

## **INFORME DE PROCEDIMIENTOS CONVENIDOS SOBRE LAS CIFRAS QUE SE PRESENTAN EN LOS ESTADOS FINANCIEROS DE ARRENDADORA CAFSA, S.A. AL 31 DE MARZO DE 2023**

A la Junta Directiva y Accionista de  
Arrendadora CAFSA, S.A.

### *Propósito de este Informe de Procedimientos Convenidos y Restricción de Uso y Distribución*

Nuestro informe tiene el único propósito de informar a la Superintendencia General de Entidades Financieras (“SUGEF”) que los suscritos Contadores Públicos Autorizados fuimos contratados por Arrendadora CAFSA, S.A. ( “la Arrendadora”), cédula jurídica 3-101-286181, compañía constituida, organizada y vigente bajo las leyes de Costa Rica, con el propósito de aplicar los procedimientos convenidos que se detallan más adelante, sobre las cifras que se presentan en el estado de situación financiera de la Arrendadora al 31 de marzo de 2023, en el estado de resultados integral, estado de cambios en el patrimonio neto y estado de flujos de efectivo para el período de tres meses que terminó en esa fecha y sus notas explicativas. Este informe puede no ser adecuado para otro propósito. Este informe está destinado únicamente a la Arrendadora y a sus reguladores, y no debe ser utilizado ni distribuido a ninguna otra parte.

### *Responsabilidades de la Administración*

Arrendadora CAFSA, S.A. ha reconocido que los procedimientos convenidos son apropiados para el propósito del trabajo.

La Arrendadora es responsable de la información sobre la cual se realizan los procedimientos convenidos.

### *Responsabilidades del Contador Público Autorizado*

Hemos llevado a cabo los procedimientos convenidos de acuerdo con la Norma Internacional para Servicios Relacionados aplicable a Trabajos con Procedimientos Convenidos (NISR) 4400 (Revisada) “*Compromisos de procedimientos convenidos*”.

Un trabajo de procedimientos convenidos implica que realicemos los procedimientos que se han acordado con la Arrendadora e informar los hallazgos, que son los resultados fácticos de los procedimientos convenidos realizados. No hacemos ninguna representación con respecto a la idoneidad de los procedimientos convenidos.

Este encargo de procedimientos convenidos no es un encargo de aseguramiento. En consecuencia, no expresamos una opinión o una conclusión de aseguramiento.

Si hubiéramos realizado procedimientos adicionales, podrían haber llamado nuestra atención otros asuntos que habrían sido informados.

## *Ética Profesional y Control de Calidad*

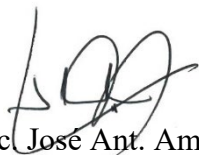
Hemos cumplido con las disposiciones del Código de Ética Profesional del Colegio de Contadores Públicos de la República de Costa Rica, y del Código de Ética para Profesionales de la Contabilidad emitido por el Consejo de Normas Internacionales de Ética para Contadores, que se basa en los principios fundamentales de integridad, objetividad, competencia y diligencia profesionales, confidencialidad y comportamiento profesionales, lo que no requiere que seamos independientes.

Nuestra firma aplica la Norma Internacional de Control de Calidad (ISQC) 1, Control de calidad para firmas que realizan auditorías y revisiones de estados financieros, y otros compromisos de aseguramiento y servicios relacionados y, en consecuencia, mantiene un sistema integral de control de calidad que incluye políticas y procedimientos documentados con respecto a el cumplimiento de los requisitos éticos, las normas profesionales y los requisitos legales y reglamentarios aplicables.

No nos alcanzan las limitaciones del Artículo No.9 de la Ley 1038, ni los Artículos Nos.20 y 21 del Reglamento a la Ley, ni el Capítulo Tercero del Código Ética Profesional del Colegio de Contadores Públicos de Costa Rica, explícitamente los Artículos No.11, 12, 17 y 18, así como el Artículo No.59 inciso g del referido Código para emitir este informe.

## *Procedimientos y Hallazgos*

Hemos llevado a cabo los procedimientos y hallazgos que se describen en el Anexo No.1, que fueron acordados con la Arrendadora en los términos del trabajo con fecha 27 de abril de 2023.



Lic. José Ant. Amador Zamora - C.P.A. No.2760

Póliza No.0116 FIG 7

Vence: 30 de setiembre de 2023

Timbre de Ley No.6663, ¢50,00

Adherido y cancelado en el original



**ARRENDADORA CAFSA, S.A.****DETALLE DE PROCEDIMIENTOS Y RESULTADOS  
AL 31 DE MARZO DE 2023**

Procedimiento	Resultado
<p><b>Procedimiento No.1</b> - Comprobar los saldos de las cuentas del estado de situación financiera al 31 de marzo de 2023, del estado de resultados integral y estado de cambios en el patrimonio neto para el período de tres meses que terminó en esa fecha y sus notas explicativas, que se adjuntan a este informe de procedimientos convenidos, con las cifras correspondientes que muestran los registros contables de la Arrendadora a esa fecha y para ese período.</p>	<p><b>Resultado del Procedimiento No.1</b> - No encontramos diferencias entre los saldos de las cuentas del estado de situación financiera al 31 de marzo de 2023, del estado de resultados integral y estado de cambios en el patrimonio neto para el período de tres meses que terminó en esa fecha y sus notas explicativas, que se adjuntan a este informe de procedimientos convenidos, con las cifras correspondientes que muestran los registros contables de la Arrendadora a esa fecha y para ese período.</p>
<p><b>Procedimiento No.2</b> - Realizar la comprobación aritmética del estado de flujos de efectivo.</p>	<p><b>Resultado del Procedimiento No.2</b> - Realizamos la comprobación aritmética del estado de flujos de efectivo.</p>
<p><b>Procedimiento No.3</b> - Cotejar que las cifras al 31 de marzo de 2022 y 31 de diciembre de 2022 sean las cifras presentadas en el informe de procedimientos convenidos con fecha 27 de abril de 2022 y 26 de enero de 2023.</p>	<p><b>Resultado del Procedimiento No.3</b> - No encontramos diferencias entre que las cifras al 31 de marzo de 2022 y 31 de diciembre de 2022 y las cifras presentadas en el informe de procedimientos convenidos con fecha 27 de abril de 2022 y 26 de enero de 2023.</p>

\* \* \* \* \*

ARRENDADORA CAFSA, S.A.  
(Una compañía propiedad total de Corporación CAFSA, S.A.)

Información Financiera Requerida por la Superintendencia  
General de Entidades Financieras

Al 31 de marzo de 2023

**ARRENDADORA CAFSA S.A.**

**ESTADO DE SITUACION FINANCIERA**

Al 31 de marzo de 2023 y 2022

(En colones sin céntimos)

	Nota	Marzo 2023	Marzo 2022	Diciembre 2022
<b>ACTIVOS</b>				
<b>Disponibilidades</b>	<b>4</b>	<b>¢ 788,584,393</b>	<b>¢ 1,217,779,231</b>	<b>¢ 1,399,516,833</b>
Efectivo		2,436,308	2,555,757	1,535,904
Entidades financieras del país		786,148,085	1,215,223,474	1,397,980,929
<b>Cartera de créditos</b>	<b>5-a</b>	<b>40,291,864,294</b>	<b>40,622,238,951</b>	<b>42,364,592,800</b>
Créditos vigentes		39,110,003,399	37,634,479,095	39,917,472,325
Créditos vencidos		1,139,667,038	2,966,090,279	2,407,817,142
Productos por cobrar		205,163,982	206,789,827	223,481,278
Estimación por deterioro	<b>5-b</b>	<b>(162,970,125)</b>	<b>(185,120,250)</b>	<b>(184,177,945)</b>
<b>Cuentas y comisiones por cobrar</b>		<b>165,755,697</b>	<b>202,163,617</b>	<b>1,027,297,471</b>
Cuentas por cobrar por operaciones con partes relacionadas		-	185,844	89,740
Impuesto sobre la renta diferido e impuesto sobre la renta por cobrar		165,493,641	201,977,773	1,025,688,308
Otras cuentas por cobrar		262,056	-	1,519,423
<b>Bienes mantenidos para la venta</b>	<b>1-m</b>	<b>62,102,574</b>	<b>79,725,246</b>	<b>135,494,811</b>
Otros bienes mantenidos para la venta		89,001,003	87,324,250	154,944,465
Estimación por deterioro y por disposición legal o prudencial		(26,898,429)	(7,599,004)	(19,449,654)
<b>Inmuebles, mobiliario y equipo, neto</b>	<b>6</b>	<b>467,974,972</b>	<b>215,613,556</b>	<b>225,061,778</b>
<b>Otros activos</b>	<b>7</b>	<b>480,740,795</b>	<b>277,023,888</b>	<b>468,809,962</b>
Activos intangibles		113,749,712	63,714,679	99,634,663
Otros activos		366,991,083	213,309,209	369,175,299
<b>TOTAL DE ACTIVOS</b>		<b>¢ 42,257,022,725</b>	<b>¢42,614,544,489</b>	<b>¢45,620,773,655</b>
<b>PASIVOS Y PATRIMONIO</b>				
<b>PASIVOS</b>				
<b>Obligaciones con entidades</b>	<b>8</b>	<b>¢ 19,249,795,635</b>	<b>¢19,364,545,632</b>	<b>¢18,955,314,216</b>
A plazo		18,875,038,552	19,175,506,743	18,802,445,478
Cargos financieros por pagar		374,757,083	189,038,889	152,868,738
<b>Cuentas por pagar y provisiones</b>		<b>8,372,004,168</b>	<b>5,541,040,391</b>	<b>9,565,748,220</b>
Impuesto sobre la renta diferido	<b>12</b>	490,518,279	490,518,279	490,518,279
Provisiones	<b>1-o</b>	147,302,484	195,247,053	112,634,431
Otras cuentas por pagar diversas	<b>9</b>	7,734,183,405	4,855,275,059	8,962,595,510
<b>Otros pasivos</b>		<b>366,907,786</b>	<b>249,356,406</b>	<b>296,212,173</b>
Ingresos diferidos		256,567,829	133,371,688	234,710,045
Otros pasivos		110,339,957	115,984,718	61,502,128
<b>TOTAL DE PASIVOS</b>		<b>27,988,707,589</b>	<b>25,154,942,429</b>	<b>28,817,274,609</b>
<b>PATRIMONIO</b>				
Capital social				
Capital pagado	<b>10-a</b>	9,713,490,488	9,713,490,488	9,713,490,488
Reservas patrimoniales	<b>1-p</b>	1,281,946,064	1,237,616,505	1,281,946,064
Resultados acumulados de ejercicios anteriores		5,008,062,494	4,965,800,877	4,965,800,877
Resultado del período		(1,735,183,910)	1,542,694,190	842,261,617
<b>TOTAL DEL PATRIMONIO</b>		<b>14,268,315,136</b>	<b>17,459,602,060</b>	<b>16,803,499,046</b>
<b>TOTAL DEL PASIVO Y PATRIMONIO</b>		<b>¢ 42,257,022,725</b>	<b>¢42,614,544,489</b>	<b>¢45,620,773,655</b>
<b>OTRAS CUENTAS DE ORDEN DEUDORAS</b>		<b>¢ -</b>	<b>¢ 14,365,105</b>	<b>¢ -</b>
Cuentas de orden por cuenta propia deudoras		¢ -	¢ 14,365,105	¢ -

Luis Ángel González Magán  
Representante Legal

Eva Rivas Segura  
Gerente Financiera

Wilberth Gómez  
Oficial Control Interno

Véanse las notas que acompañan a los estados financieros.

ARRENDADORA CAFSA S.A.

ESTADO DE RESULTADO INTEGRAL

Período de tres meses terminado el 31 de marzo de 2023 y 2022

(En colones sin céntimos)

	Nota	Marzo 2023	Marzo 2022
<b>Ingresos financieros</b>			
Por disponibilidades		¢ 1,185,453	¢ 899,043
Por arrendamientos financieros	13	976,475,973	865,937,931
Por otros ingresos financieros		18,230,580	10,320,594
Por ganancia por diferencias de cambio y UD	17	-	685,014,366
<b>Total de ingresos financieros</b>		<b>995,892,006</b>	<b>1,562,171,934</b>
<b>Gastos financieros</b>			
Por obligaciones con entidades financieras	14	395,037,014	205,315,449
Por pérdidas por diferencias de cambio y UD	17	2,035,645,083	-
<b>Total de gastos financieros</b>		<b>2,430,682,097</b>	<b>205,315,449</b>
Por estimación de deterioro de activos	1-g	8,641,000	3,236,700
Por recuperación de activos y disminución de estimaciones y provisiones		12,886,610	38,772,000
<b>RESULTADO FINANCIERO</b>		<b>(1,430,544,481)</b>	<b>1,392,391,785</b>
<b>Otros ingresos de operación</b>			
Por comisiones por servicios	15	955,005,470	1,064,849,693
Por bienes mantenidos para la venta		232,667,433	336,337,479
Por otros ingresos operativos	16	417,379,799	319,494,737
<b>Total otros ingresos de operación</b>		<b>1,605,052,702</b>	<b>1,720,681,909</b>
<b>Otros gastos de operación</b>			
Por comisiones por servicios		1,056,928	517,010
Por bienes realizables		21,550,463	17,464,544
Por provisiones	1-o	5,586,566	4,790,814
Por otros gastos operativos	18	725,834,615	781,192,904
<b>Total otros gastos de operación</b>		<b>754,028,572</b>	<b>803,965,272</b>
<b>RESULTADO OPERACIONAL BRUTO</b>		<b>(579,520,351)</b>	<b>2,309,108,422</b>
<b>Gastos administrativos</b>			
Por gastos de personal	19-a	286,830,680	254,295,245
Por otros gastos de administración	19-b	166,573,779	182,612,932
<b>Total gastos administrativos</b>		<b>453,404,459</b>	<b>436,908,177</b>
<b>RESULTADO OPERACIONAL NETO ANTES DE IMPUESTOS Y PARTICIPACIONES SOBRE LA UTILIDAD</b>		<b>(1,032,924,810)</b>	<b>1,872,200,245</b>
Impuesto sobre la renta	12-a	920,277,763	414,666,470
Disminución de impuesto sobre renta	12-b	218,018,663	85,160,415
<b>RESULTADO DEL PERIODO</b>		<b>¢ (1,735,183,910)</b>	<b>¢ 1,542,694,190</b>

Luis Ángel González Magán  
Representante Legal

Eva Rivas Segura  
Gerente Financiera

Wilberth Gómez  
Oficial Control Interno

Véanse las notas que acompañan a los estados financieros.

**ARRENDADORA CAFSA, S.A.**

**ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO**  
 Período de tres meses terminado el 31 de marzo de 2023 y 2022  
 (En colones sin céntimos)

	Notas	Capital social	Reservas patrimoniales	Resultados acumulados de ejercicios anteriores	Total patrimonio
<b>Saldos al 1 de enero de 2022</b>		¢ 9,713,490,488	¢ 1,237,616,505	¢ 6,365,800,877	¢ 17,316,907,870
Dividendos período 2021	10-b	-	-	(1,400,000,000)	(1,400,000,000)
Resultado del período		-	-	1,542,694,190	1,542,694,190
<b>Saldos al 31 de marzo de 2022</b>		<u>¢ 9,713,490,488</u>	<u>¢ 1,237,616,505</u>	<u>¢ 6,508,495,067</u>	<u>¢ 17,459,602,060</u>
<b>Saldos al 1 de enero de 2023</b>		¢ 9,713,490,488	¢ 1,281,946,064	¢ 5,808,062,494	¢ 16,803,499,046
Dividendos período 2022	10-b	-	-	(800,000,000)	(800,000,000)
Resultado del período		-	-	(1,735,183,910)	(1,735,183,910)
<b>Saldos al 31 de marzo de 2023</b>		<u>¢ 9,713,490,488</u>	<u>¢ 1,281,946,064</u>	<u>¢ 3,272,878,584</u>	<u>¢ 14,268,315,136</u>

Luis Ángel González Magán  
 Representante Legal

Eva Rivas Segura  
 Gerente Financiera

Wilberth Gómez  
 Oficial Control Interno

Véanse las notas que acompañan a los estados financieros.

**ARRENDADORA CAFSA, S.A.**

**ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO**

**Período de tres meses terminado el 31 de marzo de 2023 y 2022**

(En colones sin céntimos)

	2023	2022
<b>Flujo de efectivo de las actividades de operación:</b>		
Resultado del período	¢ (1,735,183,910)	¢ 1,542,694,190
<b>Partidas aplicadas a resultados que no requieren uso de fondos</b>		
Ganancias o pérdidas por diferencias de cambio y UD, netas	1,922,214,218	(667,416,519)
Ganancias o pérdidas por estimación por deterioro cartera de créditos	4,245,610	(3,236,700)
Gasto por provisión para prestaciones sociales, neto de pagos	15,000,000	21,000,000
Depreciaciones y amortizaciones	71,104,323	70,815,256
<b>Variación en los activos aumento, o (disminución)</b>		
Créditos y avances de efectivo	(1,883,186,012)	296,137,536
Bienes mantenidos para la venta	73,392,237	(18,044,415)
Productos por cobrar	18,317,296	(1,182,894)
Otros activos	869,397,822	(76,825,565)
<b>Variación neta en los pasivos aumento, o (disminución)</b>		
Otras cuentas por pagar y provisiones	(952,909,064)	(241,616,209)
Productos por pagar	221,888,345	85,967,500
Otros pasivos	<u>70,695,613</u>	<u>38,591,581</u>
<b>Flujos netos de efectivo de provenientes de (usados) en las actividades de operación</b>	<b><u>(1,305,023,522)</u></b>	<b><u>1,046,883,761</u></b>
<b>Flujos netos de efectivo de las actividades de inversión:</b>		
Adquisición de inmuebles mobiliario y equipo	<u>(360,648,025)</u>	<u>(25,126,906)</u>
<b>Flujos netos de efectivo usados en las actividades de inversión</b>	<b><u>(360,648,025)</u></b>	<b><u>(25,126,906)</u></b>
<b>Flujos netos de efectivo de las actividades de financiamiento:</b>		
Otras obligaciones financieras nuevas	4,298,921,033	4,054,681,102
Pago de obligaciones	(2,444,181,926)	(3,712,967,470)
Pago de dividendos	<b>10-b</b> <u>(800,000,000)</u>	<u>(1,400,000,000)</u>
<b>Flujos netos de efectivo (usados en) provistos de actividades de financiamiento:</b>	<b><u>1,054,739,107</u></b>	<b><u>(1,058,286,368)</u></b>
<b>Efectivo y equivalentes al 1 de enero</b>	<u>1,399,516,833</u>	<u>1,254,308,744</u>
<b>Efectivo y equivalentes al 31 de marzo</b>	<b>1-e, 4</b> <b><u>¢ 788,584,393</u></b>	<b><u>¢ 1,217,779,231</u></b>

Luis Ángel González Magán  
Representante Legal

Eva Rivas Segura  
Gerente Financiera

Wilberth Gómez  
Oficial Control Interno

Véanse las notas que acompañan a los estados financieros.



# ARRENDADORA CAFSA S.A.

## Notas a los Estados Financieros

31 de marzo de 2023

### **(1) Información general**

#### **(a) Operaciones**

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

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

Al 31 de marzo de 2023, su administración se compone de 48 funcionarios (42 funcionarios en el 2022). Además, mantiene 6 cajas auxiliares en diversos puntos del país.

Al 31 de marzo de 2023 y 2022, la Arrendadora no mantiene bajo su administración ningún cajero automático.

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

Los estados financieros de la Arrendadora y sus notas fueron conocidos y aprobados por la Junta Directiva el 25 de abril de 2023.

#### **(b) Base para la preparación de los estados financieros**

Los estados financieros han sido preparados con base en las disposiciones legales, reglamentarias y normativa contable emitida por el Consejo Nacional de Supervisión del Sistema Financiero y por la Superintendencia General de Entidades Financieras. La Arrendadora implementó en el 2020 el reglamento SUGEF 30-18 Reglamento de Información Financiera, el cual entró a regir a partir del 1º de enero de 2022.

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

## ARRENDADORA CAFSA S.A.

### Notas a los Estados Financieros

31 de marzo de 2023

#### (c) Moneda extranjera

##### i. Transacciones en moneda extranjera

Los activos y pasivos mantenidos en moneda extranjera son convertidos a colones a la tasa de cambio prevaleciente a la fecha del estado de situación financiera, con excepción de aquellas transacciones con tasas de cambio contractualmente acordadas. Las transacciones en moneda extranjera ocurridas durante el año son convertidas a las tasas de cambio que prevalecieron a las fechas de las transacciones. Las ganancias o pérdidas por conversión de moneda extranjera son reflejadas en el estado de resultados integral y otros resultados integrales en las cuentas de ingresos y gastos financieros por diferencias de cambio.

##### ii. Método de valuación

Conforme a lo establecido en el plan de Cuentas, los activos y pasivos en moneda extranjera deben expresarse en colones utilizando el tipo de cambio de venta de referencia que divulga el Banco Central de Costa Rica. Al 31 de marzo de 2023, la Arrendadora utilizó el siguiente tipo de cambio ₡540.39 y ₡545.95 (₡660.48 y ₡667.10 en el 2022), por US\$1.00 para la compra y venta de divisas respectivamente.

#### (d) Instrumentos financieros

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

- *Clasificación*

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

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

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

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

## ARRENDADORA CAFSA S.A.

### Notas a los Estados Financieros

31 de marzo de 2023

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

Al 31 de marzo de 2023 y 2022, No se mantienen instrumentos financieros en la categoría de medición a valor razonable con cambios en los otros resultados integrales o a través de resultados.

- *Reconocimiento y baja*

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

- *Medición*

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

Los activos financieros con derivados implícitos son considerados en su totalidad cuando se determine si los flujos de efectivo son únicamente pagos del principal e intereses. Al 31 de marzo de 2023, la Arrendadora no mantienen instrumentos financieros derivados.

#### *Instrumentos de deuda*

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

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

## ARRENDADORA CAFSA S.A.

### Notas a los Estados Financieros

31 de marzo de 2023

El modelo de negocio de la Arrendadora al 31 de marzo de 2023 y 2022 es mantener instrumentos financieros al costo amortizado y los mismos se presentan en el Estado de situación financiera en virtud de que los mismos son mantenidos para el cobro de flujos de efectivo contractuales y representan únicamente pagos de principal e intereses.

- ii. Valor razonable a través de otros resultados integrales: Los activos que se mantienen para el cobro de flujos de efectivo contractuales y para la venta de los activos financieros, cuando los flujos de efectivo de los activos representan únicamente pagos de principal e intereses, se miden a valor razonable a través de otros resultados integrales. Los movimientos en el valor en libros se reconocen a través de otros resultados integrales, excepto por el reconocimiento de las ganancias o pérdidas por deterioro, los ingresos por intereses y las ganancias y pérdidas por tipo de cambio que se reconocen en resultados. Cuando se produce la baja del activo financiero, la ganancia o pérdida acumulada previamente reconocida en los otros resultados integrales se reclasifica del capital a resultados y se reconocen en otras ganancias/(pérdidas). Los ingresos por intereses de estos activos financieros se incluyen en ingresos financieros utilizando el método de tasa de interés efectiva. Las ganancias y pérdidas cambiarias se presentan en otras ganancias/(pérdidas) y los gastos por deterioro se presentan como una partida separada en el estado de resultados integral y otros resultados integrales.

Al 31 de marzo de 2023 y 2022, la Arrendadora no mantiene instrumentos financieros clasificados en esta categoría de medición.

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

Al 31 de marzo de 2023 y 2022, la Arrendadora no mantiene instrumentos financieros clasificados en esta categoría de medición.

#### *Instrumentos de capital*

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

## ARRENDADORA CAFSA S.A.

### Notas a los Estados Financieros

31 de marzo de 2023

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

Al 31 de marzo de 2023 y 2022, la Arrendadora no mantiene instrumentos de capital.

#### **(e) Efectivo y equivalentes de efectivo**

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

#### **(f) Cartera por Operaciones de Arrendamiento Financiero**

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

Las operaciones de arrendamiento consisten principalmente en el arrendamiento de autos, los cuales al 31 de marzo de 2023 y 2022 tienen un período de vencimiento entre 10 y 101 meses.

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

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

Al 31 de marzo de 2023 y 2022, la cartera de créditos por arrendamientos se valúa de conformidad con las políticas internas adoptadas por la Administración. Tales políticas se resumen como sigue:

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

# ARRENDADORA CAFSA S.A.

## Notas a los Estados Financieros

31 de marzo de 2023

Las categorías de riesgo se resumen como sigue:

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

Las operaciones de arrendamiento restantes, aquellas cuyo saldo total adeudado es menor a ¢100.000.000, se clasifican según su comportamiento de pago histórico y su morosidad, en las categorías siguientes:

Categoría de riesgo	Morosidad
A	igual o menor a 30 días
B	igual o menor a 60 días
C	igual o menor a 90 días
D	igual o menor a 120 días

Además, la Arrendadora clasifica en categoría de riesgo E al deudor que no cumpla con las disposiciones para poder ser calificado en alguna de las categorías de riesgo de A a la D mencionadas anteriormente, o se encuentre en estado de quiebra, en concurso de acreedores, en administración por intervención judicial, esté intervenido administrativamente o que la entidad juzgue que debe calificarse en esta categoría de riesgo.

Las categorías de clasificación y los porcentajes de estimación establecidos por la Arrendadora para cada categoría se detallan a continuación:

Categoría de riesgo	Porcentaje de estimación
A	0,5%
B	5%
C	25%
D	75%
E	100%

Al 31 de marzo de 2023 y 2022, la Administración considera que la estimación que mantiene por ¢162.970.125 y ¢185.120.250, es adecuada para absorber aquellas pérdidas eventuales que se pueden incurrir en la recuperación de esa cartera.

## ARRENDADORA CAFSA S.A.

### Notas a los Estados Financieros

31 de marzo de 2023

#### **(h) Compensación de saldos**

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

#### **(i) Inmuebles, mobiliario y equipo**

##### i. Activos propios

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

##### Activos por derecho de uso

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

##### *Definición, control del activo subyacente y exenciones*

Son arrendamientos las operaciones celebradas por la Arrendadora, en cuyos contratos efectuados con las contrapartes, le transmita el derecho a controlar el uso de un activo identificado por un período de tiempo a cambio de una contraprestación. Existe control si la Arrendadora obtiene los beneficios económicos por el uso del activo y tiene el derecho a dirigir y decidir sobre el uso de dicho activo durante el plazo del arrendamiento.

Arrendadora CAFSA aplica el modelo de contabilidad de arrendamientos, que consiste en reconocer todos los arrendamientos dentro del Estado de situación financiera. Se reconocen como arrendamientos aquellos contratos celebrados por la Arrendadora con un período de vigencia mayor a 12 meses y cuyo activo subyacente tenga un valor económico significativo.

## ARRENDADORA CAFSA S.A.

### Notas a los Estados Financieros

31 de marzo de 2023

#### *Componentes de arrendamiento*

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

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

#### *Plazo de arrendamiento y opciones*

El plazo de un arrendamiento se determina con base en el período forzoso del contrato, además de los períodos renovables optativos acordados en dicho contrato, si la Arrendadora está razonablemente segura de prorrogarlo considerando factores tales como: mejoras realizadas al activo arrendado, penalizaciones por no extender el contrato, determinación de costos altos por incurrir para el reemplazo del activo arrendado, entre otros; y que la opción de extensión la pueda ejercer únicamente la Arrendadora.

#### *Medición del pasivo por arrendamiento*

Los pagos por arrendamiento que se incluyen en la medición del pasivo por arrendamiento comprenden:

- Pagos por arrendamiento fijos;
- Pagos por arrendamiento variables que dependen de un índice o una tasa;
- Importes que se prevé pagar por la Arrendadora en virtud de garantías del valor residual;
- El precio de ejercer una opción de compra que como arrendatario está razonablemente seguro de ejercer; y
- Pagos por cancelación anticipada, si en las condiciones del arrendamiento se contempla esta opción.

Para los arrendamientos, la Arrendadora reconoce, al comienzo del contrato, un pasivo por arrendamiento, descontado a la tasa de interés incremental. Posterior a la fecha de comienzo, se mide incrementando el valor del pasivo para reflejar el interés devengado y disminuyendo el pasivo para reflejar los pagos por arrendamiento realizados.

En los casos de arrendamientos que contengan términos de cuotas variables, en los cuales la renta a pagar se modifica durante el plazo del arrendamiento, los posibles aumentos futuros en los pagos de renta variables se incluyen en el pasivo por arrendamiento hasta que surtan efecto, en ese momento se reevalúa dicho pasivo y se ajusta el activo por derecho de uso.



## ARRENDADORA CAFSA S.A.

### Notas a los Estados Financieros

31 de marzo de 2023

#### *Tasa de interés*

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

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

#### *Medición del activo por derecho de uso*

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

#### *Depreciación*

La Arrendadora aplica el método de línea recta para la depreciación de los activos por derecho de uso, la cual inicia en la fecha de comienzo del contrato de arrendamiento y finaliza según el plazo del contrato de arrendamiento o la vida útil del activo subyacente.

La Arrendadora reconoce en resultados los pagos por arrendamientos de corto plazo o en los que el activo subyacente sea de bajo valor, aplicando el método de línea recta durante el período del arrendamiento.

#### *Presentación*

Arrendadora CAFSA tiene la política de presentar en el Estado de situación financiera el activo por derecho de uso, y el correspondiente pasivo por arrendamiento, dentro de los rubros Bienes mantenidos para la venta y Obligaciones con entidades, respectivamente.

#### **(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

31 de marzo de 2023

**(k) Activos intangibles**

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

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

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

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

**(l) Deterioro de los activos**

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

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

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

**(m) Bienes mantenidos para la venta**

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

## ARRENDADORA CAFSA S.A.

### Notas a los Estados Financieros

31 de marzo de 2023

El saldo contable correspondiente al principal, así como los intereses corrientes y los moratorios, los seguros y los gastos de administración derivados del crédito o cuenta por cobrar que se cancela.

El valor de mercado a la fecha de incorporación del bien.

Para los bienes mantenidos para la venta que no fueren vendidos en el plazo de dos años, contados desde la fecha de su adquisición, de finalización de la producción o de su retiro del uso, según corresponda, se debe registrar una estimación equivalente a su valor contable. La Arrendadora sigue la política de reconocer mensualmente, la proporción de la estimación de los bienes mantenidos para la venta que durante el transcurso de 2 años no se hayan vendido.

Al 31 de marzo de 2023, la Arrendadora mantiene seis bienes realizables con valor de ₡89.001.003, y estimaciones asociadas por ₡26.898.429 (Al 31 de marzo de 2022 mantenía cinco bienes realizables con valor de ₡87.324.250 y estimaciones asociadas por ₡7.599.004).

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

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

#### **(o) Provisiones**

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

#### **(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.

31 de marzo de 2023

**(q) Impuesto sobre la renta**

**i. Corriente:**

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

**ii. Diferido:**

El impuesto de renta diferido se registra de acuerdo al método pasivo del balance. Tal método se aplica para aquellas diferencias temporales entre el valor en libros del activo y pasivo para efectos financieros y los valores utilizados para propósitos fiscales. De acuerdo con este método, las diferencias temporales se identifican ya sea como diferencias temporales gravables (las cuales resultarán en el futuro en un monto imponible) o diferencias temporales deducibles (las cuales resultarán en el futuro en partidas deducibles). Un pasivo diferido por impuesto representa una diferencia temporal gravable, y un activo diferido por impuesto representa una diferencia temporal deducible.

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

**(r) Utilidad básica por acción**

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

**(s) Reconocimientos de ingresos y gastos**

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

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

**(t) Uso de estimaciones**

La Administración de la Arrendadora ha efectuado un número de estimaciones y supuestos relacionados con activos y pasivos y la revelación de pasivos contingentes, al preparar estos estados financieros. Los resultados reales pueden diferir de tales estimaciones. Las estimaciones importantes realizadas por la Administración se refieren a: deterioro de los

# ARRENDADORA CAFSA S.A.

## Notas a los Estados Financieros

31 de marzo de 2023

activos financieros, estimación de la recuperabilidad de la cartera de crédito, productos por cobrar y otras cuentas por cobrar, deterioro de bienes mantenidos para la venta y bienes de uso, vida útil de los inmuebles, mobiliario y equipo, años de amortización de activos intangibles y diferidos y estimaciones de pasivo.

### (u) Valor Razonable

Las mediciones del valor razonable se categorizan en el Nivel 1, 2, ó 3 con base en el grado hasta el cual las entradas a las mediciones del valor razonable son observables y la importancia de las entradas para las mediciones del valor razonable en su totalidad, que se describen a continuación:

- **Nivel 1** - Son precios cotizados (sin ajustar) en mercados activos para activos o pasivos idénticos a los que la Arrendadora puede acceder en la fecha de la medición;
- **Nivel 2** - Son entradas, distintos de los precios cotizados incluidos en el Nivel 1 que son observables para los activos o pasivos, directa o indirectamente; y
- **Nivel 3** - Son entradas no observables para el activo o pasivo.

### (2) Activos sujetos a restricciones

Al 31 de marzo de 2023, los activos cedidos en garantía o sujetos a restricciones, se detallan como sigue:

Activo Restringido	Monto	Causa de la restricción
Cartera Arrendamientos e intereses	<u>₺ 10 356 483 979</u>	Garantía de otras obligaciones financieras

Al 31 de marzo de 2022, los activos sujetos a restricciones, se detallan como sigue:

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

ARRENDADORA CAFSA S.A.

Notas a los Estados Financieros

31 de marzo de 2023

**(3) Saldos y transacciones con partes relacionadas**

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

	<b>Al 31 de marzo</b>	
	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Activos:		
Cartera de arrendamientos	¢ 871 976 234	¢ 927 438 630
Productos por cobrar	<u>5 714 595</u>	<u>4 428 717</u>
Total activos	<u>¢ 877 690 829</u>	<u>¢ 931 867 347</u>
Pasivos:		
Cuentas por pagar diversas	¢ 2 695 747 606	¢ 1 722 010 753
Total pasivos	<u>¢ 2 695 747 606</u>	<u>¢ 1 722 010 753</u>
Ingresos:		
Operativos	¢ 7 838 128	¢ 23 476 223
Por intereses	<u>17 047 846</u>	<u>17 051 229</u>
Total ingresos	<u>¢ 24 885 974</u>	<u>¢ 40 527 452</u>
Gastos:		
Operativos	<u>59 200 927</u>	<u>123 465 376</u>
Total gastos	<u>¢ 59 200 927</u>	<u>¢ 123 465 376</u>

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

Al 31 de marzo de 2023 y 2022, la Arrendadora vendió a partes relacionadas bienes adjudicados por ¢567.096.265 y ¢731.423.937, respectivamente. Estas ventas generaron una utilidad de ¢36.872.688 y ¢57.784.415, en cada uno de los años.

ARRENDADORA CAFSA S.A.

Notas a los Estados Financieros

31 de marzo de 2023

**(4) Disponibilidades**

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

	Al 31 de marzo	
	2023	2022
Dinero en cajas y bóvedas MN	€ 1 103 120	€ 794 673
Dinero en cajas y bóvedas ME	1 333 188	1 761 084
Cuentas corrientes y depósitos a la vista en bancos comerciales del estado y bancos creados por leyes especiales	804 254	1 678 446
Cuentas corrientes y depósitos a la vista en bancos comerciales del estado y bancos creados por leyes especiales	213 028 030	96 329 333
Cuentas corrientes y otras cuentas a la vista en entidades financieras privadas MN	9 999 940	16 072 090
Cuentas corrientes y otras cuentas a la vista en entidades financieras privadas ME	<u>562 315 861</u>	<u>1 101 143 605</u>
	<u>€ 788 584 393</u>	<u>€ 1 217 779 231</u>

**(5) Cartera de créditos**

a. Cartera de créditos por tipo de actividad económica:

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

	Al 31 de marzo	
	2023	2022
Actividad financiera y bursátil	€ 405 217 214	€ 468 320 577
Actividades de entidades y órganos extraterritoriales	90 917 911	20 777 176
Actividades inmobiliarias, empresariales y de alquiler	2 260 339 895	2 328 783 172
Administración pública	2 420 201 160	2 128 626 922
Agricultura, ganadería, caza y actividades de servicios conexas	3 173 664 063	3 044 830 134
Comercio	12 925 078 436	15 413 136 037
Construcción, compra y reparación de inmuebles	1 630 145 532	1 758 959 354
Electricidad, telecomunicaciones, gas y agua	472 152 230	606 265 730
Explotación de minas y canteras	23 526 017	76 576 456
Enseñanza	224 310 136	137 600 482
Hotel y restaurante	1 021 606 475	720 335 194
Industria manufacturera	3 290 354 046	3 045 104 912
Otras actividades del sector privado no financiero	1 333 280 716	368 351 920
Consumo	1 302 788 349	1 728 563 977
Pesca y acuicultura	17 242 455	71 789 940
Servicios	8 579 568 111	7 654 926 543
Transporte	<u>1 079 277 691</u>	<u>1 027 620 848</u>
Subtotal cartera de créditos	€ 40 249 670 437	€ 40 600 569 374
Productos por cobrar	205 163 982	206 789 827
Estimación sobre la cartera de créditos	<u>(162 970 125)</u>	<u>(185 120 250)</u>
Total cartera de créditos, neta	<u>€ 40 291 864 294</u>	<u>€ 40 622 238 951</u>

ARRENDADORA CAFSA S.A.

Notas a los Estados Financieros

31 de marzo de 2023

Al 31 de marzo de 2023 y 2022, el total de la cartera de crédito por arrendamientos ha sido originada por la Arrendadora.

Al 31 de marzo de 2023 y 2022, la Arrendadora mantiene arrendamientos financieros por la suma de ¢40.249.670.437 y ¢40.600.569.374, respectivamente. El monto de la cartera de arrendamientos financieros bruta se detalla como sigue:

	Al 31 de marzo	
	2023	2022
Cartera de crédito por arrendamientos, (Inversión bruta)	¢ 43 888 086 624	¢ 43 851 374 251
Ingreso por intereses (no devengados)	<u>(3 638 416 187)</u>	<u>(3 250 804 877)</u>
	<u>¢ 40 249 670 437</u>	<u>¢ 40 600 569 374</u>

b. Estimación para incobrables:

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

Saldo al 1 de enero de 2023	¢ 184 177 945
<b>Mas o Menos:</b>	
i-Estimación cargada a resultados año examinado	(4 245 610)
ii-Estimación cargada por créditos Insolutos o castigados	<u>(16 962 210)</u>
<b>Saldo final al 31 de marzo de 2023</b>	<u>¢ 162 970 125</u>
Saldo al 1 de enero de 2022	¢ 214 545 625
<b>Mas o Menos:</b>	
i-Estimación cargada a resultados	3 236 700
ii-Estimación cargada por créditos Insolutos o castigados	<u>(32 662 075)</u>
<b>Saldo final al 31 de marzo de 2022</b>	<u>¢ 185 120 250</u>

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



ARRENDADORA CAFSA S.A.

Notas a los Estados Financieros

31 de marzo de 2023

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

Al 31 de marzo de 2023 y 2022, inmuebles, mobiliario y equipo se detallan como sigue:

	Saldos al 1 de enero de 2023	Adiciones	Retiros	Ajustes	Saldos al 31 de marzo de 2023
Mobiliario y equipo de oficina	¢ 134 485 669	¢ -	¢ -	¢ -	¢ 134 485 669
Equipo de cómputo	300 095 844	11 231 173	-	-	311 327 017
Activos por derechos de uso	294 135 343	316 291 169	(325 349 325)	-	285 077 187
Vehículos	245 202 012	-	-	-	245 202 012
Subtotal	<u>973 918 868</u>	<u>327 522 342</u>	<u>(325 349 325)</u>	<u>-</u>	<u>976 091 885</u>
<u>Depreciación acumulada:</u>					
Mobiliario y equipo de oficina	(131 485 262)	(600 605)	-	-	(132 085 867)
Equipo de cómputo	(234 739 604)	(7 003 612)	-	-	(241 743 216)
Activos por derechos de uso	(289 816 692)	(24 055 971)	325 349 325	(32 515 459)	(21 038 797)
Vehículos	(92 815 532)	(20 433 501)	-	-	(113 249 033)
Subtotal	<u>(748 857 090)</u>	<u>(52 093 689)</u>	<u>325 349 325</u>	<u>(32 515 459)</u>	<u>(508 116 913)</u>
Neto	<u>¢ 225 061 778</u>	<u>¢ 275 428 653</u>	<u>¢ -</u>	<u>¢ (32 515 459)</u>	<u>¢ 467 974 972</u>
	Saldos al 1 de enero de 2022	Adiciones	Retiros	Trasposos	Saldos al 31 de marzo de 2022
Mobiliario y equipo de oficina	¢ 170 440 658	¢ 247 220	¢ -	¢ -	¢ 170 687 878
Equipo de cómputo	278 468 307	10 634 278	(2 078 172)	-	287 024 413
	334 851 728	-	(19 404 577)	-	315 447 151
Vehículos	154 965 522	-	-	-	154 965 522
Subtotal	<u>938 726 215</u>	<u>10 881 498</u>	<u>(21 482 749)</u>	<u>-</u>	<u>928 124 964</u>
<u>Depreciación acumulada:</u>					
Mobiliario y equipo de oficina	(163 469 030)	(1 312 594)	-	-	(164 781 624)
Equipo de cómputo	(224 708 078)	(8 555 098)	2 078 172	-	(231 185 004)
	(229 059 191)	(27 803 907)	19 404 577	-	(237 458 521)
Vehículos	(68 231 028)	(10 855 231)	-	-	(79 086 259)
Subtotal	<u>(685 467 327)</u>	<u>(48 526 830)</u>	<u>21 482 749</u>	<u>-</u>	<u>(712 511 408)</u>
Neto	<u>¢ 253 258 888</u>	<u>¢ (37 645 332)</u>	<u>¢ -</u>	<u>¢ -</u>	<u>¢ 215 613 556</u>

## ARRENDADORA CAFSA S.A.

### Notas a los Estados Financieros

31 de marzo de 2023

#### *Activo por derecho de uso y pasivo por arrendamiento*

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

Los pasivos por arrendamiento se midieron al valor presente de los pagos de arrendamiento restantes, descontados utilizando la tasa de incremental de financiamiento del arrendatario al 1º de enero de 2020. La tasa incremental de financiamiento promedio ponderada del arrendatario aplicada a los pasivos por arrendamiento al 1º de enero de 2020 fue de 10.24%, registrándose en consecuencia a la fecha de transición un ajuste de ¢308.469.767 para el registro de un activo por derecho de uso y el correspondiente pasivo por arrendamiento. No hubo impacto en los resultados acumulados de ejercicios anteriores a la fecha de la transición. El impuesto diferido se considera inmaterial para los estados financieros en su conjunto al 31 de marzo de 2023 por lo que no se consideró necesario su registro por su poca importancia relativa.

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

- Uso de una única tasa de descuento en una cartera de arrendamientos con características razonablemente similares.

Las nuevas mediciones de los pasivos por arrendamiento se reconocieron como ajustes a los activos relacionados con el derecho de uso inmediatamente después de la fecha de la aplicación inicial. Las revelaciones relativas al 31 de marzo de 2023 se presentan a continuación:

#### *La Arrendadora como arrendatario*

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

ARRENDADORA CAFSA S.A.

Notas a los Estados Financieros

31 de marzo de 2023

*Importes reconocidos en el estado de situación financiera*

El estado de situación financiera al 31 de marzo de 2023 muestra los siguientes importes relacionados con arrendamientos:

*Activos por derecho de uso:*

Edificio	¢	261 226 205
Equipo de cómputo	¢	23 850 982

*Pasivo por arrendamiento:*

Edificio	¢	254 930 588
Equipo de cómputo	¢	10 090 248

El valor del pasivo por arrendamiento se detalla en la Nota 8.

*Importes reconocidos en el estado de resultados integral*

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

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

Edificio	¢	22 940 595
Equipo de cómputo	¢	1 115 376

*Gasto por intereses:*

Edificio	¢	3 804 513
Equipo de cómputo	¢	281 078

*Actividades de arrendamiento de la Arrendadora y su contabilización*

La Arrendadora arrienda el piso 3 de Avenida Escazú, donde mantiene su domicilio y realiza su principal actividad económica (Nota 1), así como también vehículos para usos administrativos. Los arrendamientos son por períodos fijos de 3 a 5 años, pero pueden tener opciones de extensión de plazo.

Los contratos pueden contener componentes de arrendamiento y de no arrendamiento. La Arrendadora asignó la contraprestación en el contrato a los componentes de arrendamiento y de no arrendamiento en función de los términos del contrato en el caso del Edificio y vehículos.

# ARRENDADORA CAFSA S.A.

## Notas a los Estados Financieros

31 de marzo de 2023

Los términos de arrendamiento se negociaron sobre una base individual y contienen diversas cláusulas que definen términos y condiciones diferentes. Los contratos de arrendamiento no imponen ningún convenio financiero. Los activos arrendados no pueden utilizarse como garantía para fines de préstamo.

Los pagos del arrendamiento se descontaron de forma subsecuente a la fecha de transición utilizando la tasa de interés implícita ponderada, determinada por la Arrendadora para los arrendamientos de edificio del 9.54%, vehículos el 11.23% y el equipo de cómputo 8.66%, respectivamente al 31 de marzo de 2023.

Al 31 de marzo de 2023, la Arrendadora no está expuesta a posibles aumentos futuros en los pagos de arrendamientos variables en función de un índice o tasa, dado que no son condiciones establecidas en los contratos. Por tanto; no se incluyen en el pasivo por arrendamiento. Tampoco, se consideró necesario la inclusión de garantías del valor residual en los pasivos por arrendamiento.

Arrendadora CAFSA no consideró necesario desde su transición aplicar las exenciones de corto plazo y activos de bajo de valor; así como tampoco, ejercer la opción de renovación de los contratos. La Administración consideró todos los hechos y circunstancias que crean un incentivo económico para ejercer una opción de renovación.

### (7) Otros activos

Los otros activos se detallan como sigue:

	Al 31 de marzo	
	2023	2022
Activo intangible - software en uso, neto	¢ 113 749 712	¢ 63 714 679
Otros activos:		
Gastos pagados por anticipado	14 019 589	11 906 414
Intereses y comisiones pagadas por anticipado	184 240 922	86 418 816
Póliza de seguros pagada por anticipado	168 730 572	114 983 979
Subtotal otros activos	¢ 366 991 083	¢ 213 309 209
	¢ 480 740 795	¢ 277 023 888

ARRENDADORA CAFSA S.A.

Notas a los Estados Financieros

31 de marzo de 2023

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

	Al 31 de marzo	
	2023	2022
Saldo al inicio del año	¢ 534 862 320	¢ 484 208 225
Adiciones	33 125 683	14 245 408
Retiros	-	-
Saldo al final	<u>567 988 003</u>	<u>498 453 633</u>
<u>Amortización acumulada:</u>		
Saldo al inicio del año	435 227 657	412 450 528
Gasto por amortización	19 010 634	22 288 426
Retiros y reclasificaciones	-	-
Saldo al final	<u>454 238 291</u>	<u>434 738 954</u>
Saldo del software en uso, neto	<u>¢ 113 749 712</u>	<u>¢ 63 714 679</u>

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

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

	Al 31 de marzo	
	2023	2022
Obligaciones por derecho de uso edificios e instalaciones	¢ 265 020 836	¢ 109 281 654
Préstamos de entidades financieras del país	3 301 685 728	1 386 407 706
Préstamos de entidades financieras del exterior	<u>15 308 331 988</u>	<u>17 679 817 383</u>
Subtotal otras obligaciones financieras	18 875 038 552	19 175 506 743
Cargos por pagar por obligaciones con entidades financieras y no financieras	<u>374 757 083</u>	<u>189 038 889</u>
	<u>¢ 19 249 795 635</u>	<u>¢ 19 364 545 632</u>

Al 31 de marzo de 2023, existe un incumplimiento de una cláusula de riesgo cambiario y posición en moneda extranjera, establecida por una entidad financiera del exterior, sobre la cual se cuenta con una exención que cubre a la Arrendadora hasta el 30 de junio de 2023, período en el cual se volverá a revisar el indicador.

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

	Al 31 de marzo	
	2023	2022
	Entidades financieras del país y del exterior	Entidades financieras del país y del exterior
Tasa de interés	Variable	Variable
Plazos:		
Menos de un año	¢ 8 104 095 763	¢ 8 206 757 926
Uno a cinco años	<u>10 770 942 789</u>	<u>10 968 748 817</u>
Total	<u>¢ 18 875 038 552</u>	<u>¢ 19 175 506 743</u>

ARRENDADORA CAFSA S.A.

Notas a los Estados Financieros

31 de marzo de 2023

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

Las otras cuentas por pagar diversas se detallan como sigue:

	Al 31 de marzo	
	2023	2022
Aportaciones patronales por pagar	¢ 14 965 255	¢ 31 826 192
Impuestos retenidos por pagar	4 120 759 055	2 731 227 721
Impuesto renta utilidad del período	702 259 100	329 506 055
Aportaciones laborales retenidas	31 373 618	10 951 678
Compañía relacionada (véase nota 3)	2 695 747 606	1 722 010 753
Otros acreedores	<u>169 078 771</u>	<u>29 752 660</u>
	<u>¢ 7 734 183 405</u>	<u>¢ 4 855 275 059</u>

**(10) Patrimonio**

a- Capital social

Al 31 de marzo de 2023, el capital social de Arrendadora CAFSA, S.A., autorizado es de 9.713.490.488, acciones comunes y nominativas, (9.713.490.488, en el 2022), las cuales están suscritas y pagadas en su totalidad, con un valor nominal de ¢1 cada acción, para un total de ¢9.713.490.488 en el 2023 (¢9.713.490.488, en el 2022).

b- Pago de dividendos

El 28 de febrero de 2023, mediante acuerdo de accionistas se aprobó la distribución de dividendos sobre las utilidades acumuladas de periodos anteriores por un valor de ¢800.000.000. En la misma fecha se procedió con el pago de éstos en su totalidad.

El 8 de marzo de 2022, mediante acuerdo de accionistas se aprobó la distribución de dividendos sobre las utilidades acumuladas de periodos anteriores por un valor de ¢1.400.000.000. En la misma fecha se procedió con el pago de éstos en su totalidad.

**(11) Utilidad básica por acción**

Del cálculo del resultado neto por acción se basa en el resultado neto atribuible a los accionistas comunes:

El cálculo tomando como base el resultado neto al 31 de marzo de 2023, se obtiene un valor negativo atribuible que asciende a la suma de ¢1.735.183.910 y la cantidad promedio de acciones comunes en circulación durante el año es igual a 9.713.490.488.

ARRENDADORA CAFSA S.A.

Notas a los Estados Financieros

31 de marzo de 2023

Al 31 de marzo de 2023, el detalle de la utilidad básica por acción es como sigue:

	<b>2023</b>	
Pérdida neta	¢	(1 735 183 910)
Pérdida neta disponible para accionistas comunes	-	1 735 183 910
Cantidad promedio de acciones comunes		<u>9 713 490 488</u>
Resultado neto por acción		<u><u>(0,1786)</u></u>

El cálculo tomando como base la utilidad neta al 31 de marzo de 2022, se obtiene un valor atribuible que asciende a la suma de ¢1.465.559.481 y la cantidad promedio de acciones comunes en circulación durante el año es igual a 9.713.490.488.

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

	<b>2022</b>	
Utilidad neta	¢	1 542 694 190
Utilidad neta disponible para accionistas comunes		1 465 559 481
Cantidad promedio de acciones comunes		<u>9 713 490 488</u>
Utilidad básica por acción		<u><u>0,1509</u></u>

**(12) Impuestos**

Al 31 de marzo de 2023 y 2022, el gasto por impuesto sobre la renta e ingreso por disminuciones de impuesto sobre la renta se detalla a continuación:

- a- Al 31 de marzo de 2023 la Arrendadora generó gasto por impuesto de renta por ¢920.277.763. Al 31 de marzo de 2022 generó gasto por impuesto de renta por ¢414.666.470.
- b- Al 31 de marzo de 2023 se registró una disminución de ¢218.018.663 por impuesto sobre la renta, (2022 se registró ¢85.160.415 de ingreso por disminución de renta).

El impuesto sobre renta se detalla como sigue:

	<b>Al 31 de marzo</b>			
	<b>2023</b>		<b>2022</b>	
Impuesto sobre la renta corriente	¢	702 259 100	¢	329 506 055
Impuesto sobre la renta diferido		<u>-</u>		<u>-</u>
Impuesto sobre la renta neto	¢	<u>702 259 100</u>	¢	<u>329 506 055</u>

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

ARRENDADORA CAFSA S.A.

Notas a los Estados Financieros

31 de marzo de 2023

Los pasivos por impuesto de renta diferidos representan una diferencia temporal gravable, y los activos por impuesto de renta diferidos representan una diferencia temporal deducible.

Al 31 de marzo de 2023 y 2022, el pasivo por impuesto de renta diferido era de ¢490.518.279, para ambos años.

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

	<b>Al 31 de marzo</b>	
	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Impuesto sobre la renta calculado sobre la utilidad contable	¢ 697 454 979	¢ 325 216 916
Más:		
Gastos no deducibles	<u>4 804 121</u>	<u>4 289 139</u>
	702 259 100	329 506 055
Menos:		
Ingresos no gravables		-
Pérdidas fiscales de períodos anteriores	-	-
Efecto del impuesto diferido originado por los contratos de arrendamiento	<u>-</u>	<u>-</u>
Impuesto sobre la renta	<u>¢ 702 259 100</u>	<u>¢ 329 506 055</u>

Un detalle de la base imponible vigente para el cálculo del impuesto sobre la renta para el período 2023 y 2022, es el siguiente:

- i. De ¢0 hasta ¢5.761.000 de ingresos brutos totales del período: el 5% (¢0 hasta ¢5.286.000 en 2022).
- ii. De ¢5.761.000 hasta ¢8.643.000 de ingresos brutos totales del período: el 10% (¢5.286.000 hasta ¢7.930.000 en 2022).
- iii. De ¢8.643.000 hasta ¢11.524.000 de ingresos brutos totales del período: el 15% (¢7.930.000 hasta ¢10. 573.000 en 2022).
- iv. De ¢11.524.000 hasta ¢122.145.000 de ingresos brutos totales del período: el 20% (¢10.573.000 hasta ¢112.070.000 en 2022).
- v. Con ingresos brutos totales del período superiores a ¢122.145.000 el 30% (¢112.070.000 el 30% en 2022).



## ARRENDADORA CAFSA S.A.

### Notas a los Estados Financieros

31 de marzo de 2023

Las autoridades fiscales pueden revisar las declaraciones de impuestos presentadas por la Arrendadora por los períodos que terminaron el 31 de diciembre de 2019, 2020, 2021 y 2022.

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

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

A la fecha de los estados financieros, se encuentra en proceso el estudio de precios de transferencia del período 2023, sin embargo, la Administración de la Arrendadora no espera ser objeto de posibles ajustes por precios de transferencia, por parte de la Administración Tributaria. Como cualquier otra entidad en Costa Rica en caso que las autoridades tributarias realizaran una auditoría, como consecuencia de la legislación establecida a través del decreto No.37898-H, si la entidad no lograra demostrar a satisfacción de la Administración Tributaria que los precios pactados se encontraban a precios de mercado y el método de determinación no fuera el idóneo, la entidad, tendría que enfrentar un ajuste en su base imponible, el cual lógicamente tendría que cumplir con los procedimientos establecidos en el marco tributario y la Arrendadora contaría con los mecanismos de defensa existentes.

ARRENDADORA CAFSA S.A.

Notas a los Estados Financieros

31 de marzo de 2023

**(13) Ingresos por arrendamientos financieros**

Los ingresos por arrendamientos financieros se detallan como sigue:

	Al 31 de marzo	
	2023	2022
Productos por arrendamientos financieros	¢ 976 475 973	¢ 865 937 931
	<u>¢ 976 475 973</u>	<u>¢ 865 937 931</u>

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

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

	Al 31 de marzo	
	2023	2022
Gastos por financiamientos de entidades financieras del país	¢ 50 097 365	¢ 28 150 530
Gastos por financiamientos de entidades financieras del exterior	340 854 058	174 652 079
Gastos financieros por derecho de uso	<u>4 085 591</u>	<u>2 512 840</u>
	<u>¢ 395 037 014</u>	<u>¢ 205 315 449</u>

**(15) Comisiones por servicios**

El detalle de otras comisiones se detalla como sigue:

	Al 31 de marzo	
	2023	2022
Ingresos por servicios	¢ 632 486 542	¢ 331 812 596
Otras comisiones	<u>322 518 928</u>	<u>733 037 097</u>
	<u>¢ 955 005 470</u>	<u>¢ 1 064 849 693</u>

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

ARRENDADORA CAFSA S.A.

Notas a los Estados Financieros

31 de marzo de 2023

**(16) Otros ingresos operativos**

El detalle de otros ingresos operativos se detalla como sigue:

	Al 31 de marzo	
	2023	2022
Ingresos operativos varios MN	€ 350 831 571	€ 233 020 801
Ingresos operativos varios ME	<u>66 548 228</u>	<u>86 473 936</u>
	<u>€ 417 379 799</u>	<u>€ 319 494 737</u>

**(17) Ganancias y pérdidas por diferencial cambiario**

Al 31 de marzo de 2023, el diferencial cambiario neto se detalla:

<b>Ganancias por diferencial cambiario y unidades de desarrollo (UD)</b>	
Diferencias de cambio por otras obligaciones financieras	€ 2 954 787 737
Diferencias de cambio por otras cuentas por pagar y provisiones	407 662 647
Diferencias de cambio por disponibilidades	35 906 272
Diferencias de cambio por créditos vigentes	2 569 163 639
Diferencias de cambio por créditos vencidos y en cobro judicial	163 970 103
Diferencias de cambio por cuentas y comisiones por cobrar	<u>29 385 876</u>
<b>Total ganancias por diferencial cambiario y unidades de desarrollo (UD)</b>	<b><u>€ 6 160 876 274</u></b>
<b>Pérdidas por diferencial cambiario y unidades de desarrollo (UD)</b>	
Diferencias de cambio por otras obligaciones financieras	1 172 641 704
Diferencias de cambio por otras cuentas por pagar y provisiones	151 827 659
Diferencias de cambio por disponibilidades	149 337 137
Diferencias de cambio por créditos vigentes	5 493 356 610
Diferencias de cambio por créditos vencidos y en cobro judicial	1 173 128 744
Diferencias de cambio por cuentas y comisiones por cobrar	<u>56 229 503</u>
<b>Total pérdidas por diferencial cambiario y unidades de desarrollo (UD)</b>	<b><u>€ 8 196 521 357</u></b>
<b>Pérdidas por diferencial cambiario y unidades de desarrollo (UD), neto</b>	<b><u>€ (2 035 645 083)</u></b>

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

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

ARRENDADORA CAFSA S.A.

Notas a los Estados Financieros

31 de marzo de 2023

**(18) Otros gastos operativos**

El detalle de los otros gastos operativos es como sigue:

	<b>Al 31 de marzo</b>	
	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Gastos por reparaciones y otros de bienes entregados en arriendo	¢ 76 124 529	¢ 217 749 104
Seguros por bienes entregados en arriendo	211 014 679	132 880 138
Gastos operativos varios	438 695 407	430 563 662
	<u>¢ 725 834 615</u>	<u>¢ 781 192 904</u>

**(19) Gastos de administración**

a- Gastos de personal

Los gastos de personal se detallan como sigue:

	<b>Al 31 de marzo</b>	
	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Sueldos y bonificaciones de personal permanente	¢ 186 314 280	¢ 152 054 153
Gastos de representación	11 475 698	12 119 661
Cargas sociales patronales	43 422 608	38 889 721
Décimotercer sueldo	15 518 240	13 307 815
Capacitación	3 170 256	3 675 782
Preaviso y cesantía	15 000 000	26 786 566
Seguros para el personal	4 046 921	3 589 212
Vestimenta	-	824 689
Vacaciones	-	470 558
Otros gastos de personal	7 882 677	2 577 088
	<u>¢ 286 830 680</u>	<u>¢ 254 295 245</u>

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

	<b>Al 31 de marzo</b>	
	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Gastos por servicios externos	¢ 73 048 060	¢ 75 663 393
Gastos de movilidad y comunicación	22 255 001	12 451 688
Gastos de infraestructura	42 231 270	49 474 426
Gastos generales	29 039 448	45 023 425
	<u>¢ 166 573 779</u>	<u>¢ 182 612 932</u>

ARRENDADORA CAFSA S.A.

Notas a los Estados Financieros

31 de marzo de 2023

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

Al 31 de marzo de 2023, el vencimiento de activos y pasivos es el siguiente:

	<b>Activos</b>	<b>Pasivos</b>
A la vista	¢ 788 584 393	¢ -
De uno a treinta días	985 206 168	2 409 692 960
De treinta y uno a sesenta días	952 470 587	3 273 771 310
De sesenta y uno a noventa días	793 447 198	410 109 170
De noventa y uno a ciento ochenta días	2 421 339 748	1 237 364 835
De ciento ochenta y uno a trescientos sesenta y cinco días	5 032 750 323	3 953 122 241
Más de trescientos sesenta y cinco días	30 361 389 253	10 830 561 497
Vencidas a mas de 30 días	73 986 837	-
	<u>¢ 41 409 174 509</u>	<u>¢ 22 114 622 013</u>

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

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

**(21) Administración de riesgos**

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

a- Riesgos de liquidez

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

ARRENDADORA CAFSA S.A.

Notas a los Estados Financieros

31 de marzo de 2023

Al 31 de marzo de 2023, el calce de plazos de los activos y pasivos monetarios denominados en colones es como sigue:

	A la vista	1-30 días	31-60 días	61-90 días	91-180 días	181-365 días	Mas 365 días	Vencido más de 30 días	Total
<u>Activos</u>									
Disponibilidades	¢ 11 907 314	¢ -	¢ -	¢ -	¢ -	¢ -	¢ -	¢ -	¢ 11 907 314
Cartera Arrendamientos y productos por cobrar	-	1 596 601	991 299	1 000 697	3 059 377	6 384 915	116 671 732	-	129 704 621
Total activos	<u>11 907 314</u>	<u>1 596 601</u>	<u>991 299</u>	<u>1 000 697</u>	<u>3 059 377</u>	<u>6 384 915</u>	<u>116 671 732</u>	<u>-</u>	<u>141 611 935</u>
<u>Pasivos</u>									
Obligaciones con entidades financieras	¢ -	¢ 1 462 489	¢ 1 462 489	¢ 1 462 489	¢ 4 387 468	¢ 8 774 936	¢ 59 618 708	¢ -	¢ 77 168 579
Cargos por pagar	-	190 048	-	-	-	-	-	-	190 048
Total pasivos	<u>-</u>	<u>1 652 537</u>	<u>1 462 489</u>	<u>1 462 489</u>	<u>4 387 468</u>	<u>8 774 936</u>	<u>59 618 708</u>	<u>-</u>	<u>77 358 627</u>
Brecha de activos y pasivos	<u>¢ 11 907 314</u>	<u>¢ (55 936)</u>	<u>¢ (471 190)</u>	<u>¢ (461 792)</u>	<u>¢ (1 328 091)</u>	<u>¢ (2 390 021)</u>	<u>¢ 57 053 024</u>	<u>¢ -</u>	<u>¢ 64 253 308</u>

Al 31 de marzo de 2023, el calce de plazos de los activos y pasivos monetarios denominados en dólares es como sigue:

ARRENDADORA CAFSA S.A.

Notas a los Estados Financieros

31 de marzo de 2023

	A la vista	1-30 días	31-60 días	61-90 días	91-180 días	181-365 días	Mas 365 días	Vencido más de 30 días	Total
<u>Activos</u>									
Disponibilidades	¢ 776 677 079	¢ -	¢ -	¢ -	¢ -	¢ -	¢ -	¢ -	¢ 776 677 079
Cartera Arrendamientos y productos por cobrar	-	983 609 567	785 723 591	792 446 501	2 418 280 371	5 026 365 408	30 244 717 521	73 986 837	40 325 129 798
Total activos	<u>776 677 079</u>	<u>983 609 567</u>	<u>785 723 591</u>	<u>792 446 501</u>	<u>2 418 280 371</u>	<u>5 026 365 408</u>	<u>30 244 717 521</u>	<u>73 986 837</u>	<u>41 101 806 877</u>
<u>Pasivos</u>									
Obligaciones con entidades financieras	¢ -	¢ 2 033 473 388	¢ 407 482 443	¢ 408 646 681	¢ 1 232 977 367	¢ 3 944 347 305	¢ 10 770 942 789	¢ -	¢ 18 797 869 973
Cargos por pagar	-	374 567 035	-	-	-	-	-	-	374 567 035
Total pasivos	-	<u>2 408 040 423</u>	<u>407 482 443</u>	<u>408 646 681</u>	<u>1 232 977 367</u>	<u>3 944 347 305</u>	<u>10 770 942 789</u>	-	<u>19 172 437 008</u>
Brecha de activos y pasivos	<u>¢ 776 677 079</u>	<u>¢ (1 424 430 856)</u>	<u>¢ 378 241 148</u>	<u>¢ 383 799 820</u>	<u>¢ 1 185 303 004</u>	<u>¢ 1 082 018 103</u>	<u>¢ 19 473 774 732</u>	<u>¢ 73 986 837</u>	<u>¢ 21 929 369 869</u>

Al 31 de marzo de 2022, el calce de plazos de los activos y pasivos monetarios denominados en colones es como sigue:

	A la vista	1-30 días	31-60 días	61-90 días	91-180 días	181-365 días	Mas 365 días	Vencido más de 30 días	Total
<u>Activos</u>									
Disponibilidades	¢ 18 545 209	¢ -	¢ -	¢ -	¢ -	¢ -	¢ -	¢ -	¢ 18 545 209
Cartera Arrendamientos y productos por cobrar	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Total activos	<u>18 545 209</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>18 545 209</u>
<u>Pasivos</u>									
Total pasivos	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Brecha de activos y pasivos	<u>¢ 18 545 209</u>	<u>¢ -</u>	<u>¢ -</u>	<u>¢ -</u>	<u>¢ -</u>	<u>¢ -</u>	<u>¢ -</u>	<u>¢ -</u>	<u>¢ 18 545 209</u>

Al 31 de marzo de 2022, el calce de plazos de los activos y pasivos monetarios denominados en dólares es como sigue:

ARRENDADORA CAFSA S.A.

Notas a los Estados Financieros

31 de marzo de 2023

	A la vista	1-30 días	31-60 días	61-90 días	91-180 días	181-365 días	Mas 365 días	Vencido más de 30 días	Total
<u>Activos</u>									
Disponibilidades	¢ 1 199 234 022	¢ -	¢ -	¢ -	¢ -	¢ -	¢ -	¢ -	¢ 1 199 234 022
Cartera Arrendamientos y productos por cobrar	-	1 135 806 169	935 911 421	942 858 613	2 870 786 119	5 936 363 790	28 705 311 999	280 321 090	40 807 359 201
Total activos	1 199 234 022	1 135 806 169	935 911 421	942 858 613	2 870 786 119	5 936 363 790	28 705 311 999	280 321 090	42 006 593 223
<u>Pasivos</u>									
Obligaciones con entidades financieras	¢ -	¢ 2 025 502 641	¢ 574 000 838	¢ 576 086 059	¢ 1 510 872 289	¢ 3 520 296 099	¢ 10 968 748 817	¢ -	¢ 19 175 506 743
Cargos por pagar	-	189 038 889	-	-	-	-	-	-	189 038 889
Total pasivos	-	2 214 541 530	574 000 838	576 086 059	1 510 872 289	3 520 296 099	10 968 748 817	-	19 364 545 632
Brecha de activos y pasivos	¢ 1 199 234 022	¢ (1 078 735 361)	¢ 361 910 583	¢ 366 772 554	¢ 1 359 913 830	¢ 2 416 067 691	¢ 17 736 563 182	¢ 280 321 090	¢ 22 642 047 591



ARRENDADORA CAFSA S.A.

Notas a los Estados Financieros

31 de marzo de 2023

b- Riesgos de Mercado

i. Riesgo de tasas de interés

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

ARRENDADORA CAFSA S.A.

Notas a los Estados Financieros

31 de marzo de 2023

Al 31 de marzo de 2023, el calce de tasas de interés sobre los activos y pasivos monetarios de la Arrendadora es como sigue:

	De 0 a 30 días	De 31 a 90 días	De 91 a 180 días	De 181 a 360 días	De 361 a 720 días	Más de 720 días	Total
<u>Activos</u>							
Cartera Arrendamientos	¢ 2 901 960 292	¢ 21 447 793 778	¢ 3 091 648 687	¢ 6 951 941 212	¢ 4 763 746 561	¢ 4 602 872 430	¢ 43 759 962 960
Total activos	<u>2 901 960 292</u>	<u>21 447 793 778</u>	<u>3 091 648 687</u>	<u>6 951 941 212</u>	<u>4 763 746 561</u>	<u>4 602 872 430</u>	<u>43 759 962 960</u>
<u>Pasivos</u>							
Obligaciones con entidades financieras	8 303 705 076	3 609 489 359	2 791 220 694	9 644 286 650	11 308 912 320	33 864 315 810	69 521 929 909
Total pasivos	<u>8 303 705 076</u>	<u>3 609 489 359</u>	<u>2 791 220 694</u>	<u>9 644 286 650</u>	<u>11 308 912 320</u>	<u>33 864 315 810</u>	<u>69 521 929 909</u>
Brecha de activos y pasivos	¢ (5 401 744 784)	¢ 17 838 304 419	¢ 300 427 993	¢ (2 692 345 438)	¢ (6 545 165 759)	¢ (29 261 443 380)	¢ (25 761 966 949)

Al 31 de marzo de 2022, el calce de tasas de interés sobre los activos y pasivos monetarios de la Arrendadora es como sigue:

	De 0 a 30 días	De 31 a 90 días	De 91 a 180 días	De 181 a 360 días	De 361 a 720 días	Más de 720 días	Total
<u>Activos</u>							
Cartera Arrendamientos	¢ 2 265 552 733	¢ 24 423 779 204	¢ 2 961 988 615	¢ 5 620 329 034	¢ 5 086 546 321	¢ 3 626 971 480	¢ 43 985 167 387
Total activos	<u>2 265 552 733</u>	<u>24 423 779 204</u>	<u>2 961 988 615</u>	<u>5 620 329 034</u>	<u>5 086 546 321</u>	<u>3 626 971 480</u>	<u>43 985 167 387</u>
<u>Pasivos</u>							
Obligaciones con entidades financieras	19 286 828 188	-	-	-	-	-	19 286 828 188
Total pasivos	<u>19 286 828 188</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>19 286 828 188</u>
Brecha de activos y pasivos	¢ (17 021 275 455)	¢ 24 423 779 204	¢ 2 961 988 615	¢ 5 620 329 034	¢ 5 086 546 321	¢ 3 626 971 480	¢ 24 698 339 199

ARRENDADORA CAFSA S.A.

Notas a los Estados Financieros

31 de marzo de 2023

ii. Riesgo cambiario

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

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

ARRENDADORA CAFSA S.A.

Notas a los Estados Financieros

31 de marzo de 2023

El calce plazos de activos y pasivos monetarios denominados en US dólares al 31 de marzo de 2023, se presentan a continuación:

	A la vista	1-30 días	31-60 días	61-90 días	91-180 días	181-365 días	Mas 365 días	Vencido más de 30 días	Total
<u>Activos</u>									
Disponibilidades	\$ 1 422 616	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 1 422 616
Cartera arrendamientos y productos por cobrar	-	1 801 648	1 439 186	1 451 500	4 429 491	9 206 641	55 398 329	135 519	73 862 314
Total activos	1 422 616	1 801 648	1 439 186	1 451 500	4 429 491	9 206 641	55 398 329	135 519	75 284 930
<u>Pasivos</u>									
Obligaciones con entidades financieras	\$ -	\$ 3 724 651	\$ 746 373	\$ 748 506	\$ 2 258 407	\$ 7 224 741	\$ 19 728 808	\$ -	\$ 34 431 486
Cargos por pagar	-	686 083	-	-	-	-	-	-	686 083
Total pasivos	-	4 410 734	746 373	748 506	2 258 407	7 224 741	19 728 808	-	35 117 569
Brecha de activos y pasivos	\$ 1 422 616	\$ (2 609 086)	\$ 692 813	\$ 702 994	\$ 2 171 084	\$ 1 981 900	\$ 35 669 521	\$ 135 519	\$ 40 167 361

El calce plazos de activos y pasivos monetarios denominados en US dólares al 31 de marzo de 2022, se presentan a continuación:

ARRENDADORA CAFSA S.A.

Notas a los Estados Financieros

31 de marzo de 2023

	A la vista	1-30 días	31-60 días	61-90 días	91-180 días	181-365 días	Mas 365 días	Vencido más de 30 días	Total
<u>Activos</u>									
Disponibilidades	\$ 1 797 683	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 1 797 683
Cartera Arrendamientos y productos por cobrar	-	1 702 603	1 402 955	1 413 369	4 303 382	8 898 761	43 029 998	420 208	61 171 276
Total activos	<u>1 797 683</u>	<u>1 702 603</u>	<u>1 402 955</u>	<u>1 413 369</u>	<u>4 303 382</u>	<u>8 898 761</u>	<u>43 029 998</u>	<u>420 208</u>	<u>62 968 959</u>
<u>Pasivos</u>									
Obligaciones con entidades financieras	\$ -	\$ 3 036 280	\$ 860 442	\$ 863 568	\$ 2 264 836	\$ 5 277 014	\$ 16 442 436	\$ -	\$ 28 744 576
Cargos por pagar	-	283 374	-	-	-	-	-	-	283 374
Total pasivos	-	<u>3 319 654</u>	<u>860 442</u>	<u>863 568</u>	<u>2 264 836</u>	<u>5 277 014</u>	<u>16 442 436</u>	<u>-</u>	<u>29 027 950</u>
Brecha de activos y pasivos	<u>\$ 1 797 683</u>	<u>\$ (1 617 051)</u>	<u>\$ 542 513</u>	<u>\$ 549 801</u>	<u>\$ 2 038 546</u>	<u>\$ 3 621 747</u>	<u>\$ 26 587 562</u>	<u>\$ 420 208</u>	<u>\$ 33 941 009</u>

# ARRENDADORA CAFSA S.A.

## Notas a los Estados Financieros

31 de marzo de 2023

Al 31 de marzo de 2023 y 2022 los activos y pasivos monetarios en US dólares fueron valuados al tipo de cambio de venta de ¢545.95 y ¢667.10, por US\$1,00, respectivamente.

Como resultado de la valuación en colones de los activos y pasivos en moneda extranjera, durante el periodo examinado al 31 de marzo de 2023, se registró una pérdida neta por diferencial cambiario, por la suma de ¢2.035.645.083, (y una ganancia por ¢685.014.366, en el 2022), los que se incluyen en el estado de ganancias o pérdidas y otros resultados integrales.

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

	Al 31 de marzo	
	2023	2022
Total activos	\$ 75 329 961	\$ 62 821 004
Total pasivos	<u>40 935 105</u>	<u>31 992 129</u>
Posición neta	<u>\$ 34 394 855</u>	<u>\$ 30 828 875</u>

### c- Riesgo de crédito

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

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

#### i- Concentración de arrendatarios

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

ARRENDADORA CAFSA S.A.

Notas a los Estados Financieros

31 de marzo de 2023

Al 31 de marzo de 2023 y 2022, 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%	1357	38 428 559 173
De 5% a 9,99%	1	552 171 188
De 10% a 14,99%	1	1 268 940 076
	<u>1359</u>	<u>¢ 40 249 670 437</u>

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

ii- Cartera de arrendamientos financieros por morosidad

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

	Al 31 de marzo	
	2023	2022
Al día	¢ 39 110 003 399	¢ 37 634 479 095
De 1 a 30 días	1 051 523 274	2 662 240 492
De 31 a 60 días	72 195 806	303 849 787
De 61 a 90 días	13 282 936	-
De 91 a 120 días	2 665 022	-
	<u>¢ 40 249 670 437</u>	<u>¢ 40 600 569 374</u>

iii- Cartera de créditos por tipo de garantía

Al 31 de marzo de 2023 y 2022 el 100% de la cartera de arrendamientos se encontraba garantizada por los bienes arrendados, cuya propiedad se encuentra inscrita a favor de la Arrendadora.

# ARRENDADORA CAFSA S.A.

## Notas a los Estados Financieros

31 de marzo de 2023

iv- Monto y número de clientes sin acumulación de intereses

Al 31 de marzo de 2023 y 2022, la cartera de arrendamientos no mantiene operaciones en estado de no acumulación de intereses.

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

Al 31 de marzo de 2023 y 2022, la cartera de arrendamientos no mantiene operaciones en proceso de cobro judicial.

### (22) Instrumentos financieros

A continuación, se presenta un resumen de las principales revelaciones relativas a los instrumentos financieros de la Arrendadora que son requeridas y que no se detallan en la Nota 21:

#### 22.1 CATEGORÍAS DE INSTRUMENTOS FINANCIEROS

Al 31 de marzo de 2023, los instrumentos financieros de la Arrendadora se componían de:

	Al 31 de marzo	
	2023	2022
Disponibilidades	¢ 788 584 393	¢ 1 217 779 231
Activos financieros (valuados al costo amortizado):		
Cartera de arrendamientos	40 086 700 312	40 415 449 124
Productos por cobrar	205 163 982	206 789 827
Cuentas y comisiones por cobrar	165 755 697	202 163 617
<b>Total</b>	<b>¢ 41 246 204 384</b>	<b>¢ 42 042 181 799</b>
Pasivos financieros (valuados al costo amortizado):		
Obligaciones con entidades financieras	¢ 18 875 038 552	¢ 19 175 506 743
Cargos financieros por pagar	374 757 083	189 038 889
Cuentas por pagar	2 864 826 377	1 751 763 413
<b>Total</b>	<b>¢ 22 114 622 012</b>	<b>¢ 21 116 309 045</b>

#### 22.2 ADMINISTRACIÓN DE RIESGOS E INSTRUMENTOS FINANCIEROS

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



ARRENDADORA CAFSA S.A.

Notas a los Estados Financieros

31 de marzo de 2023

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

En relación con los ingresos y gastos generados por activos financieros y las obligaciones financieras, la Arrendadora prepara calces de plazos y monitorea las tasas de interés efectivas al 31 de marzo de 2023 y 2022, los cuales se detallan en la Nota 21.b.i.

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

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

**Sensibilidad a un aumento en el Tipo de Cambio**

	Nota		
Posición neta	21	\$	34 394 855
Tipo de cambio de cierre al 31/03/2023		¢	545,95
Aumento en el tipo de cambio de un 5%			27,30
<b>Ganancia</b>		<b>¢</b>	<b>938 893 567</b>

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

Posición neta	21	\$	34 394 855
Tipo de cambio de cierre al 31/03/2023		¢	545,95
Disminución en el tipo de cambio de un 5%			(27,30)
<b>Pérdida</b>		<b>¢</b>	<b>(938 893 567)</b>

ARRENDADORA CAFSA S.A.

Notas a los Estados Financieros

31 de marzo de 2023

**Análisis de Sensibilidad de Tasas de Interés** - Al 31 de marzo de 2023, se presenta el siguiente análisis de sensibilidad de tasas de interés para los instrumentos de deuda:

**Sensibilidad a un aumento en la tasa de interés de la cartera de arrendamientos**

Cartera de crédito	¢ 40 086 700 312
Aumento en las tasas de un 1%	¢ 400 867 003
Aumento en las tasas de un 2%	¢ 801 734 006

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

Cartera de crédito	¢ 40 086 700 312
Disminución en las tasas de un 1%	¢ (400 867 003)
Disminución en las tasas de un 2%	¢ (801 734 006)

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

Obligaciones financieras	¢ 18 875 038 552
Aumento en las tasas de un 1%	¢ 188 750 386
Aumento en las tasas de un 2%	¢ 377 500 771

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

Obligaciones financieras	¢ 18 875 038 552
Disminución en las tasas de un 1%	¢ (188 750 386)
Disminución en las tasas de un 2%	¢ (377 500 771)

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

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

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

## ARRENDADORA CAFSA S.A.

### Notas a los Estados Financieros

31 de marzo de 2023

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

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

- **NIC 1 - Presentación de Estados Financieros** - La presentación de los estados financieros requerida por el CONASSIF, difiere en algunos aspectos de la presentación solicitada por la NIC1. A continuación se presentan algunas de las diferencias más importantes:
  - La Normativa CONASSIF no permite presentar en forma neta algunas de las transacciones, como los saldos relacionados con la cámara de compensación, ganancias o pérdidas por venta de instrumentos financieros, el impuesto sobre la renta y otros, los cuales, por su naturaleza las NIIF requieren se detallen netos con el objetivo de no sobrevalorar los activos, pasivos o resultados.
  - Los intereses por cobrar y por pagar se presentan como parte de la cuenta principal tanto de activo como de pasivo, aun cuando la importancia relativa de estas cuentas justifica su presentación separada en los estados financieros según se establece en la NIC 1.
    - i. La entidad debe revelar en los estados financieros las omisiones o inexactitudes materiales, y las políticas contables relacionadas.
    - ii. Los créditos vencidos se determinan con base en el criterio de mora legal.
    - iii. Los ingresos por intereses a más de ciento ochenta días devengados y no percibidos, se suspende su registro, y serán reconocidos hasta ser cobrados.
- **NIC 7 - Estado de Flujos de Efectivo** - El CONASSIF autorizó únicamente la utilización del método indirecto. La NIC 7 permite el uso del método directo o indirecto, para la preparación del estado de flujos de efectivo.
- **NIC 8 - Políticas Contables, Cambios en las Estimaciones Contables y Errores** - Para los entes supervisados por SUGEF, la política contable para la corrección de errores es sobre la base de su modelo de negocio, naturaleza, tamaño, complejidad, perfil de riesgo y otras circunstancias propias de su actividad operativa, debe implementar políticas y procedimientos para definir el umbral representativo para determinar si la información es material o no, lo cual involucra consideraciones de factores cuantitativos y cualitativos. La entidad debe revelar en los estados financieros las omisiones o inexactitudes materiales, y las políticas contables relacionadas. En consecuencia, la corrección de errores contables, así como para la medición del riesgo

31 de marzo de 2023

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

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

- **NIC 12 - Impuesto a las Ganancias y CINIIF 23 Incertidumbre Frente a Tratamientos del Impuesto a las Ganancias** - En el caso de disputas de tratamientos impositivos por parte de la Autoridad Fiscal, que inicia con la notificación de un traslado de cargos, la entidad debe:
  - Registrar contra resultados del período en el caso de que, de acuerdo con la valoración por parte de la alta gerencia, se concluya que la entidad tiene una obligación de exigibilidad inmediata con la Administración Tributaria.
  - Registrar una provisión, para aquellos tratamientos no considerados en el inciso anterior, y cuyo monto debe reflejar la incertidumbre para cada uno de los tratamientos impositivos en disputa, de acuerdo con el método que mejor prediga su resolución, según lo señalado por la CINIIF 23.

La NIC 37 indica que una provisión se contabiliza cuando se cumplen los siguientes criterios: la entidad tiene una obligación presente como resultado de un suceso pasado, es probable que la entidad tenga que desprenderse de recursos y pueda estimarse con fiabilidad el importe de la obligación.

- **NIC 16 - Propiedad, Planta y Equipo** - Cuando se revalúe un activo, la depreciación acumulada en la fecha de la revaluación de los bienes inmuebles debe ser reexpresada proporcionalmente al cambio en el importe en libros bruto del activo, de manera que el importe en libros neto del mismo sea igual a su importe revaluado.

La revaluación se debe respaldar con un avalúo hecho por un profesional independiente, autorizado por el colegio respectivo.

Los demás activos diferentes de inmuebles están sujetos a la política contable del modelo del costo.

## ARRENDADORA CAFSA S.A.

### Notas a los Estados Financieros

31 de marzo de 2023

- **NIC 21 - Efectos de las Variaciones en las Tasas de Cambio de la Moneda Extranjera** - El CONASSIF define para las Entidades Supervisadas, el colón costarricense como su moneda funcional. La NIC 21 requiere de un análisis para la definición de la moneda funcional.
- **NIC 27 - Estados Financieros Separados y NIC 28 - Inversiones en Asociadas y Negocios Conjuntos** - En aplicación de la NIC 27 *Estados financieros separados*, la entidad con potestad legal de participar en el patrimonio de otras empresas o entidad de cometido especial, como por ejemplo subsidiarias, negocios conjuntos y asociadas, que preparen estados financieros separados utilizarán el método de participación.

En aplicación de la NIC 28 *Inversiones en asociadas y negocios conjuntos* la entidad con potestad legal de participar en el patrimonio de otras empresas o entidad de cometido especial, como por ejemplo negocios conjuntos; asociadas; fideicomisos, deben utilizar el método de participación, desde la fecha en que adquiere dicha inversión o desde la fecha en que se convierte en una asociada, negocio conjunto o entidad de cometido especial. La NIC 27 permite la utilización del método del costo.

- **NIC 40 - Propiedades de Inversión** - Las propiedades de inversión deben ser valuadas al valor razonable. Para las propiedades de inversión entregadas en arrendamiento en las que el valor razonable no se pueda medir con fiabilidad de una forma continuada, su valor se medirá aplicando el modelo del costo indicado en la NIC 16 *Propiedades, Planta y Equipo*. El valor residual de la propiedad de inversión debe asumirse que es cero.
- **NIC 37 - Provisiones, Pasivos Contingentes y Activos Contingentes** - Los entes supervisados por la SUGEF deben registrar una estimación por el deterioro de los créditos contingentes concedidos, según el acuerdo SUGEF 1-05 “Reglamento para la calificación de deudores” y sus lineamientos generales. La NIC 37 no permite este tipo de estimaciones.
- **NIIF 5 - Activos no Corrientes Mantenedos para la Venta y Operaciones Discontinuadas** - El CONASSIF requiere que se constituya para los Activos Recibidos en Dación de Pago (Bienes Mantenedos para la Venta), una estimación gradual a razón de un veinticuatroavo mensual hasta completar el cien por ciento del valor contable del bien, esto si al cabo de los dos años no se ha concretado su venta. La NIIF 5 establece que dichos activos se registren y valoren a costo o valor razonable menos costos estimados para la venta el menor, descontando los flujos futuros de aquellos activos que van a ser vendidos en períodos mayores a un año.

31 de marzo de 2023

- (a) **NIIF 9 - Instrumentos Financieros** - La NIIF 9, Instrumentos financieros, aborda la clasificación y la medición de los activos financieros. La Norma establece dos categorías principales de medición de activos financieros: al costo amortizado y al valor razonable (con cambios en resultados y con cambios en otro resultado integral). El CONASSIF requiere que para los activos financieros con costo amortizado se debe revelar el valor razonable en los estados financieros trimestrales y la ganancia o pérdida que tendría que haber sido reconocida en el resultado del período si dichos activos financieros se hubieran medido al valor razonable.

Se requiere también, que en la categoría de activos financieros a valor razonable con cambios en resultados se incluyan las participaciones en fondos de inversión abiertos.

Además, la NIIF 9 incluye una nueva expectativa sobre modelos de pérdidas crediticias para calcular el deterioro de los instrumentos financieros lo cual ha sido adoptado de forma parcial por el CONASSIF, ya que no se ha adoptado el modelo de pérdidas crediticias esperadas para la cartera de crédito, esta se sigue calculando de acuerdo con el SUGEF 1-05.

Las entidades reguladas deberán contar con políticas y procedimientos para determinar el momento de la suspensión del registro del devengo de las comisiones e intereses de operaciones de préstamos. Sin embargo, el plazo de la suspensión del devengo no debe ser mayor a ciento ochenta días.

El Consejo Nacional de Supervisión del Sistema Financiero, mediante los artículos 8 y 9, de las actas de las sesiones 1699-2022 y 1700-2022, celebradas el 11 y 15 de noviembre de 2022, aprobó el Reglamento sobre Cálculo de estimaciones crediticias.

El Reglamento sobre Cálculo de estimaciones crediticias, cuya entrada en vigencia se encuentra diferida hasta el 1 de enero de 2024, exige ajustes en los Lineamientos que actualmente se utilizan para la aplicación del Acuerdo SUGEF 1-05, a efecto de que también permitan la aplicación del nuevo marco de estimaciones a su entrada en vigor.

El Reglamento establece la metodología para cuantificar el riesgo de crédito de las operaciones crediticias o de los deudores, y constituir las estimaciones correspondientes con el fin de salvaguardar la estabilidad y solvencia de las entidades supervisadas, así como grupos y conglomerados financieros.

Las entidades supervisadas por la SUGEF utilizarán la Metodología Estándar para el cálculo de las estimaciones crediticias regulatorias y estas serán las estimaciones mínimas que las entidades deben mantener registradas

31 de marzo de 2023

contablemente al cierre de cada mes, por lo tanto, representan el piso prudencial, por debajo del cual, ninguna entidad supervisada puede mantenerse.

De conformidad con lo dispuesto en el Transitorio II del “Reglamento sobre Cálculo de Estimaciones Crediticias”, en el periodo de la transición a la adopción de la metodología estándar, las entidades supervisadas por SUGEF deben remitir a ésta informes trimestrales de impacto con el objetivo de anticipar eventuales afectaciones en estabilidad, solvencia o irregularidad financiera. Los informes estarán referidos a setiembre y marzo de 2022 y marzo, junio, setiembre y diciembre de 2023.

- **NIIF 13 - Medición del Valor Razonable** - La valoración a valor razonable de las carteras de activos financieros y pasivos financieros expuestos a riesgo de mercado y riesgo de crédito se hará en forma individual, no es admisible la medición sobre la base de la exposición de riesgo neta de la entidad.
- **Reservas** - Las reservas patrimoniales que por ley o voluntariamente creen las entidades reguladas no pueden aplicarse para registrar directamente, contra ellas, gastos ni pérdidas sin que previamente hayan pasado por los resultados del período.

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

Al 31 de marzo de 2023 y 2022, la Arrendadora no presenta las siguientes notas, según se establece en el “Reglamento relativo a la Información financiera de entidades, grupos y conglomerados financieros”:

***Partidas Fuera del Balance, Contingencias, Otras Cuentas de Orden y Otra Información Adicional que no se Presenta en el Cuerpo Principal de los Estados Financieros*** - Al 31 de marzo de 2023 y 2022, la Arrendadora no tiene partidas contingentes fuera del balance, y otra información adicional que no se presenta en el cuerpo principal de los estados financieros.

b. ***Fideicomisos y Comisiones de Confianza*** - Al 31 de marzo de 2023 y 2022, la Arrendadora no tiene fideicomisos y comisiones de confianza.

c. ***Otras Concentraciones de Activos y Pasivos*** - Al 31 de marzo de 2023 y 2022, la Arrendadora no tiene otras concentraciones de activos y pasivos de importancia relativa a revelar, diferentes a las detalladas en la Nota 21.

\* \* \* \* \*