

INFORME DE PROCEDIMIENTOS CONVENIDOS SOBRE LAS CIFRAS QUE SE PRESENTAN EN LOS ESTADOS FINANCIEROS DE ARRENDADORA CAFSA, S.A AL 30 DE JUNIO 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 30 de Junio 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 seis 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

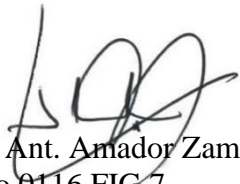
Hemos cumplido con las disposiciones del Código de Ética Profesional del Colegio de Contadores Públicos de la República de Costa Rica, y del Código de Ética para Profesionales de la Contabilidad emitido por el Consejo de Normas Internacionales de Ética para Contadores, que se basa en los principios fundamentales 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 26 de julio 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 30 DE JUNIO DE 2023

Procedimiento	Resultado
<p>Procedimiento No.1 - Comprobar los saldos de las cuentas del estado de situación financiera al 30 de junio de 2023, del estado de resultados integral y estado de cambios en el patrimonio neto para el período de seis 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>Resultado del Procedimiento No.1 - No encontramos diferencias entre los saldos de las cuentas del estado de situación financiera al 30 de junio de 2023, del estado de resultados integral y estado de cambios en el patrimonio neto para el período de seis 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>Procedimiento No.2 - Realizar la comprobación aritmética del estado de flujos de efectivo.</p>	<p>Resultado del Procedimiento No.2 - Realizamos la comprobación aritmética del estado de flujos de efectivo.</p>
<p>Procedimiento No.3 - Cotejar que las cifras al 30 de junio de 2022 y 31 de diciembre de 2022 sean las cifras presentadas en el informe de procedimientos convenidos con fecha 28 de julio de 2022 y 25 de enero de 2023.</p>	<p>Resultado del Procedimiento No.3 - No encontramos diferencias entre las cifras al 30 de junio de 2022 y 31 de diciembre de 2022 sean las cifras presentadas en el informe de procedimientos convenidos con fecha 28 de julio de 2022 y 25 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 30 de junio de 2023 y 2022

ARRENDADORA CAFSA S.A.

ESTADO DE SITUACION FINANCIERA

Al 30 de junio de 2023 y 2022

(En colones sin céntimos)

	Notas	Junio 2023	Junio 2022	Diciembre 2022
ACTIVOS				
Disponibilidades	4	€ 838.648.942	€ 1.225.740.301	€ 1.399.516.833
Efectivo		6.570.969	9.235.474	1.535.904
Entidades financieras del país		832.077.973	1.216.504.827	1.397.980.929
Cartera de créditos	5-a	42.503.711.666	43.515.149.497	42.364.592.800
Créditos vigentes		40.817.774.075	41.122.396.140	39.917.472.325
Créditos vencidos		1.622.854.882	2.368.899.028	2.407.817.142
Productos por cobrar		213.866.009	205.569.954	223.481.278
Estimación por deterioro	5-b	(150.783.300)	(181.715.625)	(184.177.945)
Cuentas y comisiones por cobrar		575.164.928	144.074.280	1.027.297.471
Cuentas por cobrar por operaciones con partes relacionadas		114.413	48.576	89.740
Impuesto sobre la renta diferido e impuesto sobre la renta por cobrar		570.261.665	106.149.245	1.025.688.308
Otras cuentas por cobrar		4.788.850	37.876.459	1.519.423
Bienes mantenidos para la venta	1-m	91.819.278	75.086.460	135.494.811
Otros bienes mantenidos para la venta		126.505.153	79.861.057	154.944.465
Estimación por deterioro y por disposición legal o prudencial		(34.685.875)	(4.774.597)	(19.449.654)
Inmuebles, mobiliario y equipo, neto	6	477.504.026	233.250.606	225.061.778
Otros activos	7	646.669.135	279.462.735	468.809.962
Activos intangibles		128.569.981	68.624.233	99.634.663
Otros activos		518.099.154	210.838.502	369.175.299
TOTAL DE ACTIVOS		€ 45.133.517.975	€45.472.763.879	€45.620.773.655
PASIVOS Y PATRIMONIO				
PASIVOS				
Obligaciones con entidades	8	€ 21.075.317.476	€18.852.609.292	€18.955.314.216
A plazo		20.862.534.543	18.767.180.630	18.802.445.478
Cargos financieros por pagar		212.782.933	85.428.662	152.868.738
Cuentas por pagar y provisiones		7.535.746.460	7.086.970.849	9.565.748.220
Impuesto sobre la renta diferido	12	-	490.518.279	490.518.279
Provisiones	1-o	244.255.479	250.374.460	112.634.431
Otras cuentas por pagar diversas	9	7.291.490.981	6.346.078.110	8.962.595.510
Otros pasivos		378.070.712	267.893.250	296.212.173
Ingresos diferidos		283.867.395	173.514.546	234.710.045
Otros pasivos		94.203.317	94.378.704	61.502.128
TOTAL DE PASIVOS		28.989.134.648	26.207.473.391	28.817.274.609
PATRIMONIO				
Capital social				
Capital pagado	10-a	9.713.490.488	9.713.490.488	9.713.490.488
Reservas patrimoniales	1-p	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		140.884.281	3.348.382.618	842.261.617
TOTAL DEL PATRIMONIO		16.144.383.327	19.265.290.488	16.803.499.046
TOTAL DEL PASIVO Y PATRIMONIO		€ 45.133.517.975	€45.472.763.879	€45.620.773.655
OTRAS CUENTAS DE ORDEN DEUDORAS		€ -	€ 14.365.105	€ -
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 seis meses terminado el 30 de junio de 2023 y 2022
(En colones sin céntimos)

	Notas	Junio 2023	Junio 2022	Abril a junio 2023	Abril a junio 2022
Ingresos financieros					
Por disponibilidades		¢ 1.838.000	¢ 2.292.492	¢ 652.547	¢ 1.393.449
Por arrendamientos financieros	13	1.976.800.164	1.774.299.985	1.000.324.191	908.362.054
Por otros ingresos financieros		40.231.669	20.919.160	22.001.089	10.598.566
Por ganancia por diferencias de cambio y UD	17	-	1.489.569.609	-	804.555.243
Total de ingresos financieros		<u>2.018.869.833</u>	<u>3.287.081.246</u>	<u>1.022.977.827</u>	<u>1.724.909.312</u>
Gastos financieros					
Por obligaciones con entidades financieras	14	839.190.955	437.668.750	444.153.941	232.353.301
Por pérdidas por diferencias de cambio y UD	17	1.909.070.165	-	(126.574.918)	-
Total de gastos financieros		<u>2.748.261.120</u>	<u>437.668.750</u>	<u>317.579.023</u>	<u>232.353.301</u>
Por estimación de deterioro de activos	1-g	13.514.600	30.051.100	4.873.600	26.814.400
Por recuperación de activos y disminución de estimaciones y provisiones		31.035.050	76.745.350	18.148.440	37.973.350
RESULTADO FINANCIERO		<u>(711.870.837)</u>	<u>2.896.106.746</u>	<u>718.673.644</u>	<u>1.503.714.961</u>
Otros ingresos de operación					
Por comisiones por servicios	15	1.881.914.054	2.164.292.201	926.908.584	1.099.442.508
Por bienes mantenidos para la venta		510.206.632	665.878.677	277.539.199	329.541.198
Por otros ingresos operativos	16	883.993.665	664.098.464	466.613.866	344.603.727
Total otros ingresos de operación		<u>3.276.114.351</u>	<u>3.494.269.342</u>	<u>1.671.061.649</u>	<u>1.773.587.433</u>
Otros gastos de operación					
Por comisiones por servicios		1.442.052	963.738	385.124	446.728
Por bienes realizables		48.870.769	31.409.273	27.320.306	13.944.729
Por provisiones	1-o	11.323.816	9.752.095	5.737.250	4.961.281
Por otros gastos operativos	18	1.447.733.987	1.480.364.954	721.899.372	699.172.050
Total otros gastos de operación		<u>1.509.370.624</u>	<u>1.522.490.060</u>	<u>755.342.052</u>	<u>718.524.788</u>
RESULTADO OPERACIONAL BRUTO		<u>1.054.872.890</u>	<u>4.867.886.028</u>	<u>1.634.393.241</u>	<u>2.558.777.606</u>
Gastos administrativos					
Por gastos de personal	19-a	591.905.787	522.879.187	305.075.107	268.583.942
Por otros gastos de administración	19-b	351.219.137	361.467.427	184.645.358	178.854.495
Total gastos administrativos		<u>943.124.924</u>	<u>884.346.614</u>	<u>489.720.465</u>	<u>447.438.437</u>
RESULTADO OPERACIONAL NETO ANTES DE IMPUESTOS Y PARTICIPACIONES SOBRE LA UTILIDAD					
		111.747.966	3.983.539.414	1.144.672.776	2.111.339.169
Impuesto sobre la renta	12-a	972.446.713	720.317.211	52.168.950	305.650.741
Disminución de impuesto sobre renta	12-b	1.001.583.028	85.160.415	783.564.365	-
RESULTADO DEL PERIODO		<u>¢ 140.884.281</u>	<u>¢ 3.348.382.618</u>	<u>¢ 1.876.068.191</u>	<u>¢ 1.805.688.428</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 CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO
 Período de seis meses terminado el 30 de junio de 2023 y 2022
 (En colones sin céntimos)

	Notas	Capital social	Reservas patrimoniales	Resultados acumulados de ejercicios anteriores	Total patrimonio
Saldos al 1 de enero de 2022		¢ 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		-	-	3.348.382.618	3.348.382.618
Saldos al 30 de junio de 2022		<u>¢ 9.713.490.488</u>	<u>¢ 1.237.616.505</u>	<u>¢ 8.314.183.495</u>	<u>¢ 19.265.290.488</u>
Saldos al 1 de enero de 2023		¢ 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		-	-	140.884.281	140.884.281
Saldos al 30 de junio de 2023		<u>¢ 9.713.490.488</u>	<u>¢ 1.281.946.064</u>	<u>¢ 5.148.946.775</u>	<u>¢ 16.144.383.327</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 seis meses terminado el 30 de junio de 2023 y 2022

(En colones sin céntimos)

Notas	Notas	2023		2022
Flujo de efectivo de las actividades de operación:				
Resultado del período	€	140.884.281	€	3.348.382.618
Partidas aplicadas a resultados que no requieren uso de fondos				
Ganancias o pérdidas por diferencias de cambio y UD, netas		1.797.637.829		(1.454.701.322)
Ganancias o pérdidas por estimación por deterioro cartera de créditos		17.520.450		46.694.250
Gasto por provisión para prestaciones sociales, neto de pagos		377.574.131		2.401.837
Depreciaciones y amortizaciones		142.143.968		141.241.457
Variación en los activos aumento, o (disminución)				
Créditos y avances de efectivo		(3.824.147.022)		(1.119.377.616)
Bienes mantenidos para la venta		43.675.533		(13.405.629)
Productos por cobrar		9.615.269		36.979
Otros activos		223.233.882		(3.804.241)
Variación neta en los pasivos aumento, o (disminución)				
Otras cuentas por pagar y provisiones		(2.163.518.262)		1.252.771.549
Productos por pagar		59.914.195		(17.642.727)
Otros pasivos		<u>81.858.539</u>		<u>57.128.425</u>
Flujos netos de efectivo de provenientes de (usados) en las actividades de operación		<u>(3.093.607.207)</u>		<u>2.239.725.580</u>
Flujos netos de efectivo de las actividades de inversión:				
Adquisición de inmuebles mobiliario y equipo		<u>(372.454.589)</u>		<u>(118.099.711)</u>
Flujos netos de efectivo usados en las actividades de inversión		<u>(372.454.589)</u>		<u>(118.099.711)</u>
Flujos netos de efectivo de las actividades de financiamiento:				
Otras obligaciones financieras nuevas		8.928.267.173		5.655.524.271
Pago de obligaciones		(5.223.073.268)		(6.405.718.583)
Pago de dividendos	10-b	<u>(800.000.000)</u>		<u>(1.400.000.000)</u>
Flujos netos de efectivo (usados en) provistos de actividades de financiamiento:		<u>2.905.193.905</u>		<u>(2.150.194.312)</u>
Efectivo y equivalentes al 1 de enero		<u>1.399.516.833</u>		<u>1.254.308.744</u>
Efectivo y equivalentes al 30 de junio	1-e, 4	<u>€ 838.648.942</u>	€	<u>1.225.740.301</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.

Notas a los Estados Financieros

30 de junio de 2023 y 2022

(1) Información general

(a) Operaciones

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

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

Al 30 de junio de 2023, su administración se compone de 50 funcionarios (44 funcionarios en el 2022). Además, mantiene 6 cajas auxiliares en diversos puntos del país.

Al 30 de junio 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 26 de julio 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 1° 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

30 de junio de 2023 y 2022

(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 30 de junio de 2023, la Arrendadora utilizó el siguiente tipo de cambio ₡543.13 y ₡549.48 (₡684.76 y ₡692.25 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

30 de junio de 2023 y 2022

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

Al 30 de junio 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 30 de junio 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

30 de junio de 2023 y 2022

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

30 de junio de 2023 y 2022

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

Al 30 de junio 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 30 de junio de 2023 y 2022 tienen un período de vencimiento entre 5 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 30 de junio 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:

Las categorías de riesgo se resumen como sigue:

ARRENDADORA CAFSA S.A.

Notas a los Estados Financieros

30 de junio de 2023 y 2022

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

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

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

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

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

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

Al 30 de junio de 2023 y 2022, la Administración considera que la estimación que mantiene por ¢150.783.300 y ¢181.715.625, es adecuada para absorber aquellas pérdidas eventuales que se pueden incurrir en la recuperación de esa cartera.

ARRENDADORA CAFSA S.A.

Notas a los Estados Financieros

30 de junio de 2023 y 2022

(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

30 de junio de 2023 y 2022

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

30 de junio de 2023 y 2022

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

ARRENDADORA CAFSA S.A.

Notas a los Estados Financieros

30 de junio de 2023 y 2022

(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

30 de junio de 2023 y 2022

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 30 de junio de 2023, la Arrendadora mantiene seis bienes realizables con valor de ¢126.505.153, y estimaciones asociadas por ¢34.685.875 (Al 30 de junio de 2022 mantenía cuatro bienes realizables con valor de ¢79.861.057 y estimaciones asociadas por ¢4.744.597).

(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.

(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.

ARRENDADORA CAFSA S.A.

Notas a los Estados Financieros

30 de junio de 2023 y 2022

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 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:

ARRENDADORA CAFSA S.A.

Notas a los Estados Financieros

30 de junio de 2023 y 2022

- **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 30 de junio 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>₡ 11 188 635 402</u>	Garantía de otras obligaciones financieras

Al 30 de junio de 2022, los activos sujetos a restricciones, se detallan como sigue:

Activo Restringido	Monto	Causa de la restricción
Cartera Arrendamientos e intereses	<u>₡ 12 327 719 784</u>	Garantía de otras obligaciones financieras

(3) Saldos y transacciones con partes relacionadas

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

ARRENDADORA CAFSA S.A.

Notas a los Estados Financieros

30 de junio de 2023 y 2022

	Al 30 de junio	
	2023	2022
Activos:		
Cartera de arrendamientos	¢ 841 651 319	¢ 1 021 792 712
Productos por cobrar	5 438 313	5 183 769
Total activos	<u>¢ 847 089 632</u>	<u>¢ 1 026 976 481</u>
Pasivos:		
Cuentas por pagar diversas	¢ 2 690 693 295	¢ 3 018 520 032
Total pasivos	<u>¢ 2 690 693 295</u>	<u>¢ 3 018 520 032</u>
Ingresos:		
Operativos	¢ 14 697 457	¢ 34 818 268
Por intereses	34 600 001	34 582 142
Total ingresos	<u>¢ 49 297 458</u>	<u>¢ 69 400 410</u>
Gastos:		
Operativos	98 162 832	209 856 271
Total gastos	<u>¢ 98 162 832</u>	<u>¢ 209 856 271</u>

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

Al 30 de junio de 2023 y 2022, la Arrendadora vendió a partes relacionadas bienes adjudicados por ¢1.301.838.143 y ¢2.137.224.621, respectivamente. Estas ventas generaron una utilidad de ¢81.735.192 y ¢145.971.068, en cada uno de los años.

(4) Disponibilidades

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

	Al 30 de junio	
	2023	2022
Dinero en cajas y bóvedas MN	¢ 5 064 845	¢ 1 847 755
Dinero en cajas y bóvedas ME	1 506 124	7 387 719
Cuentas corrientes y depósitos a la vista en bancos comerciales del estado y bancos creados por leyes especiales	9 595 990	4 178
Cuentas corrientes y depósitos a la vista en bancos comerciales del estado y bancos creados por leyes especiales	270 057 172	126 614 782
Cuentas corrientes y otras cuentas a la vista en entidades financieras privadas MN	11 216 442	24 095 642
Cuentas corrientes y otras cuentas a la vista en entidades financieras privadas ME	541 208 369	1 065 790 225
	<u>¢ 838 648 942</u>	<u>¢ 1 225 740 301</u>

ARRENDADORA CAFSA S.A.

Notas a los Estados Financieros

30 de junio de 2023 y 2022

(5) Cartera de créditos

a. Cartera de créditos por tipo de actividad económica:

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

	Al 30 de junio	
	2023	2022
Actividad financiera y bursátil	¢ 616 613 279	¢ 495 134 048
Actividades de entidades y órganos extraterritoriales	88 343 537	20 605 493
Actividades inmobiliarias, empresariales y de alquiler	2 374 258 006	2 292 325 296
Administración pública	2 581 273 047	2 281 323 948
Agricultura, ganadería, caza y actividades de servicios conexas	3 120 409 388	3 683 371 697
Comercio	14 091 216 098	15 637 637 804
Construcción, compra y reparación de inmuebles	1 701 322 790	1 949 730 162
Electricidad, telecomunicaciones, gas y agua	479 051 083	606 575 112
Explotación de minas y canteras	48 636 052	76 586 463
Enseñanza	216 043 821	150 226 931
Hotel y restaurante	1 059 723 001	810 212 100
Industria manufacturera	3 307 670 765	3 780 547 730
Otras actividades del sector privado no financiero	1 559 295 129	592 107 191
Consumo	1 132 694 050	1 652 480 608
Pesca y acuicultura	16 174 856	124 850 735
Servicios	8 832 987 877	8 110 546 047
Transporte	<u>1 214 916 178</u>	<u>1 227 033 803</u>
Subtotal cartera de créditos	¢ 42 440 628 957	¢ 43 491 295 168
Productos por cobrar	213 866 009	205 569 954
Estimación sobre la cartera de créditos	<u>(150 783 300)</u>	<u>(181 715 625)</u>
Total cartera de créditos, neta	<u>¢ 42 503 711 666</u>	<u>¢ 43 515 149 497</u>

Al 30 de junio de 2023 y 2022, el total de la cartera de crédito por arrendamientos ha sido originada por la Arrendadora.

Al 30 de junio de 2023 y 2022, la Arrendadora mantiene arrendamientos financieros por la suma de ¢42.440.628.957 y ¢43.491.295.168, respectivamente. El monto de la cartera de arrendamientos financieros bruta se detalla como sigue:

	Al 30 de junio	
	2023	2022
Cartera de crédito por arrendamientos, (Inversión bruta)	¢ 46 447 618 319	¢ 46 992 513 290
Ingreso por intereses (no devengados)	<u>(4 006 989 362)</u>	<u>(3 501 218 122)</u>
	<u>¢ 42 440 628 957</u>	<u>¢ 43 491 295 168</u>

ARRENDADORA CAFSA S.A.

Notas a los Estados Financieros

30 de junio de 2023 y 2022

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
Mas o Menos:		
i-Estimación cargada a resultados año examinado		(17 520 450)
ii-Estimación cargada por créditos Insolutos o castigados		<u>(15 874 195)</u>
Saldo final al 30 de junio de 2023	¢	<u><u>150 783 300</u></u>
Saldo al 1 de enero de 2022	¢	214 545 625
Mas o Menos:		
i-Estimación cargada a resultados		(46 694 250)
ii-Estimación cargada por créditos Insolutos o castigados		<u>13 864 250</u>
Saldo final al 30 de junio de 2022	¢	<u><u>181 715 625</u></u>

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

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

Al 30 de junio de 2023 y 2022, inmuebles, mobiliario y equipo se detallan como sigue:

ARRENDADORA CAFSA S.A.

Notas a los Estados Financieros

30 de junio de 2023 y 2022

	Saldos al 1 de enero de 2023	Adiciones	Retiros	Ajustes	Saldos al 30 de junio de 2023
Mobiliario y equipo de oficina	¢ 134 485 669	¢ -	¢ -	¢ -	¢ 134 485 669
Equipo de cómputo	300 095 844	14 779 011	-	-	314 874 855
Activos por derechos de uso	294 135 343	292 440 138	(301 498 294)	-	285 077 187
Vehículos	<u>245 202 012</u>	<u>65 235 440</u>	<u>(73 046 784)</u>	-	<u>237 390 668</u>
Subtotal	<u>973 918 868</u>	<u>372 454 589</u>	<u>(374 545 078)</u>	-	<u>971 828 379</u>
<u>Depreciación acumulada:</u>					
Mobiliario y equipo de oficina	(131 485 262)	(801 678)	-	-	(132 286 940)
Equipo de cómputo	(234 739 604)	(14 207 111)	-	-	(248 946 715)
Activos por derechos de uso	(289 816 692)	(47 017 184)	292 833 866	-	(44 000 010)
Vehículos	<u>(92 815 532)</u>	<u>(40 903 040)</u>	<u>64 627 884</u>	-	<u>(69 090 688)</u>
Subtotal	<u>(748 857 090)</u>	<u>(102 929 013)</u>	<u>357 461 750</u>	-	<u>(494 324 353)</u>
Neto	<u>¢ 225 061 778</u>	<u>¢ 269 525 576</u>	<u>¢ (17 083 328)</u>	<u>¢ -</u>	<u>¢ 477 504 026</u>

	Saldos al 1 de enero de 2022	Adiciones	Retiros	Trasposos	Saldos al 30 de junio de 2022
Mobiliario y equipo de oficina	¢ 170 440 658	¢ 427 012	¢ -	¢ -	¢ 170 867 670
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	<u>154 965 522</u>	<u>65 614 713</u>	<u>(37 054 123)</u>	-	<u>183 526 112</u>
Subtotal	<u>938 726 215</u>	<u>76 676 003</u>	<u>(58 536 872)</u>	-	<u>956 865 346</u>
<u>Depreciación acumulada:</u>					
Mobiliario y equipo de oficina	(163 469 030)	(2 512 328)	-	-	(165 981 358)
Equipo de cómputo	(224 708 078)	(16 325 877)	2 078 172	-	(238 955 783)
	(229 059 191)	(53 519 637)	19 404 577	-	(263 174 251)
Vehículos	<u>(68 231 028)</u>	<u>(24 326 443)</u>	<u>37 054 123</u>	-	<u>(55 503 348)</u>
Subtotal	<u>(685 467 327)</u>	<u>(96 684 285)</u>	<u>58 536 872</u>	-	<u>(723 614 740)</u>
Neto	<u>¢ 253 258 888</u>	<u>¢ (20 008 282)</u>	<u>¢ -</u>	<u>¢ -</u>	<u>¢ 233 250 606</u>

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.

ARRENDADORA CAFSA S.A.

Notas a los Estados Financieros

30 de junio de 2023 y 2022

Los pasivos por arrendamiento se midieron al valor presente de los pagos de arrendamiento restantes, descontados utilizando la tasa de incremental de financiamiento del arrendatario al 1° de enero de 2020. La tasa incremental de financiamiento promedio ponderada del arrendatario aplicada a los pasivos por arrendamiento al 1° de enero de 2020 fue de 10.24%, registrándose en consecuencia a la fecha de transición un ajuste de ¢308.469.767 para el registro de un activo por derecho de uso y el correspondiente pasivo por arrendamiento. No hubo impacto en los resultados acumulados de ejercicios anteriores a la fecha de la transición. El impuesto diferido se considera inmaterial para los estados financieros en su conjunto al 30 de junio 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 30 de junio 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.

Importes reconocidos en el estado de situación financiera

El estado de situación financiera al 30 de junio 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	¢	236 873 159
Equipo de cómputo	¢	9 375 528

ARRENDADORA CAFSA S.A.

Notas a los Estados Financieros

30 de junio de 2023 y 2022

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	¢	44 837 192
Equipo de cómputo	¢	2 179 992

Gasto por intereses:

Edificio	¢	9 320 294
Equipo de cómputo	¢	688 585

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.

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

Los pagos del arrendamiento se descontaron de forma subsecuente a la fecha de transición utilizando la tasa de interés implícita ponderada, determinada por la Arrendadora para los arrendamientos de edificio del 9.54%, vehículos el 11.23% y el equipo de cómputo 8.66%, respectivamente al 30 de junio de 2023.

Al 30 de junio 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 S.A.

Notas a los Estados Financieros

30 de junio de 2023 y 2022

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 30 de junio	
	2023	2022
Activo intangible - software en uso, neto	€ 128 569 981	€ 68 624 233
Otros activos:		
Gastos pagados por anticipado	21 352 312	9 913 645
Impuesto renta pagado por anticipado	182 710 101	-
Intereses y comisiones pagadas por anticipado	199 885 933	91 063 591
Póliza de seguros pagada por anticipado	114 150 808	109 861 266
Subtotal otros activos	518 099 154	210 838 502
	€ 646 669 135	€ 279 462 735

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

	Al 30 de junio	
	2023	2022
Saldo al inicio del año	€ 534 862 320	€ 484 208 225
Adiciones	-	41 423 708
Retiros	68 150 273	-
Saldo al final	603 012 593	525 631 933
<u>Amortización acumulada:</u>		
Saldo al inicio del año	435 227 657	412 450 528
Gasto por amortización	39 214 955	44 557 172
Retiros y reclasificaciones	-	-
Saldo al final	474 442 612	457 007 700
Saldo del software en uso, neto	€ 128 569 981	€ 68 624 233

(8) Obligaciones con entidades financieras a plazo

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

	Al 30 de junio	
	2023	2022
Obligaciones por derecho de uso edificios e instalaciones	€ 246 248 687	€ 79 918 241
Préstamos de entidades financieras del país	4 473 057 240	876 424 664
Préstamos de entidades financieras del exterior	16 143 228 616	17 810 837 725
Subtotal otras obligaciones financieras	20 862 534 543	18 767 180 630
Cargos por pagar por obligaciones con entidades financieras y no financieras	212 782 933	85 428 662
	€ 21 075 317 476	€ 18 852 609 292

ARRENDADORA CAFSA S.A.

Notas a los Estados Financieros

30 de junio de 2023 y 2022

Al 30 de junio 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 Financiera hasta el 30 de junio de 2023. A la fecha se está tramitando una segunda exención para cubrir el segundo semestre del año.

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

	Al 30 de junio	
	2023	2022
	Entidades financieras del país y del exterior	Entidades financieras del país y del exterior
	Variable	Variable
Tasa de interés		
Plazos:		
Menos de un año	¢ 10 346 366 197	¢ 7 962 543 441
Uno a cinco años	10 516 168 346	10 804 637 189
Total	¢ <u>20 862 534 543</u>	¢ <u>18 767 180 630</u>

(9) Otras cuentas por pagar diversas

Las otras cuentas por pagar diversas se detallan como sigue:

	Al 30 de junio	
	2023	2022
Aportaciones patronales por pagar	¢ 16 979 864	¢ 13 752 181
Impuestos retenidos por pagar	4 494 954 006	2 871 603 634
Impuesto renta utilidad del período	-	400 684 740
Aportaciones laborales retenidas	13 406 661	11 285 400
Compañía relacionada (véase nota 3)	2 690 693 295	3 018 520 032
Otros acreedores	75 457 155	30 232 123
	¢ <u>7 291 490 981</u>	¢ <u>6 346 078 110</u>

(10) Patrimonio

a- Capital social

Al 30 de junio 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).

ARRENDADORA CAFSA S.A.

Notas a los Estados Financieros

30 de junio de 2023 y 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 la utilidad neta al 30 de junio de 2023, se obtiene un valor atribuible que asciende a la suma de ¢133.840.067 y la cantidad promedio de acciones comunes en circulación durante el año es igual a 9.713.490.488.

Al 30 de junio de 2023, el detalle de la utilidad básica por acción es como sigue:

	2023
Utilidad neta	¢ 140 884 281
Utilidad neta disponible para accionistas comunes	133 840 067
Cantidad promedio de acciones comunes	<u>9 713 490 488</u>
Resultado neto por acción	<u><u>0,0138</u></u>

El cálculo tomando como base la utilidad neta al 30 de junio de 2022, se obtiene un valor atribuible que asciende a la suma de ¢3.180.963.487 y la cantidad promedio de acciones comunes en circulación durante el año es igual a 9.713.490.488.

Al 30 de junio de 2022, el detalle de la utilidad básica por acción es como sigue:

	2022
Utilidad neta	¢ 3 348 382 618
Utilidad neta disponible para accionistas comunes	3 180 963 487
Cantidad promedio de acciones comunes	<u>9 713 490 488</u>
Utilidad básica por acción	<u><u>0,3275</u></u>

ARRENDADORA CAFSA S.A.

Notas a los Estados Financieros

30 de junio de 2023 y 2022

(12) Impuestos

Al 30 de junio 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 30 de junio de 2023 la Arrendadora generó gasto por impuesto de renta por ¢972.446.713. Al 30 de junio de 2022 generó gasto por impuesto de renta por ¢720.317.211.
- b- Al 30 de junio de 2023 se registró una disminución de ¢1.001.583.028 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:

	Al 30 de junio	
	2023	2022
Impuesto sobre la renta corriente	¢ 461 381 964	¢ 635 156 796
Impuesto sobre la renta diferido	<u>(490 518 279)</u>	<u>-</u>
Impuesto sobre la renta neto	<u>¢ (29 136 315)</u>	<u>¢ 635 156 796</u>

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

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

Al 30 de junio de 2023 no había pasivo por impuesto de renta diferido (¢490.518.279 en el 2022).

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:

ARRENDADORA CAFSA S.A.

Notas a los Estados Financieros

30 de junio de 2023 y 2022

	Al 30 de junio	
	2023	2022
Impuesto sobre la renta calculado sobre la utilidad contable	¢ 451 255 165	¢ 625 785 749
Más:		
Gastos no deducibles	<u>10 126 799</u>	<u>91 629</u>
	461 381 964	625 877 378
Menos:		
Ingresos no gravables	-	9 279 418
Pérdidas fiscales de períodos anteriores	-	-
Efecto del impuesto diferido originado por los contratos de arrendamiento	<u>(490 518 279)</u>	<u>-</u>
Impuesto sobre la renta	<u>¢ (29 136 315)</u>	<u>¢ 635 156 796</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).

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.

ARRENDADORA CAFSA S.A.

Notas a los Estados Financieros

30 de junio de 2023 y 2022

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.

(13) Ingresos por arrendamientos financieros

Los ingresos por arrendamientos financieros se detallan como sigue:

	Al 30 de junio	
	2023	2022
Productos por arrendamientos financieros	¢ 1 976 800 164	¢ 1 774 299 985
	<u>¢ 1 976 800 164</u>	<u>¢ 1 774 299 985</u>

(14) Gastos financieros por otras obligaciones financieras

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

	Al 30 de junio	
	2023	2022
Gastos por financiamientos de entidades financieras del país	¢ 122 794 340	¢ 40 500 230
Gastos por financiamientos de entidades financieras del exterior	706 387 737	392 587 198
Gastos financieros por derecho de uso	<u>10 008 878</u>	<u>4 581 322</u>
	<u>¢ 839 190 955</u>	<u>¢ 437 668 750</u>

ARRENDADORA CAFSA S.A.

Notas a los Estados Financieros

30 de junio de 2023 y 2022

(15) Comisiones por servicios

El detalle de otras comisiones se detalla como sigue:

	Al 30 de junio	
	2023	2022
Ingresos por servicios	¢ 639 582 861	¢ 674 992 969
Otras comisiones	<u>1 242 331 193</u>	<u>1 489 299 232</u>
	<u>¢ 1 881 914 054</u>	<u>¢ 2 164 292 201</u>

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

(16) Otros ingresos operativos

El detalle de otros ingresos operativos se detalla como sigue:

	Al 30 de junio	
	2023	2022
Ingresos operativos varios MN	¢ 751 526 228	¢ 487 204 962
Ingresos operativos varios ME	<u>132 467 437</u>	<u>176 893 502</u>
	<u>¢ 883 993 665</u>	<u>¢ 664 098 464</u>

(17) Ganancias y pérdidas por diferencial cambiario

Al 30 de junio de 2023, el diferencial cambiario neto se detalla:

Ganancias por diferencial cambiario y unidades de desarrollo (UD)	
Diferencias de cambio por otras obligaciones financieras	¢ 3 956 690 787
Diferencias de cambio por otras cuentas por pagar y provisiones	580 804 719
Diferencias de cambio por disponibilidades	78 088 878
Diferencias de cambio por créditos vigentes	4 957 860 398
Diferencias de cambio por créditos vencidos y en cobro judicial	229 830 488
Diferencias de cambio por cuentas y comisiones por cobrar	<u>48 342 268</u>
Total ganancias por diferencial cambiario y unidades de desarrollo (UD)	<u>9 851 617 538</u>
Pérdidas por diferencial cambiario y unidades de desarrollo (UD)	
Diferencias de cambio por otras obligaciones financieras	2 311 585 947
Diferencias de cambio por otras cuentas por pagar y provisiones	336 747 090
Diferencias de cambio por disponibilidades	189 521 214
Diferencias de cambio por créditos vigentes	7 374 099 409
Diferencias de cambio por créditos vencidos y en cobro judicial	1 471 483 914
Diferencias de cambio por cuentas y comisiones por cobrar	<u>77 250 129</u>
Total pérdidas por diferencial cambiario y unidades de desarrollo (UD)	¢ <u>11 760 687 703</u>
Pérdidas por diferencial cambiario y unidades de desarrollo (UD), neto	¢ <u>(1 909 070 165)</u>

ARRENDADORA CAFSA S.A.

Notas a los Estados Financieros

30 de junio de 2023 y 2022

Al 30 de junio de 2022, el diferencial cambiario neto se detalla:

Ganancias por diferencial cambiario y unidades de desarrollo (UD)	
Diferencias de cambio por otras obligaciones financieras. MN	€ 1 715 920 731
Diferencias de cambio por otras cuentas por pagar y provisiones MN.	177 382 416
Diferencias de cambio por disponibilidades MN.	149 788 933
Diferencias de cambio por créditos vigentes MN.	6 194 728 099
Diferencias de cambio por créditos vencidos y en cobro judicial MN.	463 336 816
Diferencias de cambio por cuentas y comisiones por cobrar MN	50 919 675
Total ganancias por diferencial cambiario y unidades de desarrollo (UD)	<u>8 752 076 670</u>
Pérdidas por diferencial cambiario y unidades de desarrollo (UD)	
Diferencias de cambio por otras obligaciones financieras. MN	3 014 521 460
Diferencias de cambio por otras cuentas por pagar y provisiones MN.	288 770 197
Diferencias de cambio por disponibilidades MN.	114 920 646
Diferencias de cambio por créditos vigentes MN.	3 201 770 906
Diferencias de cambio por créditos vencidos y en cobro judicial MN.	614 603 701
Diferencias de cambio por cuentas y comisiones por cobrar MN	27 920 151
Total pérdidas por diferencial cambiario y unidades de desarrollo (UD)	<u>€ 7 262 507 061</u>
Ganancias por diferencial cambiario y unidades de desarrollo (UD), neto	<u>€ 1 489 569 609</u>

(18) Otros gastos operativos

El detalle de los otros gastos operativos es como sigue:

	Al 30 de junio	
	2023	2022
Gastos por reparaciones y otros de bienes entregados en arriendo	€ 166 951 723	€ 968 103 471
Seguros por bienes entregados en arriendo	399 089 167	289 895 240
Gastos operativos varios	<u>881 693 097</u>	<u>222 366 243</u>
	<u>€ 1 447 733 987</u>	<u>€ 1 480 364 954</u>

(19) Gastos de administración

a- Gastos de personal

Los gastos de personal se detallan como sigue:

	Al 30 de junio	
	2023	2022
Sueldos y bonificaciones de personal permanente	€ 377 574 131	€ 317 481 864
Gastos de representación	23 256 676	27 178 822
Cargas sociales patronales	90 387 381	79 446 158
Décimotercer sueldo	31 455 044	27 089 151
Capacitación	10 390 513	7 838 116
Preaviso y cesantía	30 000 000	47 786 566
Seguros para el personal	8 076 779	7 902 840
Vestimenta	-	1 112 626
Vacaciones	-	1 130 820
Otros gastos de personal	<u>20 765 263</u>	<u>5 912 224</u>
	<u>€ 591 905 787</u>	<u>€ 522 879 187</u>

ARRENDADORA CAFSA S.A.

Notas a los Estados Financieros

30 de junio de 2023 y 2022

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

	Al 30 de junio			
	2023		2022	
Gastos por servicios externos	¢	155 384 774	¢	156 301 244
Gastos de movilidad y comunicación		44 656 602		28 020 086
Gastos de infraestructura		83 970 268		96 890 516
Gastos generales		67 207 493		80 255 581
	¢	<u>351 219 137</u>	¢	<u>361 467 427</u>

(20) Vencimientos de activos y pasivos

Al 30 de junio de 2023, el vencimiento de activos y pasivos es el siguiente:

	Activos		Pasivos	
A la vista	¢	838 648 942	¢	-
De uno a treinta días		991 941 332		802 283 296
De treinta y uno a sesenta días		1 360 162 295		3 365 525 825
De sesenta y uno a noventa días		791 984 787		637 860 834
De noventa y uno a ciento ochenta días		2 418 542 339		3 561 778 332
De ciento ochenta y uno a trescientos sesenta y cinco días		5 034 865 729		4 865 883 609
Más de trescientos sesenta y cinco días		32 591 704 248		10 571 608 368
Vencidas a mas de 30 dias		40 459 162		-
	¢	<u>44 068 308 836</u>	¢	<u>23 804 940 264</u>

Al 30 de junio de 2022, el vencimiento de activos y pasivos es el siguiente:

	Activos		Pasivos	
A la vista	¢	1 225 740 301	¢	-
De uno a treinta días		1 190 027 533		85 428 662
De treinta y uno a sesenta días		1 135 927 519		3 589 690 606
De sesenta y uno a noventa días		999 306 286		630 495 693
De noventa y uno a ciento ochenta días		3 043 217 843		2 899 131 696
De ciento ochenta y uno a trescientos sesenta y cinco días		6 295 622 746		3 861 745 478
Más de trescientos sesenta y cinco días		31 011 801 699		10 804 637 189
Vencidas a mas de 30 dias		165 035 776		-
	¢	<u>45 066 679 703</u>	¢	<u>21 871 129 324</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.

ARRENDADORA CAFSA S.A.

Notas a los Estados Financieros

30 de junio de 2023 y 2022

a- Riesgos de liquidez

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

ARRENDADORA CAFSA S.A.

Notas a los Estados Financieros

30 de junio de 2023 y 2022

Al 30 de junio 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	¢ 25 877 277	¢ -	¢ -	¢ -	¢ -	¢ -	¢ -	¢ -	¢ 25 877 277
Cartera Arrendamientos y productos por cobrar	-	2 806 293	2 830 687	2 855 300	8 715 784	18 126 456	302 497 101	-	337 831 621
Total activos	<u>25 877 277</u>	<u>2 806 293</u>	<u>2 830 687</u>	<u>2 855 300</u>	<u>8 715 784</u>	<u>18 126 456</u>	<u>302 497 101</u>	<u>-</u>	<u>363 708 898</u>
<u>Pasivos</u>									
Obligaciones con entidades financieras	¢ -	1 462 489	1 462 489	1 462 489	4 387 468	8 774 936	55 440 022	-	72 989 893
Cargos por pagar	-	169 010	-	-	-	-	-	-	169 010
Total pasivos	-	<u>1 631 499</u>	<u>1 462 489</u>	<u>1 462 489</u>	<u>4 387 468</u>	<u>8 774 936</u>	<u>55 440 022</u>	<u>-</u>	<u>73 158 903</u>
Brecha de activos y pasivos	<u>¢ 25 877 277</u>	<u>¢ 1 174 794</u>	<u>¢ 1 368 198</u>	<u>¢ 1 392 811</u>	<u>¢ 4 328 316</u>	<u>¢ 9 351 520</u>	<u>¢ 247 057 079</u>	<u>¢ -</u>	<u>¢ 290 549 995</u>

Al 30 de junio de 2023, el calce de plazos de los activos y pasivos monetarios denominados en dólares es como sigue:

	A la vista	1-30 días	31-60 días	61-90 días	91-180 días	181-365 días	Mas 365 días	Vencido más de 30 días	Total
<u>Activos</u>									
Disponibilidades	¢ 812 771 665	¢ -	¢ -	¢ -	¢ -	¢ -	¢ -	¢ -	¢ 812 771 665
Cartera Arrendamientos y productos por cobrar	-	989 135 039	782 166 680	789 129 487	2 409 826 555	5 016 739 273	32 289 207 147	40 459 162	42 316 663 345
Total activos	<u>812 771 665</u>	<u>989 135 039</u>	<u>782 166 680</u>	<u>789 129 487</u>	<u>2 409 826 555</u>	<u>5 016 739 273</u>	<u>32 289 207 147</u>	<u>40 459 162</u>	<u>43 129 435 010</u>
<u>Pasivos</u>									
Obligaciones con entidades financieras	¢ -	588 037 874	634 440 548	636 398 345	3 557 390 864	4 857 108 673	10 516 168 346	¢ -	¢ 20 789 544 650
Cargos por pagar	-	212 613 923	-	-	-	-	-	-	212 613 923
Total pasivos	-	<u>800 651 797</u>	<u>634 440 548</u>	<u>636 398 345</u>	<u>3 557 390 864</u>	<u>4 857 108 673</u>	<u>10 516 168 346</u>	<u>-</u>	<u>21 002 158 573</u>
Brecha de activos y pasivos	<u>¢ 812 771 665</u>	<u>¢ 188 483 242</u>	<u>¢ 147 726 132</u>	<u>¢ 152 731 142</u>	<u>¢ (1 147 564 309)</u>	<u>¢ 159 630 600</u>	<u>¢ 21 773 038 801</u>	<u>¢ 40 459 162</u>	<u>¢ 22 127 276 437</u>

ARRENDADORA CAFSA S.A.

Notas a los Estados Financieros

30 de junio de 2023 y 2022

Al 30 de junio 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	¢ 25 947 575	¢ -	¢ -	¢ -	¢ -	¢ -	¢ -	¢ -	¢ 25 947 575
Cartera Arrendamientos y productos por cobrar	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Total activos	<u>25 947 575</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>25 947 575</u>
<u>Pasivos</u>									
Total pasivos	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Brecha de activos y pasivos	<u>¢ 25 947 575</u>	<u>¢ -</u>	<u>¢ -</u>	<u>¢ -</u>	<u>¢ -</u>	<u>¢ -</u>	<u>¢ -</u>	<u>¢ -</u>	<u>¢ 25 947 575</u>

Al 30 de junio de 2022, el calce de plazos de los activos y pasivos monetarios denominados en dólares es como sigue:

	A la vista	1-30 días	31-60 días	61-90 días	91-180 días	181-365 días	Mas 365 días	Vencido más de 30 días	Total
<u>Activos</u>									
Disponibilidades	¢ 1 199 792 726	¢ -	¢ -	¢ -	¢ -	¢ -	¢ -	¢ -	¢ 1 199 792 726
Cartera Arrendamientos y productos por cobrar	-	1 190 027 533	991 853 239	999 306 286	3 043 217 843	6 295 622 746	31 011 801 699	165 035 776	43 696 865 122
Total activos	<u>1 199 792 726</u>	<u>1 190 027 533</u>	<u>991 853 239</u>	<u>999 306 286</u>	<u>3 043 217 843</u>	<u>6 295 622 746</u>	<u>31 011 801 699</u>	<u>165 035 776</u>	<u>44 896 657 848</u>
<u>Pasivos</u>									
Obligaciones con entidades financieras	¢ -	¢ -	¢ 571 170 574	¢ 630 495 693	¢ 2 899 131 696	¢ 3 861 745 478	¢ 10 804 637 189	¢ -	¢ 18 767 180 630
Cargos por pagar	-	85 428 662	-	-	-	-	-	-	85 428 662
Total pasivos	-	<u>85 428 662</u>	<u>571 170 574</u>	<u>630 495 693</u>	<u>2 899 131 696</u>	<u>3 861 745 478</u>	<u>10 804 637 189</u>	-	<u>18 852 609 292</u>
Brecha de activos y pasivos	<u>¢ 1 199 792 726</u>	<u>¢ 1 104 598 871</u>	<u>¢ 420 682 665</u>	<u>¢ 368 810 593</u>	<u>¢ 144 086 147</u>	<u>¢ 2 433 877 268</u>	<u>¢ 20 207 164 510</u>	<u>¢ 165 035 776</u>	<u>¢ 26 044 048 556</u>

ARRENDADORA CAFSA S.A.

Notas a los Estados Financieros

30 de junio de 2023 y 2022

b- Riesgos de Mercado

i. Riesgo de tasas de interés

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

ARRENDADORA CAFSA S.A.

Notas a los Estados Financieros

30 de junio de 2023 y 2022

Al 30 de junio 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	¢ 3 669 761 199	¢ 5 718 047 296	¢ 22 902 083 011	¢ 4 122 586 079	¢ 5 391 692 459	¢ 4 789 613 004	¢ 46 593 783 048
Total activos	<u>3 669 761 199</u>	<u>5 718 047 296</u>	<u>22 902 083 011</u>	<u>4 122 586 079</u>	<u>5 391 692 459</u>	<u>4 789 613 004</u>	<u>46 593 783 048</u>
<u>Pasivos</u>							
Obligaciones con entidades financieras	<u>7 967 051 838</u>	<u>2 442 445 350</u>	<u>1 480 434 497</u>	<u>4 549 538 159</u>	<u>2 131 648 544</u>	<u>3 503 364 598</u>	<u>22 074 482 986</u>
Total pasivos	<u>7 967 051 838</u>	<u>2 442 445 350</u>	<u>1 480 434 497</u>	<u>4 549 538 159</u>	<u>2 131 648 544</u>	<u>3 503 364 598</u>	<u>22 074 482 986</u>
Brecha de activos y pasivos	<u>¢ (4 297 290 639)</u>	<u>¢ 3 275 601 946</u>	<u>¢ 21 421 648 514</u>	<u>¢ (426 952 080)</u>	<u>¢ 3 260 043 915</u>	<u>¢ 1 286 248 406</u>	<u>¢ 24 519 300 062</u>

Al 30 de junio 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	¢ 2 761 076 839	¢ 3 999 495 122	¢ 26 706 665 929	¢ 5 058 397 972	¢ 5 211 654 029	¢ 3 680 973 597	¢ 47 418 263 488
Total activos	<u>2 761 076 839</u>	<u>3 999 495 122</u>	<u>26 706 665 929</u>	<u>5 058 397 972</u>	<u>5 211 654 029</u>	<u>3 680 973 597</u>	<u>47 418 263 488</u>
<u>Pasivos</u>							
Obligaciones con entidades financieras	<u>10 011 424 881</u>	<u>8 871 118 845</u>	-	-	-	-	<u>18 882 543 726</u>
Total pasivos	<u>10 011 424 881</u>	<u>8 871 118 845</u>	-	-	-	-	<u>18 882 543 726</u>
Brecha de activos y pasivos	<u>¢ (7 250 348 042)</u>	<u>¢ (4 871 623 723)</u>	<u>¢ 26 706 665 929</u>	<u>¢ 5 058 397 972</u>	<u>¢ 5 211 654 029</u>	<u>¢ 3 680 973 597</u>	<u>¢ 28 535 719 762</u>

ARRENDADORA CAFSA S.A.

Notas a los Estados Financieros

30 de junio de 2023 y 2022

ii. Riesgo cambiario

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

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

ARRENDADORA CAFSA S.A.

Notas a los Estados Financieros

30 de junio de 2023 y 2022

El calce plazos de activos y pasivos monetarios denominados en US dólares al 30 de junio 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	\$ 1 479 165	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 1 479 165
Cartera arrendamientos y productos por cobrar	-	1 800 129	1 423 467	1 436 139	4 385 649	9 129 976	58 763 207	73 632	77 012 199
Total activos	<u>1 479 165</u>	<u>1 800 129</u>	<u>1 423 467</u>	<u>1 436 139</u>	<u>4 385 649</u>	<u>9 129 976</u>	<u>58 763 207</u>	<u>73 632</u>	<u>78 491 364</u>
<u>Pasivos</u>									
Obligaciones con entidades financieras	\$ -	\$ 1 070 172	\$ 1 154 620	\$ 1 158 183	\$ 6 474 104	\$ 8 839 464	\$ 19 138 401	\$ -	\$ 37 834 944
Cargos por pagar	-	386 937	-	-	-	-	-	-	386 937
Total pasivos	<u>-</u>	<u>1 457 109</u>	<u>1 154 620</u>	<u>1 158 183</u>	<u>6 474 104</u>	<u>8 839 464</u>	<u>19 138 401</u>	<u>-</u>	<u>38 221 881</u>
Brecha de activos y pasivos	<u>\$ 1 479 165</u>	<u>\$ 343 020</u>	<u>\$ 268 847</u>	<u>\$ 277 956</u>	<u>\$ (2 088 455)</u>	<u>\$ 290 512</u>	<u>\$ 39 624 806</u>	<u>\$ 73 632</u>	<u>\$ 40 269 483</u>

El calce plazos de activos y pasivos monetarios denominados en US dólares al 30 de junio de 2022, 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	\$ 1 733 178	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 1 733 178
Cartera Arrendamientos y productos por cobrar	-	1 719 072	1 432 796	1 443 563	4 396 125	9 094 435	44 798 558	238 405	63 122 954
Total activos	<u>1 733 178</u>	<u>1 719 072</u>	<u>1 432 796</u>	<u>1 443 563</u>	<u>4 396 125</u>	<u>9 094 435</u>	<u>44 798 558</u>	<u>238 405</u>	<u>64 856 132</u>
<u>Pasivos</u>									
Obligaciones con entidades financieras	\$ -	\$ -	\$ 825 093	\$ 910 792	\$ 4 187 984	\$ 5 578 542	\$ 15 607 999	\$ -	\$ 27 110 410
Cargos por pagar	-	123 407	-	-	-	-	-	-	123 407
Total pasivos	<u>-</u>	<u>123 407</u>	<u>825 093</u>	<u>910 792</u>	<u>4 187 984</u>	<u>5 578 542</u>	<u>15 607 999</u>	<u>-</u>	<u>27 233 817</u>
Brecha de activos y pasivos	<u>\$ 1 733 178</u>	<u>\$ 1 595 665</u>	<u>\$ 607 703</u>	<u>\$ 532 771</u>	<u>\$ 208 141</u>	<u>\$ 3 515 893</u>	<u>\$ 29 190 559</u>	<u>\$ 238 405</u>	<u>\$ 37 622 315</u>

ARRENDADORA CAFSA S.A.

Notas a los Estados Financieros

30 de junio de 2023 y 2022

Al 30 de junio de 2023 y 2022 los activos y pasivos monetarios en US dólares fueron valuados al tipo de cambio de venta de ¢549.48 y ¢692.25, 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 30 de junio de 2023, se registró una pérdida neta por diferencial cambiario, por la suma de ¢1.909.070.165, (y una ganancia por ¢1.489.569.609, 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 30 de junio	
	2023	2022
Total activos	\$ 78 599 815	\$ 64 779 895
Total pasivos	<u>43 660 046</u>	<u>31 946 994</u>
Posición neta	<u>\$ 34 939 769</u>	<u>\$ 32 832 901</u>

c- Riesgo de crédito

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

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

i- Concentración de arrendatarios

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

ARRENDADORA CAFSA S.A.

Notas a los Estados Financieros

30 de junio de 2023 y 2022

Al 30 de junio 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%	1383	41 197 117 589
De 5% a 9,99%	0	-
De 10% a 14,99%	1	1 243 511 368
	<u>1384</u>	<u>¢ 42 440 628 957</u>

Rangos	Cantidad de arrendatarios	Monto
De 0% a 4,99%	1224	¢ 41 477 544 120
De 5% a 9,99%	3	2 013 751 048
	<u>1227</u>	<u>¢ 43 491 295 168</u>

ii- Cartera de arrendamientos financieros por morosidad

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

	Al 30 de junio	
	2023	2022
Al día	¢ 40 817 774 075	¢ 41 122 396 140
De 1 a 30 días	1 582 395 713	2 183 731 000
De 31 a 60 días	35 748 922	161 379 764
De 61 a 90 días	4 710 247	23 788 264
De 91 a 120 días	-	-
	<u>¢ 42 440 628 957</u>	<u>¢ 43 491 295 168</u>

iii- Cartera de créditos por tipo de garantía

Al 30 de junio 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.

iv- Monto y número de clientes sin acumulación de intereses

Al 30 de junio de 2023 y 2022, la cartera de arrendamientos no mantiene operaciones en estado de no acumulación de intereses.

ARRENDADORA CAFSA S.A.

Notas a los Estados Financieros

30 de junio de 2023 y 2022

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

Al 30 de junio 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 30 de junio de 2023, los instrumentos financieros de la Arrendadora se componían de:

	Al 30 de junio	
	2023	2022
Disponibilidades	¢ 838 648 942	¢ 1 225 740 301
Activos financieros (valuados al costo amortizado):		
Cartera de arrendamientos	42 289 845 657	43 309 579 543
Productos por cobrar	213 866 009	205 569 954
Cuentas y comisiones por cobrar	575 164 928	144 074 280
Total	¢ 43 917 525 536	¢ 44 884 964 078
Pasivos financieros (valuados al costo amortizado):		
Obligaciones con entidades financieras	¢ 20 862 534 543	¢ 18 767 180 630
Cargos financieros por pagar	212 782 933	85 428 662
Cuentas por pagar	2 729 622 788	3 048 752 155
Total	¢ 23 804 940 264	¢ 21 901 361 447

22.2 ADMINISTRACIÓN DE RIESGOS E INSTRUMENTOS FINANCIEROS

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

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

En relación con los ingresos y gastos generados por activos financieros y las obligaciones financieras, la Arrendadora prepara calces de plazos y monitorea las tasas de interés efectivas al 30 de junio de 2023 y 2022, los cuales se detallan en la Nota 21.b.i.

ARRENDADORA CAFSA S.A.

Notas a los Estados Financieros

30 de junio de 2023 y 2022

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	\$	34 939 769
Tipo de cambio de cierre al 30/06/2023		¢	549,48
Aumento en el tipo de cambio de un 5%			27,47
Ganancia		¢	<u>959 935 226</u>

Sensibilidad a una disminución en el Tipo de Cambio

Posición neta	21	\$	34 939 769
Tipo de cambio de cierre al 30/06/2023		¢	549,48
Disminución en el tipo de cambio de un 5%			(27,47)
Pérdida		¢	<u>(959 935 226)</u>

Análisis de Sensibilidad de Tasas de Interés - Al 30 de junio 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	¢	<u>42 289 845 657</u>
Aumento en las tasas de un 1%	¢	<u>422 898 457</u>
Aumento en las tasas de un 2%	¢	<u>845 796 913</u>

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

Cartera de crédito	¢	<u>42 289 845 657</u>
Disminución en las tasas de un 1%	¢	<u>(422 898 457)</u>
Disminución en las tasas de un 2%	¢	<u>(845 796 913)</u>

ARRENDADORA CAFSA S.A.

Notas a los Estados Financieros

30 de junio de 2023 y 2022

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

Obligaciones financieras	¢ 20 862 534 543
Aumento en las tasas de un 1%	¢ 208 625 345
Aumento en las tasas de un 2%	¢ 417 250 691

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

Obligaciones financieras	¢ 20 862 534 543
Disminución en las tasas de un 1%	¢ (208 625 345)
Disminución en las tasas de un 2%	¢ (417 250 691)

(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 30 de junio de 2019:

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

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

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

- **NIC 1 - Presentación de Estados Financieros** - La presentación de los estados financieros requerida por el CONASSIF, difiere en algunos aspectos de la presentación solicitada por la NIC1. A continuación se presentan algunas de las diferencias más importantes:
 - La Normativa CONASSIF no permite presentar en forma neta algunas de las transacciones, como los saldos relacionados con la cámara de compensación, ganancias o pérdidas por venta de instrumentos financieros, el impuesto sobre la renta y otros, los cuales, por su naturaleza las NIIF requieren se detallen netos con el objetivo de no sobrevalorar los activos, pasivos o resultados.

ARRENDADORA CAFSA S.A.

Notas a los Estados Financieros

30 de junio de 2023 y 2022

- 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 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 CINIF 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:

ARRENDADORA CAFSA S.A.

Notas a los Estados Financieros

30 de junio de 2023 y 2022

- 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.

- **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.

ARRENDADORA CAFSA S.A.

Notas a los Estados Financieros

30 de junio de 2023 y 2022

- **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.
 - (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.

ARRENDADORA CAFSA S.A.

Notas a los Estados Financieros

30 de junio de 2023 y 2022

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 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.

ARRENDADORA CAFSA S.A.

Notas a los Estados Financieros

30 de junio de 2023 y 2022

- **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 30 de junio 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 30 de junio 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 30 de junio de 2023 y 2022, la Arrendadora no tiene fideicomisos y comisiones de confianza.

c. ***Otras Concentraciones de Activos y Pasivos*** - Al 30 de junio 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.

* * * * *