 de diciembre de 2012 y 2011

lo que prohíbe su amortización, aunque requiere una evaluación anual del deterioro de este activo. La normativa emitida por el consejo requiere que la plusvalía comprada se siga amortizando, hasta por un período de veinte años.

La SUGEF requiere que el deterioro de activos cuyo superávit por reevaluación fue capitalizado como capital social, se registre contra el estado de resultados, contrario a lo establecido en la NIC 36, la cual requiere que se reverse primero el superávit y luego la diferencia se registre contra resultados de operación.

r. Norma Internacional de Contabilidad No.37: Provisiones, activos contingentes y pasivos contingentes

La SUGEF requiere que para los activos contingentes se registre una provisión para posibles pérdidas. La NIC 37 no permite este tipo de provisiones.

s. Norma Internacional de Contabilidad No.38: Activos intangibles

El Consejo ha establecido que tras el reconocimiento inicial, los activos intangibles deben contabilizarse por su costo de adquisición menos la amortización acumulada y las pérdidas por deterioro del valor acumuladas que les haya podido afectar. Entre las principales diferencias, la NIC 38 establece el término de vida finita e indefinida. Dependiendo del caso se amortiza o realiza un análisis de deterioro. El Consejo no ha incorporado estas definiciones.

t. Norma Internacional de Contabilidad No.39: Instrumentos financieros reconocimiento y medición

La NIC 39 revisada introdujo cambios en relación con la clasificación de los instrumentos financieros, los cuales no han sido adoptados por el Consejo. Algunos de estos cambios son:

Se establece la opción de clasificar los préstamos y las cuentas por cobrar como disponibles para la venta.

Los valores cotizados en un mercado activo podrán clasificarse como disponibles para la venta, mantenidos para negociar o mantenidos hasta su vencimiento.

Se establece la denominada “opción de valor razonable” para designar cualquier instrumento financiero para medición a su valor razonable con cambios en utilidades o pérdidas, cumpliendo una serie de requisitos (por ejemplo que el instrumento se haya valorado a su valor razonable desde la fecha original de adquisición).

La categoría de préstamos y cuentas por cobrar se amplió para incluir a los préstamos y cuentas por cobrar comprados y no cotizados en un mercado activo.

El Consejo ha establecido montos máximos de ventas de inversiones mantenidas hasta el vencimiento, que no tienen efecto en la clasificación del portafolio de inversiones. Estos límites no están establecidos dentro de la NIC 39. El Consejo requiere que las primas y descuentos de los títulos valores con rendimientos ajustables se amorticen durante el plazo de la inversión. Ese tratamiento no está de acuerdo con la NIC 39.

Adicionalmente el Consejo permite capitalizar los costos directos, que se produzcan en compensación por la evaluación de la posición financiera del tomador del préstamo, evaluación y registro de garantías, avales u otros instrumentos de garantía, negociación de las

Arrendadora CAFSA, S.A.
(Compañía costarricense)
Notas de los estados financieros
31 de diciembre de 2012 y 2011

condiciones relativas al instrumento, preparación y procesamiento de documentos neto de los ingresos por comisiones de formalización de créditos, sin embargo la NIC 39 solo permite capitalizar solo aquellos costos de transacción que se consideran incrementales, los cuales se deben presentar como parte del instrumento financiero y no puede netear del ingreso por comisiones ver comentario de NIC 18.

u. *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.

v. *Norma Internacional de Información Financiera No.1: Aplicación por primera vez de las Normas Internacionales de Información Financiera*

Esta Norma no ha sido adoptada por el Consejo.

w. *Norma Internacional de Información Financiera No.2: Pagos basados en acciones*

Esta Norma no ha sido adoptada por el Consejo.

x. *Norma Internacional de Información Financiera No.3: Combinaciones de negocios*

Esta norma no ha sido adoptada por el Consejo, el cual requiere que las combinaciones de negocios se registren comparando el valor en libros de la compañía adquirida con el monto pagado, y esta diferencia generará una plusvalía comprada que es amortizable hasta por veinte años. Dicho tratamiento no está de acuerdo con la NIIF 3, la cual requiere que se utilice el método de compra, asignando el valor justo de los activos y pasivos comprados e identificando activos intangibles ya sea de vida indefinida o definida. Aquella parte del valor de adquisición que no pueda ser identificada se registra como plusvalía comprada y no se amortiza sino que se valora anualmente por deterioro.

y. *Norma Internacional de Información Financiera No.4: Contratos de Seguros*

Esta norma no ha sido adoptada por el Consejo.

z. *Norma Internacional de Información Financiera No.5: Activos no corrientes mantenidos para la venta y operaciones descontinuadas.*

Esta Norma no ha sido adoptada por el Consejo, el cual requiere que para aquellos activos que no han sido vendidos en un plazo de dos años, se registre una estimación del 100%. Adicionalmente, el Consejo estima al 100% del valor de los bienes realizables desde el día de adquisición. La NIIF 5 requiere que dichos activos se registren y valoren a costo mercado el menor, descontando los flujos futuros de aquellos activos que van a ser vendidos en períodos mayores a un año, por lo que los activos de las entidades pueden estar sub-valuados y con excesos de estimación.

a.a. Norma Internacional de Información Financiera 7, Instrumentos financieros: Información a revelar:

Incluye reformas a la NIC 1 - Presentación de los estados financieros: tales como revelaciones de capital, revelaciones con respecto a la importancia de los instrumentos financieros en la situación y el desempeño financiero de una entidad, así como revelaciones

Arrendadora CAFSA, S.A.
(Compañía costarricense)
Notas de los estados financieros
31 de diciembre de 2012 y 2011

cualitativas y cuantitativas de la naturaleza y el alcance de los riesgos. La NIIF 7 y la reforma a la NIC 1, las cuales han pasado a ser obligatorias para los estados financieros correspondientes al 2007, no ha sido adoptadas por el Consejo.

b.b. Norma Internacional de Información Financiera 8, Segmentos operativos

La NIIF 8 requiere revelar los segmentos con base en los componentes de la entidad que supervisa la administración en la toma de decisiones sobre asuntos operativos. Tales componentes (los segmentos operativos) se identificarán según los informes internos que revisa habitualmente el encargado de tomar las principales decisiones operativas (CODM) al asignar los recursos a los segmentos y evaluar su rendimiento. Este “enfoque gerencial” difiere de la NIC 14, que actualmente requiere la revelación de dos grupos de segmentos –los segmentos del negocio y geográficos a partir del desglose de información que se incluye en los estados financieros. Conforme a la NIIF 8, los segmentos operativos se reportan de acuerdo con pruebas umbral relacionadas con los ingresos, resultados y activos.

La NIIF 8 requiere revelar una “medida” de las utilidades o pérdidas del segmento operativo, partidas específicas de ingresos, gastos, activos y pasivos, que incluye los importes reportados al CODM. Deberá revelarse información adicional de utilidades o pérdidas, y dar una explicación de cómo se miden tales utilidades o pérdidas y los activos y pasivos para cada segmento que deba informarse. Además, se exige conciliar los importes totales de la información del segmento con los estados financieros de la entidad. El NIIF 8 ha pasado a ser obligatoria para los estados financieros del 2009. Este NIIF no ha sido adoptado por el Consejo.

c.c. La CINIIF 7, Aplicación del enfoque de reexpresión bajo la NIC 29 - Información Financiera en economías hiperinflacionarias:

Analiza la aplicación de la NIC 29 cuando una economía se vuelve hiperinflacionaria por primera vez, así como la contabilización del impuesto diferido.

El CINIIF 7 ha pasado a ser obligatoria para los estados financieros del 2007. Este CINIIF no ha sido adoptado por el Consejo.

d.d. La CINIIF 11, NIIF 2 Pagos basados en acciones – Grupo y transacciones en tesorería Esta Interpretación aborda la clasificación en los estados financieros de la entidad que recibe los servicios de una transacción con pagos basados en acciones (liquidados mediante instrumentos de patrimonio o en efectivo), en los que se trasladan los instrumentos de patrimonio de la casa matriz u otra entidad del grupo.

El CINIIF 11 ha pasado a ser obligatoria para los estados financieros del 2007. Este CINIIF no ha sido adoptado por el Consejo.

e.e. La CINIIF 12, Acuerdos de concesión de servicios Esta Interpretación ofrece una guía a las entidades del sector privado sobre situaciones relacionadas con el reconocimiento y la medición que surgen al contabilizar acuerdos de concesión de servicios entre el sector público y el sector privado.

El NIIF 12 ha pasado a ser obligatoria para los estados financieros del 2008. Este CINIIF no ha sido adoptado por el Consejo.

Arrendadora CAFSA, S.A.
(Compañía costarricense)
Notas de los estados financieros
31 de diciembre de 2012 y 2011

27. Revelación del impacto económico por alejamiento de las NIIF

El 13 de mayo del 2002, el Consejo Nacional de Supervisión del Sistema Financiero dispuso implementar las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) a partir del 1 de enero del 2003.

Sin embargo, la recomendación emitida por el CONASSIF referente a la aplicación de las NIIF no cumpliría con las disposiciones que exige el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad, al haber sido aprobadas según el texto vigente el 1 de enero de 2008 y al existir tratamientos contables específicos indicados en el Capítulo II de la Normativa contable aplicable a los entes supervisados por SUGEF, SUGEVAL, SUPEN, SUGESE y a los emisores no financieros.

De esa forma, los estados financieros de Arrendadora CAFSA, S.A. fueron preparados, de acuerdo con la Normativa Contable Aplicable a las Entidades Supervisadas conforme fuera aprobada por el CONASSIF.

Algunas de las diferencias entre las NIIF y la normativa contable establecida por las autoridades reguladoras son las siguientes:

- La clasificación de equivalentes de efectivo se realiza para efectos locales con base en la intención de la gerencia de convertir valores negociables o disponibles para la venta a efectivo en un plazo de 60 días o menos y no como lo establece el NIC 7 (plazos originales de vencimiento de 90 días o menos).
- La depreciación de los bienes inmuebles, mobiliario y equipo se calcula y contabiliza conforme las vidas útiles establecidas y autorizadas por la administración tributaria. Las NIIF requieren que la administración de la compañía determine las vidas útiles de sus activos según el beneficio futuro esperado por el uso del bien.
- Los ingresos por intereses y comisiones sobre operaciones de préstamos con más de 180 días de vencidas se registran con base en efectivo y no en el devengo.
- La presentación de los estados financieros se realiza conforme formatos, cuentas y nomenclatura establecidos por la Superintendencia General de Entidades Financieras.