

CERTIFICACIÓN DE ESTADOS FINANCIEROS

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

Los suscritos Contadores Públicos Autorizados fueron contratados por la **Arrendadora CAFSA, S.A.** (“la Arrendadora”), cédula jurídica 3-101-286181, compañía constituida, organizada y vigente bajo las leyes de Costa Rica, con el propósito de certificar que las cifras que se presentan en el estado de situación financiera de la Arrendadora al 30 de junio de 2022 y en el estado de resultados integral para el período de seis meses que terminó en esa fecha, que se adjuntan en el Anexo, corresponden a los saldos que se muestran y se derivan de los registros contables de la **Arrendadora CAFSA, S.A.** a esa fecha y por ese período. La administración de la Arrendadora es responsable de la preparación y presentación razonable de estos estados financieros de conformidad con los formatos, normas de divulgación y regulaciones emitidas por el Consejo Nacional de Supervisión del Sistema Financiero y por la Superintendencia General de Entidades Financieras (SUGEF), para su presentación al ente regulador.

De conformidad con las disposiciones reglamentarias, normas de divulgación y normativa contable emitida por el Consejo Nacional de Supervisión del Sistema Financiero y por la SUGEF, normativa contable aplicable a la Arrendadora, un conjunto de estados financieros está integrado por el estado de situación financiera, el estado de resultados integral, el estado de cambios en el patrimonio, el estado de flujos de efectivo y sus notas a una fecha determinada, siendo responsabilidad de la Administración de la **Arrendadora CAFSA, S.A.** su emisión y aprobación.

La Arrendadora, para efectos informativos y comparativos, incluye en el anexo adjunto, los estados de posición financiera al 30 de junio de 2022, 30 de junio de 2021 y 31 de diciembre de 2021, así como los estados de cambios en el patrimonio, de flujos de efectivo y las notas a los estados financieros, por los períodos de seis meses que terminaron al 30 de junio de 2022 y 2021, consecuentemente sobre esta información no se aplicó ningún procedimiento de auditoría o de revisión.

Este trabajo se llevó a cabo de acuerdo con la circular 14-2014 emitida por el Colegio de Contadores Públicos de Costa Rica aplicable a certificaciones de estados financieros. Esta certificación fue realizada con el único propósito de certificar que las cifras financieras que se presentan en el estado de situación financiera de la Arrendadora al 30 de junio de 2022 y en el estado de resultados integrales para el período de seis meses que terminó en esa fecha, que se adjuntan a esta certificación, fueron preparados con base en las cifras tomadas de sus registros contables y que se cotejaron de acuerdo con los procedimientos que se describen a continuación:

Procedimientos

Los procedimientos aplicados sobre la información antes mencionada de la Arrendadora consistieron en la comparación de los saldos de las cuentas del estado de situación financiera al 30 de junio de 2022 y del estado de resultados integral para el período de seis meses que terminó en esa fecha, que se adjuntan a esta certificación, con las cifras correspondientes que muestran los registros contables de la Arrendadora a esa fecha y para ese período.

Resultados

Con base en los procedimientos anteriormente mencionados, confirmamos que las cifras financieras que se muestran en el estado de situación financiera de la **Arrendadora CAFSA, S.A.** al 30 de junio de 2022 y el correspondiente estado de resultados integral para el período de seis meses que terminó en esa fecha, que se adjuntan a esta certificación, son los que provienen de los registros contables que lleva la Arrendadora a dicha fecha.

Los procedimientos antes descritos son sustancialmente menores que los requerimientos en una auditoría sobre un conjunto completo de estados financieros de acuerdo con las Normas Internacionales de Auditoría, y no son suficientes para expresar una conclusión sobre si, con base en la revisión, los estados financieros están preparados de acuerdo con el marco de información financiera que le sea aplicable, ya que como se mencionó en el cuarto párrafo, el trabajo consistió en verificar la procedencia de las cifras financieras incluidas por la **Arrendadora CAFSA, S.A.** en dichos estados financieros. Consecuentemente, la presente certificación no es ni debe interpretarse como una opinión sobre la razonabilidad de la información referida ni una revisión integral sobre los mismos. Si hubiéramos aplicado procedimientos adicionales, podrían haberse evidenciado otros posibles asuntos que les habríamos informado.

Certificación

En virtud de lo anterior, certificamos que el estado de situación financiera al 30 de junio de 2022, y el correspondiente estado de resultados integral para el período de seis meses que terminó en esa fecha, que se adjuntan a esta certificación, fueron preparados con base en las cifras tomadas de sus registros contables que utiliza la **Arrendadora CAFSA, S.A.**

Este informe es únicamente para el propósito expuesto en el cuarto párrafo de este informe y para su información y no debe usarse para ningún otro fin ni ser distribuido a ninguna otra parte.

Manifestamos que estamos facultados de conformidad con el Artículo No.4 de la Ley No.1038 para emitir la presente certificación y declaramos que no nos alcanzan las limitaciones del Artículo No.9 de la Ley No.1038, ni los Artículos Nos.20 y 21 del Reglamento a dicha Ley, ni el Capítulo Tercero, explícitamente los Artículos Nos.11, 12, 17 y 18, así como el Artículo No.26 y 59 inciso g) todos del Código Ética Profesional emitido por el Colegio de Contadores Públicos de Costa Rica.

Se extiende el presente informe de certificación a solicitud del interesado. Dada en la ciudad de Heredia a los 28 días del mes de julio de 2022.



Lic. José Ant. Amador Zamora - C.P.A. No.2760
Póliza No.0116 FIG 7
Vence: 30 de setiembre de 2022
Timbre de Ley No.6663, ¢50,00
Adherido y cancelado en el original



ARRENDADORA CAFSA S.A.
ESTADO DE SITUACION FINANCIERA
Al 30 de junio de 2022 y 2021
(En colones sin céntimos)

	Nota	Junio 2022	Junio 2021	Diciembre 2021
ACTIVOS				
Disponibilidades	4	¢ 1.225.740.301	¢ 924.705.549	¢ 1.254.308.744
Efectivo		9.235.474	13.181.567	4.191.262
Entidades financieras del país		1.216.504.827	911.523.982	1.250.117.482
Cartera de créditos	5-a	43.515.149.497	39.916.698.640	39.600.812.802
Créditos vigentes		41.122.396.140	36.057.453.724	36.529.076.965
Créditos vencidos		2.368.899.028	3.836.219.529	3.080.674.529
Productos por cobrar		205.569.954	217.375.387	205.606.933
Estimación por deterioro	5-b	(181.715.625)	(194.350.000)	(214.545.625)
Cuentas y comisiones por cobrar		144.074.280	117.649.088	156.265.042
Cuentas por cobrar por operaciones con partes relacionadas		48.576	631.926	274.735
Impuesto sobre la renta diferido e impuesto sobre la renta por cobrar		106.149.245	117.017.162	155.990.307
Otras cuentas por cobrar		37.876.459	-	-
Bienes mantenidos para la venta	1-m	75.086.460	122.023.199	61.680.831
Otros bienes mantenidos para la venta		79.861.057	131.105.809	65.167.370
Estimación por deterioro y por disposición legal o prudencial		(4.774.597)	(9.082.610)	(3.486.539)
Inmuebles, mobiliario y equipo, neto	6	233.250.606	270.194.215	253.258.888
Otros activos	7	279.462.735	317.087.712	243.601.672
Activos intangibles		68.624.233	111.444.028	71.757.697
Otros activos		210.838.502	205.643.684	171.843.975
TOTAL DE ACTIVOS		¢ 45.472.763.879	¢ 41.668.358.403	¢ 41.569.927.979
PASIVOS Y PATRIMONIO				
PASIVOS				
Obligaciones con entidades	8	¢ 18.852.609.292	¢ 21.966.076.788	¢ 18.321.845.602
A plazo		18.767.180.630	21.852.922.916	18.218.774.213
Cargos financieros por pagar		85.428.662	113.153.872	103.071.389
Cuentas por pagar y provisiones		7.086.970.849	3.870.202.250	5.720.409.682
Impuesto sobre la renta diferido	12	490.518.279	490.518.279	490.518.279
Provisiones	1-o	250.374.460	265.430.589	133.944.953
Otras cuentas por pagar diversas	9	6.346.078.110	3.114.253.382	5.095.946.450
Otros pasivos		267.893.250	154.646.333	210.764.825
Ingresos diferidos		173.514.546	80.708.125	110.082.554
Otros pasivos		94.378.704	73.938.208	100.682.271
TOTAL DE PASIVOS		¢ 26.207.473.391	¢ 25.990.925.371	¢ 24.253.020.109
PATRIMONIO				
Capital social				
Capital pagado	10-a	9.713.490.488	9.713.490.488	9.713.490.488
Reservas patrimoniales	1-p	1.237.616.505	1.049.841.145	1.237.616.505
Resultados acumulados de ejercicios anteriores		4.965.800.877	2.798.069.046	2.798.069.046
Resultado del periodo		3.348.382.618	2.116.032.353	3.567.731.831
TOTAL DEL PATRIMONIO		19.265.290.488	15.677.433.032	17.316.907.870
TOTAL DEL PASIVO Y PATRIMONIO		¢ 45.472.763.879	¢ 41.668.358.403	¢ 41.569.927.979
OTRAS CUENTAS DE ORDEN DEUDORAS		¢ 14.365.105	¢ 14.365.105	¢ 14.365.105
Cuentas de orden por cuenta propia deudoras		¢ 14.365.105	¢ 14.365.105	¢ 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 2022 y 2021
(En colones sin céntimos)

	Nota	Junio 2022	Junio 2021	Abril a junio 2022	Abril a junio 2021
Ingresos financieros					
Por disponibilidades		¢ 2.292.492	¢ 1.843.955	¢ 1.393.449	¢ 996.514
Por arrendamientos financieros	13	1.774.299.985	1.828.857.897	908.362.054	918.937.567
Por otros ingresos financieros		20.919.160	13.172.040	10.598.566	6.338.169
Por ganancia por diferencias de cambio y UD	17	1.489.569.609	129.168.248	804.555.243	129.168.248
Total de ingresos financieros		<u>3.287.081.246</u>	<u>1.973.042.140</u>	<u>1.724.909.312</u>	<u>1.055.440.498</u>
Gastos financieros					
Por obligaciones con entidades financieras	14	437.668.750	595.869.044	232.353.301	256.738.517
Por pérdidas por diferencias de cambio y UD	17	-	-	-	(41.507.547)
Total de gastos financieros		<u>437.668.750</u>	<u>595.869.044</u>	<u>232.353.301</u>	<u>215.230.970</u>
Por estimación de deterioro de activos	1-g	30.051.100	109.736.330	26.814.400	106.657.280
Por recuperación de activos y disminución de estimaciones y provisiones		76.745.350	116.299.040	37.973.350	116.299.040
RESULTADO FINANCIERO		<u>2.896.106.746</u>	<u>1.383.735.806</u>	<u>1.503.714.961</u>	<u>849.851.288</u>
Otros ingresos de operación					
Por comisiones por servicios	15	2.164.292.201	2.002.439.073	1.099.442.508	996.382.917
Por bienes mantenidos para la venta		665.878.677	440.396.525	329.541.198	207.972.275
Por otros ingresos operativos	16	664.098.464	428.944.865	344.603.727	230.656.314
Total otros ingresos de operación		<u>3.494.269.342</u>	<u>2.871.780.463</u>	<u>1.773.587.433</u>	<u>1.435.011.506</u>
Otros gastos de operación					
Por comisiones por servicios		963.738	1.252.245	446.728	739.520
Por bienes realizables		31.409.273	26.386.072	13.944.729	14.355.636
Por provisiones	1-o	9.752.095	8.555.911	4.961.281	4.314.231
Por otros gastos operativos	18	1.480.364.954	1.272.750.137	699.172.050	665.928.354
Total otros gastos de operación		<u>1.522.490.060</u>	<u>1.308.944.365</u>	<u>718.524.788</u>	<u>685.337.741</u>
RESULTADO OPERACIONAL BRUTO		<u>4.867.886.028</u>	<u>2.946.571.904</u>	<u>2.558.777.606</u>	<u>1.599.525.053</u>
Gastos administrativos					
Por gastos de personal	19-a	522.879.187	481.549.945	268.583.942	244.187.192
Por otros gastos de administración	19-b	361.467.427	348.989.606	178.854.495	176.234.395
Total gastos administrativos		<u>884.346.614</u>	<u>830.539.551</u>	<u>447.438.437</u>	<u>420.421.587</u>
RESULTADO OPERACIONAL NETO ANTES DE IMPUESTOS Y PARTICIPACIONES SOBRE LA UTILIDAD		<u>3.983.539.414</u>	<u>2.116.032.353</u>	<u>2.111.339.169</u>	<u>1.179.103.466</u>
Impuesto sobre la renta	12-a	720.317.211	-	305.650.741	-
Disminución de impuesto sobre renta	12-b	85.160.415	-	-	-
RESULTADO DEL PERIODO		<u>¢ 3.348.382.618</u>	<u>¢ 2.116.032.353</u>	<u>¢ 1.805.688.428</u>	<u>¢ 1.179.103.466</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 2022 y 2021

(En colones sin céntimos)

	Notas	Capital social	Reservas patrimoniales	Resultados acumulados de ejercicios anteriores	Total patrimonio
Saldos al 1 de enero de 2021		¢ 9.713.490.488	¢ 1.049.841.145	¢ 4.298.069.046	¢ 15.061.400.679
Dividendos período 2020	10-b	-	-	(1.500.000.000)	(1.500.000.000)
Resultado del período		-	-	2.116.032.353	2.116.032.353
Saldos al 30 de junio de 2021		<u>¢ 9.713.490.488</u>	<u>¢ 1.049.841.145</u>	<u>¢ 4.914.101.399</u>	<u>¢ 15.677.433.032</u>
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>

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

Para el período terminado el 30 de junio de 2022 y 2021

(En colones sin céntimos)

	2022	2021
Flujo de efectivo de las actividades de operación:		
Resultado del período	¢ 3.348.382.618	¢ 2.116.032.353
Partidas aplicadas a resultados que no requieren uso de fondos		
Ganancias o pérdidas por diferencias de cambio y UD, netas	(1.454.701.322)	(127.289.479)
Ganancias o pérdidas por estimación por deterioro cartera de créditos	46.694.250	6.562.710
Gasto por provisión para prestaciones sociales, neto de pagos	2.401.837	48.238.333
Depreciaciones y amortizaciones	141.241.457	148.232.526
Variación en los activos aumento, o (disminución)		
Créditos y avances de efectivo	(1.119.377.616)	1.373.498.722
Bienes mantenidos para la venta	(13.405.629)	(3.148.652)
Productos por cobrar	36.979	18.006.783
Otros activos	(3.804.241)	187.959.136
Variación neta en los pasivos aumento, o (disminución)		
Otras cuentas por pagar y provisiones	1.252.771.549	(54.864.251)
Productos por pagar	(17.642.727)	(42.323.176)
Otros pasivos	<u>57.128.425</u>	<u>(45.991.061)</u>
Flujos netos de efectivo de provenientes de (usados) en las actividades de operación	<u>2.239.725.580</u>	<u>3.624.913.944</u>
Flujos netos de efectivo de las actividades de inversión:		
Adquisición de inmuebles mobiliario y equipo	<u>(118.099.711)</u>	<u>(67.582.484)</u>
Flujos netos de efectivo usados en las actividades de inversión	<u>(118.099.711)</u>	<u>(67.582.484)</u>
Flujos netos de efectivo de las actividades de financiamiento:		
Otras obligaciones financieras nuevas	5.655.524.271	9.354.369.283
Pago de obligaciones	(6.405.718.583)	(11.796.682.759)
Pago de dividendos	10-b <u>(1.400.000.000)</u>	<u>(1.500.000.000)</u>
Flujos netos de efectivo (usados en) provistos de actividades de financiamiento:	<u>(2.150.194.312)</u>	<u>(3.942.313.476)</u>
Efectivo y equivalentes al 1 de enero	<u>1.254.308.744</u>	<u>1.309.687.565</u>
Efectivo y equivalentes al 30 de junio	1-e, 4 <u>¢ 1.225.740.301</u>	<u>¢ 924.705.549</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.
(Una compañía propiedad total de Corporación CAFSA, S.A.)

Información Financiera Requerida por la Superintendencia
General de Entidades Financieras

Al 30 de junio de 2022

ARRENDADORA CAFSA S.A.

Notas a los Estados Financieros

30 de junio de 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 1º de febrero de 2001, su actividad principal es el arrendamiento de bienes, principalmente vehículos de uso personal, al igual que flotillas de camiones de carga liviana y todas aquellas actividades permitidas, que no violen el Código de Comercio, ni las leyes de la República de Costa Rica. El desarrollo de las operaciones es financiado principalmente mediante la contratación de líneas de crédito otorgadas por Bancos privados de Costa Rica y del exterior.

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

Al 30 de junio de 2022, su administración se compone de 44 funcionarios (41 funcionarios en el 2021). Además, mantiene 6 cajas auxiliares en diversos puntos del país.

Al 30 de junio de 2022 y 2021, 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 28 de julio de 2022.

(b) Base para la preparación de los estados financieros

Los estados financieros han sido preparados con base en las disposiciones legales, reglamentarias y normativa contable emitida por el Consejo Nacional de Supervisión del Sistema Financiero y por la Superintendencia General de Entidades Financieras. La Arrendadora implementó en el 2020 el reglamento SUGEF 30-18 Reglamento de Información Financiera, el cual entró a regir a partir del 1º de enero de 2021.

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 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 2022, la Arrendadora utilizó el siguiente tipo de cambio ₡684.76 y ₡692.25 (₡615.25 y ₡621.92 en el 2021), por US\$1.00 para la compra y venta de divisas respectivamente.

(d) Instrumentos financieros

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

ARRENDADORA CAFSA S.A.

Notas a los Estados Financieros

30 de junio de 2022

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

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

Al 30 de junio de 2022 y 2021, 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 2022, 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

ARRENDADORA CAFSA S.A.

Notas a los Estados Financieros

30 de junio de 2022

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.

El modelo de negocio de la Arrendadora al 30 de junio de 2022 y 2021 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 2022 y 2021, 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 2022 y 2021, la Arrendadora no mantiene instrumentos financieros clasificados en esta categoría de medición.

ARRENDADORA CAFSA S.A.

Notas a los Estados Financieros

30 de junio de 2022

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.

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 2022 y 2021, 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 2022 y 2021 tienen un período de vencimiento entre 4 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.

ARRENDADORA CAFSA S.A.

Notas a los Estados Financieros

30 de junio de 2022

Al 30 de junio de 2022 y 2021, 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:

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 2022 y 2021, la Administración considera que la estimación que mantiene por ¢181.715.625 y ¢194.350.000, es adecuada para absorber aquellas pérdidas eventuales que se pueden incurrir en la recuperación de esa cartera.

30 de junio de 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”, emitida por el IASB en enero de 2016, el 1º de enero de 2020, esto de acuerdo con las disposiciones del Acuerdo 30-18 “Reglamento de Información Financiera”, en el que se establece que se deberá reconocer una obligación por derecho de uso y un activo por derecho de uso para los arrendamientos anteriormente clasificados como un arrendamiento operativo utilizando la NIC 17 “Arrendamientos” y la CINIIF 4 “Determinación de si Acuerdo contiene un Arrendamiento”. Como resultado de la implementación de la NIIF 16, los efectos de la transición registrados a 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 transmite 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 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 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.

Políticas sobre arrendamientos previamente aplicada a la transición a NIIF

Arrendamientos operativos

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

Arrendamientos financieros

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

ARRENDADORA CAFSA S.A.

Notas a los Estados Financieros

30 de junio de 2022

ii. Activos arrendados

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

(j) Depreciación

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

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

(k) Activos intangibles

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

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

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.

ARRENDADORA CAFSA S.A.

Notas a los Estados Financieros

30 de junio de 2022

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

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

(m) Bienes mantenidos para la venta

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

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

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

Para los bienes mantenidos para la venta que no fueren vendidos en el plazo de dos años, contados desde la fecha de su adquisición, de finalización de la producción o de su retiro del uso, según corresponda, se debe registrar una estimación equivalente a su valor contable. La Arrendadora sigue la política de reconocer mensualmente, la proporción de 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 2022, la Arrendadora mantiene cuatro bienes realizables con valor de ¢79.861.057, y estimaciones asociadas por ¢4.744.597 (Al 30 de junio de 2021 mantenía diez bienes realizables con valor de ¢131.105.809 y estimaciones asociadas por ¢9.082.610).

(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.

ARRENDADORA CAFSA S.A.

Notas a los Estados Financieros

30 de junio de 2022

(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.

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.

ARRENDADORA CAFSA S.A.

Notas a los Estados Financieros

30 de junio de 2022

(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:

- **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 2022, 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>¢ 12 327 719 784</u>	Garantía de otras obligaciones financieras

ARRENDADORA CAFSA S.A.

Notas a los Estados Financieros

30 de junio de 2022

Al 30 de junio de 2021, los activos sujetos a restricciones, se detallan como sigue:

Activo Restringido	Monto	Causa de la restricción
Cartera Arrendamientos e intereses	¢ <u>16 382 248 973</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:

	Al 30 de junio	
	2022	2021
Activos:		
Cartera de arrendamientos	¢ 1 021 792 712	¢ 783 489 064
Productos por cobrar	<u>5 183 769</u>	<u>4 338 865</u>
Total activos	¢ <u>1 026 976 481</u>	¢ <u>787 827 929</u>
Pasivos:		
Cuentas por pagar diversas	¢ <u>3 018 520 032</u>	¢ <u>783 431 299</u>
Total pasivos	¢ <u>3 018 520 032</u>	¢ <u>783 431 299</u>
Ingresos:		
Operativos	¢ 34 818 268	¢ 26 602 866
Por intereses	<u>34 582 142</u>	<u>32 034 346</u>
Total ingresos	¢ <u>69 400 410</u>	¢ <u>58 637 212</u>
Gastos:		
Operativos	<u>209 856 271</u>	<u>257 019 751</u>
Total gastos	¢ <u>209 856 271</u>	¢ <u>257 019 751</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 2022 y 2021, la Arrendadora vendió a partes relacionadas bienes adjudicados por ¢2.137.224.621 y ¢1.182.531.723, respectivamente. Estas ventas generaron una utilidad de ¢145.971.068 y ¢46.159.468, en cada uno de los años.

ARRENDADORA CAFSA S.A.

Notas a los Estados Financieros

30 de junio de 2022

(4) Disponibilidades

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

	Al 30 de junio	
	2022	2021
Dinero en cajas y bóvedas MN	¢ 1 847 755	¢ 2 041 487
Dinero en cajas y bóvedas ME	7 387 719	11 140 080
Cuentas corrientes y depósitos a la vista en bancos comerciales del estado y bancos creados por leyes especiales MN	4 178	33
Cuentas corrientes y depósitos a la vista en bancos comerciales del estado y bancos creados por leyes especiales ME	126 614 782	149 952 475
Cuentas corrientes y otras cuentas a la vista en entidades financieras privadas MN	24 095 642	15 120 092
Cuentas corrientes y otras cuentas a la vista en entidades financieras privadas ME	1 065 790 225	746 451 382
	<u>¢ 1 225 740 301</u>	<u>¢ 924 705 549</u>

(5) Cartera de créditos

a. Cartera de créditos por tipo de actividad económica:

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

	Al 30 de junio	
	2022	2021
Actividad financiera y bursátil	¢ 495 134 048	¢ 439 964 038
Actividades de entidades y órganos extraterritoriales	20 605 493	21 848 479
Actividades inmobiliarias, empresariales y de alquiler	2 292 325 296	2 156 263 913
Administración pública	2 281 323 948	2 696 055 639
Agricultura, ganadería, caza y actividades de servicios conexas	3 683 371 697	2 893 586 126
Comercio	15 637 637 804	15 418 826 866
Construcción, compra y reparación de inmuebles	1 949 730 162	1 658 583 752
Electricidad, telecomunicaciones, gas y agua	606 575 112	555 751 300
Explotación de minas y canteras	76 586 463	45 197 178
Enseñanza	150 226 931	149 981 941
Hotel y restaurante	810 212 100	689 894 898
Industria manufacturera	3 780 547 730	2 420 457 588
Otras actividades del sector privado no financiero	592 107 191	413 651 810
Consumo	1 652 480 608	1 977 606 559
Pesca y acuicultura	124 850 735	33 719 619
Servicios	8 110 546 047	7 225 539 039
Transporte	1 227 033 803	1 096 744 508
Subtotal cartera de créditos	<u>¢ 43 491 295 168</u>	<u>¢ 39 893 673 253</u>
Productos por cobrar	205 569 954	217 375 387
Estimación sobre la cartera de créditos	(181 715 625)	(194 350 000)
Total cartera de créditos, neta	<u>¢ 43 515 149 497</u>	<u>¢ 39 916 698 640</u>

ARRENDADORA CAFSA S.A.

Notas a los Estados Financieros

30 de junio de 2022

Al 30 de junio de 2022 y 2021, el total de la cartera de crédito por arrendamientos ha sido originada por la Arrendadora.

Al 30 de junio de 2022 y 2021, la Arrendadora mantiene arrendamientos financieros por la suma de ¢43.491.295.168 y ¢39.893.673.253, respectivamente. El monto de la cartera de arrendamientos financieros bruta se detalla como sigue:

	Al 30 de junio	
	2022	2021
Cartera de crédito por arrendamientos, (Inversión bruta)	¢ 46 992 513 290	¢ 43 176 793 033
Ingreso por intereses (no devengados)	<u>(3 501 218 122)</u>	<u>(3 283 119 780)</u>
	<u>¢ 43 491 295 168</u>	<u>¢ 39 893 673 253</u>

b. Estimación para incobrables:

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

Saldo al 1 de enero de 2022	¢ 214 545 625
Mas o Menos:	
i-Estimación cargada a resultados año examinado	(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>¢ 181 715 625</u>
Saldo al 1 de enero de 2021	¢ 199 079 250
Mas o Menos:	
i-Estimación cargada a resultados	(6 562 710)
ii-Estimación cargada por créditos Insolutos o castigados	<u>1 833 460</u>
Saldo final al 30 de junio de 2021	<u>¢ 194 350 000</u>

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

ARRENDADORA CAFSA S.A.

Notas a los Estados Financieros

30 de junio de 2022

(6) Inmuebles, mobiliario y equipo, neto

Al 30 de junio de 2022 y 2021, inmuebles, mobiliario y equipo se detallan como sigue:

	Saldos al 1 de enero de 2022		Adiciones		Retiros		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
Activos por derechos de uso		334 851 728		-		(19 404 577)		315 447 151
Vehículos		154 965 522		65 614 713		(37 054 123)		183 526 112
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)
Activos por derechos de uso		(229 059 191)		(53 519 637)		19 404 577		(263 174 251)
Vehículos		(68 231 028)		(24 326 443)		37 054 123		(55 503 348)
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>233 250 606</u>
	Saldos al 1 de enero de 2021		Adiciones		Retiros		Saldos al 30 de junio de 2021	
Mobiliario y equipo de oficina	¢	169 355 365	¢	1 085 293	¢	-	¢	170 440 658
Equipo de cómputo		265 959 493		10 362 598		(28 446 455)		247 875 636
		330 950 842		-		-		330 950 842
Vehículos		145 747 390		-		-		145 747 390
Subtotal		<u>912 013 090</u>		<u>11 447 891</u>		<u>(28 446 455)</u>		<u>895 014 526</u>
<u>Depreciación acumulada:</u>								
Mobiliario y equipo de oficina		(156 725 957)		(3 825 835)		-		(160 551 792)
Equipo de cómputo		(223 965 549)		(15 837 101)		28 446 455		(211 356 195)
		(118 105 016)		(55 477 088)		-		(173 582 104)
Vehículos		(55 038 989)		(24 291 231)		-		(79 330 220)
Subtotal		<u>(553 835 511)</u>		<u>(99 431 255)</u>		<u>28 446 455</u>		<u>(624 820 311)</u>
Neto	¢	<u>358 177 579</u>	¢	<u>(87 983 364)</u>	¢	-	¢	<u>270 194 215</u>

ARRENDADORA CAFSA S.A.

Notas a los Estados Financieros

30 de junio de 2022

Transición a NIIF 16

Activo por derecho de uso y pasivo por arrendamiento

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

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

Los pasivos por arrendamiento se midieron al valor presente de los pagos de arrendamiento restantes, descontados utilizando la tasa de incremental de financiamiento del arrendatario al 1º de enero de 2020. La tasa incremental de financiamiento promedio ponderada del arrendatario aplicada a los pasivos por arrendamiento al 1º de enero de 2020 fue de 10.24%, registrándose en consecuencia a la fecha de transición un ajuste de €308.469.767 para el registro de un activo por derecho de uso y el correspondiente pasivo por arrendamiento. No hubo impacto en los resultados acumulados de ejercicios anteriores a la fecha de la transición. El impuesto diferido se considera inmaterial para los estados financieros en su conjunto al 30 de junio de 2022 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.
- Confiar en evaluaciones anteriores sobre si los arrendamientos son onerosos como alternativa a una revisión de deterioro. No se identificó contratos onerosos al 1º de enero de 2020.
- El registro de los arrendamientos operativos con un plazo de arrendamiento restante de menos de 12 meses al 1º de enero de 2020 como arrendamientos a corto plazo: No fue requerida la solución a la fecha de transición, pero se incorporó la exención a la política contable.

Las nuevas mediciones de los pasivos por arrendamiento se reconocieron como ajustes a los activos relacionados con el derecho de uso inmediatamente después de la fecha de la aplicación inicial. Las revelaciones relativas al 30 de junio de 2022 se presentan a continuación:

ARRENDADORA CAFSA S.A.

Notas a los Estados Financieros

30 de junio de 2022

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 2022 muestra los siguientes importes relacionados con arrendamientos:

Activos por derecho de uso:

Edificio	¢	270 284 360
Vehículos	¢	21 311 809
Equipo de cómputo	¢	23 850 982

Pasivo por arrendamiento:

Edificio	¢	63 782 748
Vehículos	¢	3 164 762
Equipo de cómputo	¢	12 970 731

Al 30 de junio de 2022 no se registró adiciones de activos por derecho de uso. El valor del pasivo por arrendamiento se detalla en la Nota 8.

Importes reconocidos en el estado de resultados integral

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	¢	47 156 152
Vehículos	¢	4 185 236
Equipo de cómputo	¢	2 178 249

Gasto por intereses:

Edificio	¢	3 925 735
Vehículos	¢	301 451
Equipo de cómputo	¢	354 136

ARRENDADORA CAFSA S.A.

Notas a los Estados Financieros

30 de junio de 2022

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 2022.

Al 30 de junio de 2022, la Arrendadora no está expuesta a posibles aumentos futuros en los pagos de arrendamientos variables en función de un índice o tasa, dado que no son condiciones establecidas en los contratos. Por tanto; no se incluyen en el pasivo por arrendamiento. Tampoco, se consideró necesario la inclusión de garantías del valor residual en los pasivos por arrendamiento.

Arrendadora CAFSA no consideró necesario desde su transición aplicar las exenciones de corto plazo y activos de bajo de valor; así como tampoco, ejercer la opción de renovación de los contratos. La Administración consideró todos los hechos y circunstancias que crean un incentivo económico para ejercer una opción de renovación. Sin embargo; al 30 de junio de 2022, la Administración de la Arrendadora, no tiene certeza razonable de que el arrendamiento se va a renovar. Al término, se evaluaría la negociación de nuevos contratos.

ARRENDADORA CAFSA S.A.

Notas a los Estados Financieros

30 de junio de 2022

(7) Otros activos

Los otros activos se detallan como sigue:

	Al 30 de junio	
	2022	2021
Activo intangible - software en uso, neto	¢ 68 624 233	¢ 111 444 028
Otros activos:		
Gastos pagados por anticipado	9 913 645	18 262 856
Intereses y comisiones pagadas por anticipado	91 063 591	86 923 793
Póliza de seguros pagada por anticipado	109 861 266	100 457 035
Subtotal otros activos	210 838 502	205 643 684
	¢ 279 462 735	¢ 317 087 712

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

	Al 30 de junio	
	2022	2021
Saldo al inicio del año	¢ 484 208 225	¢ 423 542 209
Adiciones	41 423 708	56 134 593
Retiros	-	-
Saldo al final	525 631 933	479 676 802
<u>Amortización acumulada:</u>		
Saldo al inicio del año	412 450 528	319 431 503
Gasto por amortización	44 557 172	48 801 271
Saldo al final	457 007 700	368 232 774
Saldo del software en uso, neto	¢ 68 624 233	¢ 111 444 028

(8) Obligaciones con entidades financieras a plazo

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

	Al 30 de junio	
	2022	2021
Obligaciones por derecho de uso edificios e instalaciones	¢ 79 918 241	¢ 191 136 875
Préstamos de entidades financieras del país ME	876 424 664	5 947 623 620
Préstamos de entidades financieras del exterior ME	17 810 837 725	15 714 162 421
Subtotal otras obligaciones financieras	18 767 180 630	21 852 922 916
Cargos por pagar por obligaciones con entidades financieras y no financieras	85 428 662	113 153 872
	¢ 18 852 609 292	¢ 21 966 076 788

ARRENDADORA CAFSA S.A.

Notas a los Estados Financieros

30 de junio de 2022

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

	Al 30 de junio	
	2022	2021
	Entidades financieras del país y del exterior	Entidades financieras del país y del exterior
Tasa de interés	Variable	Variable
Plazos:		
Menos de un año	¢ 7 962 543 441	¢ 9 965 909 374
Uno a cinco años	<u>10 804 637 189</u>	<u>11 887 013 542</u>
Total	<u>¢ 18 767 180 630</u>	<u>¢ 21 852 922 916</u>

(9) Otras cuentas por pagar diversas

Las otras cuentas por pagar diversas se detallan como sigue:

	Al 30 de junio	
	2022	2021
Aportaciones patronales por pagar	¢ 13 752 181	¢ 11 854 331
Impuestos retenidos por pagar	2 871 603 634	2 243 976 200
Impuesto renta utilidad del período	400 684 740	-
Aportaciones laborales retenidas	11 285 400	4 661 195
Compañía relacionada (véase nota 3)	3 018 520 032	783 431 299
Otros acreedores	<u>30 232 123</u>	<u>70 330 357</u>
	<u>¢ 6 346 078 110</u>	<u>¢ 3 114 253 382</u>

(10) Patrimonio

a- Capital social

Al 30 de junio de 2022, 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 2021), 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 2022 (¢9.713.490.488, en el 2021).

ARRENDADORA CAFSA S.A.

Notas a los Estados Financieros

30 de junio de 2022

b- Pago de dividendos

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 (¢1.500.000.000 en el 2021). 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 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>0,3275</u>

El cálculo tomando como base la utilidad neta al 30 de junio de 2021, se obtiene un valor atribuible que asciende a la suma de ¢2.010.230.735 y la cantidad promedio de acciones comunes en circulación durante el año es igual a 9.713.490.488.

Al 30 de junio de 2021, el detalle de la utilidad básica por acción es como sigue:

	2021
Utilidad neta	¢ 2 116 032 353
Utilidad neta disponible para accionistas comunes	2 010 230 735
Cantidad promedio de acciones comunes	<u>9 713 490 488</u>
Utilidad básica por acción	<u>0,2070</u>

(12) Impuestos

Al 30 de junio de 2022 y 2021, 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 2022 la Arrendadora generó gasto por impuesto de renta por ¢720.317.211. Al 30 de junio de 2021 no generó gasto por impuesto de renta.
- b- Al 30 de junio de 2022 se registró una disminución de ¢85.160.415 por impuesto sobre la renta, (2021 no se registró ingreso por disminución de renta).

ARRENDADORA CAFSA S.A.

Notas a los Estados Financieros

30 de junio de 2022

El impuesto sobre renta se detalla como sigue:

	Al 30 de junio	
	2022	2021
Impuesto sobre la renta corriente	¢ 635 156 796	¢ -
Impuesto sobre la renta diferido	-	-
Impuesto sobre la renta neto	<u>¢ 635 156 796</u>	<u>¢ -</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 2022 y 2021, el pasivo por impuesto de renta diferido era de ¢490.518.279, para ambos años.

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

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

	Al 30 de junio	
	2022	2021
Impuesto sobre la renta calculado sobre la utilidad contable	¢ 625 785 749	¢ -
Más:		
Gastos no deducibles	91 629	-
	<u>625 877 378</u>	<u>-</u>
Menos:		
Ingresos no gravables	9 279 418	-
Pérdidas fiscales de períodos anteriores	-	-
Efecto del impuesto diferido originado por los contratos de arrendamiento	-	-
Impuesto sobre la renta	<u>¢ 635 156 796</u>	<u>¢ -</u>

ARRENDADORA CAFSA S.A.

Notas a los Estados Financieros

30 de junio de 2022

Un detalle de la base imponible vigente para el cálculo del impuesto sobre la renta para el período 2021, es el siguiente:

- i. De ¢0 hasta ¢5.286.000 de ingresos brutos totales del período: el 5% (¢0 hasta ¢5.157.000 en 2021).
- ii. De ¢5.286.000 hasta ¢7.930.000 de ingresos brutos totales del período: el 10% (¢5.157.000 hasta ¢7.737.000 en 2021).
- iii. De ¢7.930.000 hasta ¢10.573.000 de ingresos brutos totales del período: el 15% (¢7.737.000 hasta ¢10.315.000 en 2021).
- iv. De ¢10.573.000 hasta ¢112.070.000 de ingresos brutos totales del período: el 20% (¢10.315.000 hasta ¢109.337.000 en 2021).
- v. Con ingresos brutos totales del período superiores a ¢112.070.000 el 30% (¢109.337.000 el 30% en 2021).

Las autoridades fiscales pueden revisar las declaraciones de impuestos presentadas por la Arrendadora por los períodos que terminaron el 31 de diciembre de 2018, 2019, 2020 y 2021.

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

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

A la fecha de los estados financieros, se encuentra en proceso el estudio de precios de transferencia, sin embargo, la Administración de la Arrendadora no espera ser objeto de posibles ajustes por precios de transferencia, por parte de la Administración Tributaria. Como cualquier otra entidad en Costa Rica en caso que las autoridades tributarias realizaran una auditoría, como consecuencia de la legislación establecida a través del decreto

ARRENDADORA CAFSA S.A.

Notas a los Estados Financieros

30 de junio de 2022

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	
	2022	2021
Productos por arrendamientos financieros ME	¢ 1 774 299 985	¢ 1 828 857 897
	<u>¢ 1 774 299 985</u>	<u>¢ 1 828 857 897</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	
	2022	2021
Gastos por financiamientos de entidades financieras del país	¢ 40 500 230	¢ 184 523 461
Gastos por financiamientos de entidades financieras del exterior	392 587 198	401 166 011
Gastos financieros por derecho de uso	<u>4 581 322</u>	<u>10 179 572</u>
	<u>¢ 437 668 750</u>	<u>¢ 595 869 044</u>

(15) Comisiones por servicios

El detalle de otras comisiones se detalla como sigue:

	Al 30 de junio	
	2022	2021
Ingresos por servicios	¢ 674 992 969	¢ 626 696 623
Otras comisiones	<u>1 489 299 232</u>	<u>1 375 742 450</u>
	<u>¢ 2 164 292 201</u>	<u>¢ 2 002 439 073</u>

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

ARRENDADORA CAFSA S.A.

Notas a los Estados Financieros

30 de junio de 2022

(16) Otros ingresos operativos

El detalle de otros ingresos operativos se detalla como sigue:

	Al 30 de junio	
	2022	2021
Ingresos operativos varios MN	¢ 487 204 962	¢ 387 511 501
Ingresos operativos varios ME	<u>176 893 502</u>	<u>41 433 364</u>
	<u>¢ 664 098 464</u>	<u>¢ 428 944 865</u>

(17) Ganancias y pérdidas por diferencial cambiario

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	¢ 1 715 920 731
Diferencias de cambio por otras cuentas por pagar y provisiones	177 382 416
Diferencias de cambio por disponibilidades	149 788 933
Diferencias de cambio por créditos vigentes	6 194 728 099
Diferencias de cambio por créditos vencidos y en cobro judicial	463 336 816
Diferencias de cambio por cuentas y comisiones por cobrar	<u>50 919 675</u>
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	3 014 521 460
Diferencias de cambio por otras cuentas por pagar y provisiones	288 770 197
Diferencias de cambio por disponibilidades	114 920 646
Diferencias de cambio por créditos vigentes	3 201 770 906
Diferencias de cambio por créditos vencidos y en cobro judicial	614 603 701
Diferencias de cambio por cuentas y comisiones por cobrar	<u>27 920 151</u>
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>

Al 30 de junio de 2021, el diferencial cambiario neto se detalla:

Ganancias por diferencial cambiario y unidades de desarrollo (UD)	
Diferencias de cambio por otras obligaciones financieras. MN	¢ 1 370 306 926
Diferencias de cambio por otras cuentas por pagar y provisiones MN.	92 119 507
Diferencias de cambio por disponibilidades MN.	63 192 907
Diferencias de cambio por créditos vigentes MN.	2 497 059 138
Diferencias de cambio por créditos vencidos y en cobro judicial MN.	289 618 265
Diferencias de cambio por cuentas y comisiones por cobrar MN	<u>18 416 486</u>
Total ganancias por diferencial cambiario y unidades de desarrollo (UD)	<u>4 330 713 229</u>
Pérdidas por diferencial cambiario y unidades de desarrollo (UD)	
Diferencias de cambio por otras obligaciones financieras. MN	1 534 649 733
Diferencias de cambio por otras cuentas por pagar y provisiones MN.	97 009 528
Diferencias de cambio por disponibilidades MN.	61 314 138
Diferencias de cambio por créditos vigentes MN.	1 858 023 272
Diferencias de cambio por créditos vencidos y en cobro judicial MN.	632 697 224
Diferencias de cambio por cuentas y comisiones por cobrar MN	<u>17 851 086</u>
Total pérdidas por diferencial cambiario y unidades de desarrollo (UD)	<u>¢ 4 201 544 981</u>
Ganancias por diferencial cambiario y unidades de desarrollo (UD), neto	<u>¢ 129 168 248</u>

ARRENDADORA CAFSA S.A.

Notas a los Estados Financieros

30 de junio de 2022

(18) Otros gastos operativos

El detalle de los otros gastos operativos es como sigue:

	Al 30 de junio	
	2022	2021
Gastos por reparaciones y otros de bienes entregados en arriendo	¢ 968 103 471	¢ 346 757 585
Seguros por bienes entregados en arriendo	289 895 240	211 977 771
Gastos operativos varios	222 366 243	714 014 781
	<u>¢ 1 480 364 954</u>	<u>¢ 1 272 750 137</u>

(19) Gastos de administración

a- Gastos de personal

Los gastos de personal se detallan como sigue:

	Al 30 de junio	
	2022	2021
Sueldos y bonificaciones de personal permanente	¢ 317 481 864	¢ 285 197 038
Gastos de representación	27 178 822	31 880 234
Cargas sociales patronales	79 446 158	69 949 018
Décimotercer sueldo	27 089 151	23 766 420
Capacitación	7 838 116	9 126 385
Preaviso y cesantía	47 786 566	48 238 333
Seguros para el personal	7 902 840	6 350 784
Vestimenta	1 112 626	287 937
Vacaciones	1 130 820	787 721
Otros gastos de personal	5 912 224	5 966 075
	<u>¢ 522 879 187</u>	<u>¢ 481 549 945</u>

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

	Al 30 de junio	
	2022	2021
Gastos por servicios externos	¢ 156 301 244	¢ 156 051 762
Gastos de movilidad y comunicación	28 020 086	26 969 644
Gastos de infraestructura	96 890 516	97 754 074
Gastos generales	80 255 581	68 214 126
	<u>¢ 361 467 427</u>	<u>¢ 348 989 606</u>

ARRENDADORA CAFSA S.A.

Notas a los Estados Financieros

30 de junio de 2022

(20) Vencimientos de activos y pasivos

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 días	165 035 776	-
	<u>¢ 45 066 679 703</u>	<u>¢ 21 871 129 324</u>

Al 30 de junio de 2021, el vencimiento de activos y pasivos es el siguiente:

	Activos	Pasivos
A la vista	¢ 924 705 549	¢ -
De uno a treinta días	1 102 214 080	1 508 519 965
De treinta y uno a sesenta días	1 009 161 240	409 528 834
De sesenta y uno a noventa días	898 237 147	399 582 779
De noventa y uno a ciento ochenta días	2 735 575 403	4 596 606 068
De ciento ochenta y uno a trescientos sesenta y cinco días	5 659 802 190	3 991 921 218
Más de trescientos sesenta y cinco días	28 145 417 859	11 887 013 542
Vencidas a mas de 30 días	678 289 809	-
	<u>¢ 41 153 403 277</u>	<u>¢ 22 793 172 406</u>

(21) Administración de riesgos

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

a- Riesgos de liquidez

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

ARRENDADORA CAFSA S.A.

Notas a los Estados Financieros

30 de junio de 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>-</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 2022

Al 30 de junio de 2021, 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	¢ 17 161 612	¢ -	¢ -	¢ -	¢ -	¢ -	¢ -	¢ -	¢ 17 161 612
Cartera Arrendamientos y productos por cobrar	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Total activos	<u>17 161 612</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>17 161 612</u>
<u>Pasivos</u>									
Total pasivos	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
Brecha de activos y pasivos	<u>¢ 17 161 612</u>	<u>¢ -</u>	<u>¢ -</u>	<u>¢ -</u>	<u>¢ -</u>	<u>¢ -</u>	<u>¢ -</u>	<u>¢ -</u>	<u>¢ 17 161 612</u>

Al 30 de junio de 2021, 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	¢ 907 543 937	¢ -	¢ -	¢ -	¢ -	¢ -	¢ -	¢ -	¢ 907 543 937
Cartera Arrendamientos y productos por cobrar	-	1 102 214 080	891 512 152	898 237 147	2 735 575 403	5 659 802 190	28 145 417 859	678 289 809	40 111 048 640
Total activos	<u>907 543 937</u>	<u>1 102 214 080</u>	<u>891 512 152</u>	<u>898 237 147</u>	<u>2 735 575 403</u>	<u>5 659 802 190</u>	<u>28 145 417 859</u>	<u>678 289 809</u>	<u>41 018 592 577</u>
<u>Pasivos</u>									
Obligaciones con entidades financieras	¢ -	¢ 568 270 475	¢ 409 528 834	¢ 399 582 779	¢ 4 596 606 068	¢ 3 991 921 218	¢ 11 887 013 542	¢ -	¢ 21 852 922 916
Cargos por pagar	-	113 153 872	-	-	-	-	-	-	113 153 872
Total pasivos	<u>-</u>	<u>681 424 347</u>	<u>409 528 834</u>	<u>399 582 779</u>	<u>4 596 606 068</u>	<u>3 991 921 218</u>	<u>11 887 013 542</u>	<u>-</u>	<u>21 966 076 788</u>
Brecha de activos y pasivos	<u>¢ 907 543 937</u>	<u>¢ 420 789 733</u>	<u>¢ 481 983 318</u>	<u>¢ 498 654 368</u>	<u>¢ (1 861 030 665)</u>	<u>¢ 1 667 880 972</u>	<u>¢ 16 258 404 317</u>	<u>¢ 678 289 809</u>	<u>¢ 19 052 515 789</u>

ARRENDADORA CAFSA S.A.

Notas a los Estados Financieros

30 de junio de 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 2022

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	10 011 424 881	8 871 118 845	-	-	-	-	18 882 543 726
Total pasivos	<u>10 011 424 881</u>	<u>8 871 118 845</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</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>

Al 30 de junio de 2021, 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	¢ 2 399 053 297	¢ 2 986 675 820	¢ 25 716 320 087	¢ 3 255 364 932	¢ 5 140 813 812	¢ 4 423 887 061	¢ 43 922 115 009
Total activos	<u>2 399 053 297</u>	<u>2 986 675 820</u>	<u>25 716 320 087</u>	<u>3 255 364 932</u>	<u>5 140 813 812</u>	<u>4 423 887 061</u>	<u>43 922 115 009</u>
<u>Pasivos</u>							
Obligaciones con entidades financieras	9 679 611 738	11 410 304 016	-	981 203 184	-	-	22 071 118 938
Total pasivos	<u>9 679 611 738</u>	<u>11 410 304 016</u>	<u>-</u>	<u>981 203 184</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>22 071 118 938</u>
Brecha de activos y pasivos	<u>¢ (7 280 558 441)</u>	<u>¢ (8 423 628 196)</u>	<u>¢ 25 716 320 087</u>	<u>¢ 2 274 161 748</u>	<u>¢ 5 140 813 812</u>	<u>¢ 4 423 887 061</u>	<u>¢ 21 850 996 071</u>

ARRENDADORA CAFSA S.A.

Notas a los Estados Financieros

30 de junio de 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 2022

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
Activos									
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>
Pasivos									
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>

El calce plazos de activos y pasivos monetarios denominados en US dólares al 30 de junio de 2021, se presentan a continuación:

	A la vista	1-30 días	31-60 días	61-90 días	91-180 días	181-365 días	Mas 365 días	Vencido más de 30 días	Total
Activos									
Disponibilidades	\$ 1 459 262	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 1 459 262
Cartera Arrendamientos y productos por cobrar	-	1 772 276	1 433 484	1 444 297	4 398 597	9 100 531	45 255 689	1 090 638	64 495 512
Total activos	<u>1 459 262</u>	<u>1 772 276</u>	<u>1 433 484</u>	<u>1 444 297</u>	<u>4 398 597</u>	<u>9 100 531</u>	<u>45 255 689</u>	<u>1 090 638</u>	<u>65 954 774</u>
Pasivos									
Obligaciones con entidades financieras	\$ -	\$ 913 736	\$ 658 491	\$ 642 499	\$ 7 390 993	\$ 6 418 705	\$ 19 113 413	\$ -	\$ 35 137 837
Cargos por pagar	-	181 943	-	-	-	-	-	-	181 943
Total pasivos	<u>-</u>	<u>1 095 679</u>	<u>658 491</u>	<u>642 499</u>	<u>7 390 993</u>	<u>6 418 705</u>	<u>19 113 413</u>	<u>-</u>	<u>35 319 780</u>
Brecha de activos y pasivos	<u>\$ 1 459 262</u>	<u>\$ 676 597</u>	<u>\$ 774 993</u>	<u>\$ 801 798</u>	<u>\$ (2 992 396)</u>	<u>\$ 2 681 826</u>	<u>\$ 26 142 276</u>	<u>\$ 1 090 638</u>	<u>\$ 30 634 994</u>

ARRENDADORA CAFSA S.A.

Notas a los Estados Financieros

30 de junio de 2022

Al 30 de junio de 2022 y 2021 los activos y pasivos monetarios en US dólares fueron valuados al tipo de cambio de venta de ¢692.25 y ¢621.92, 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 2022, se registró una ganancia neta por diferencial cambiario, por la suma de ¢1.489.569.609, (y una ganancia por ¢129.168.248, en el 2021), 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	
	2022	2021
Total activos	\$ 64 779 895	\$ 65 782 040
Total pasivos	<u>31 946 994</u>	<u>36 854 525</u>
Posición neta	<u>\$ 32 832 901</u>	<u>\$ 28 927 515</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 2022

Al 30 de junio de 2022 y 2021, 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%	1224	¢	41 477 544 120
De 5% a 9,99%	3		2 013 751 048
	<u>1227</u>	¢	<u>43 491 295 168</u>
Rangos	Cantidad de arrendatarios		Monto
De 0% a 4,99%	1260	¢	38 470 897 161
De 5% a 9,99%	2		1 422 776 092
	<u>1262</u>	¢	<u>39 893 673 253</u>

ii- Cartera de arrendamientos financieros por morosidad

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

	Al 30 de junio	
	2022	2021
Al día	¢ 41 122 396 140	¢ 36 057 453 724
De 1 a 30 días	2 183 731 000	3 157 929 720
De 31 a 60 días	161 379 764	619 008 550
De 61 a 90 días	<u>23 788 264</u>	<u>59 281 259</u>
	<u>¢ 43 491 295 168</u>	<u>¢ 39 893 673 253</u>

iii- Cartera de créditos por tipo de garantía

Al 30 de junio de 2022 y 2021 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 2022 y 2021, la cartera de arrendamientos no mantiene operaciones en estado de no acumulación de intereses.

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

ARRENDADORA CAFSA S.A.

Notas a los Estados Financieros

30 de junio de 2022

Al 30 de junio de 2022 y 2021, 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 2022, los instrumentos financieros de la Arrendadora se componían de:

	Al 30 de junio	
	2022	2021
Disponibilidades	¢ 1 225 740 301	¢ 924 705 549
Activos financieros (valuados al costo amortizado):		
Cartera de arrendamientos	43 309 579 543	39 699 323 253
Productos por cobrar	205 569 954	217 375 387
Cuentas y comisiones por cobrar	144 074 280	117 649 088
Total	¢ 44 884 964 078	¢ 40 959 053 277
Pasivos financieros (valuados al costo amortizado):		
Obligaciones con entidades financieras	¢ 18 767 180 630	¢ 21 852 922 916
Cargos financieros por pagar	85 428 662	113 153 872
Cuentas por pagar	3 048 752 155	853 761 656
Total	¢ 21 901 361 447	¢ 22 819 838 444

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.

ARRENDADORA CAFSA S.A.

Notas a los Estados Financieros

30 de junio de 2022

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 2022 y 2021, los cuales se detallan en la Nota 21.b.i.

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

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

Sensibilidad a un aumento en el Tipo de Cambio

	Nota		
Posición neta	21	\$	32 832 901
Tipo de cambio de cierre al 30/6/2022		¢	692,25
Aumento en el tipo de cambio de un 5%			<u>34,61</u>
Ganancia		¢	<u>1 136 428 787</u>

Sensibilidad a una disminución en el Tipo de Cambio

Posición neta	21	\$	32 832 901
Tipo de cambio de cierre al 30/6/2022		¢	692,25
Disminución en el tipo de cambio de un 5%			<u>(34,61)</u>
Pérdida		¢	<u>(1 136 428 787)</u>

Análisis de Sensibilidad de Tasas de Interés - Al 30 de junio de 2022, 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>¢ 43 309 579 543</u>
Aumento en las tasas de un 1%	<u>¢ 433 095 795</u>
Aumento en las tasas de un 2%	<u>¢ 866 191 591</u>

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

Cartera de crédito	<u>¢ 43 309 579 543</u>
Disminución en las tasas de un 1%	<u>¢ (433 095 795)</u>
Disminución en las tasas de un 2%	<u>¢ (866 191 591)</u>

ARRENDADORA CAFSA S.A.

Notas a los Estados Financieros

30 de junio de 2022

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

Obligaciones financieras	¢ 18 767 180 630
Aumento en las tasas de un 1%	¢ 187 671 806
Aumento en las tasas de un 2%	¢ 375 343 613

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

Obligaciones financieras	¢ 18 767 180 630
Disminución en las tasas de un 1%	¢ (187 671 806)
Disminución en las tasas de un 2%	¢ (375 343 613)

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

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

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

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 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 CINIIF 23 Incertidumbre Frente a Tratamientos del Impuesto a las Ganancias** - En el caso de disputas de tratamientos impositivos por parte de la Autoridad Fiscal, que inicia con la notificación de un traslado de cargos, la entidad debe:

ARRENDADORA CAFSA S.A.

Notas a los Estados Financieros

30 de junio de 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 considerandos 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 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.
- **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 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.

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

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

Al 30 de junio de 2022 y 2021, la Arrendadora no presenta las siguientes notas, según se establece en el “Reglamento relativo a la Información financiera de entidades, grupos y conglomerados financieros”:

- a. ***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 2022 y 2021, 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 2022 y 2021, la Arrendadora no tiene fideicomisos y comisiones de confianza.
- c. ***Otras Concentraciones de Activos y Pasivos*** - Al 30 de junio de 2022 y 2021, la Arrendadora no tiene otras concentraciones de activos y pasivos de importancia relativa a revelar, diferentes a las detalladas en la Nota 24.

* * * * *