

INFORME DE PROCEDIMIENTOS CONVENIDOS SOBRE LAS CIFRAS QUE SE PRESENTAN EN LOS ESTADOS FINANCIEROS DE ARRENDADORA CAFSA, S.A. AL 30 DE SETIEMBRE DE 2022

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

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

Nuestro informe tiene el único propósito de informar a la Superintendencia General de Entidades Financieras (“SUGEF”) que los suscritos Contadores Públicos Autorizados fuimos contratados por Arrendadora CAFSA, S.A. (“la Arrendadora”), cédula jurídica 3-101-286181, compañía constituida, organizada y vigente bajo las leyes de Costa Rica, con el propósito de aplicar los procedimientos convenidos que se detallan más adelante, sobre las cifras que se presentan en el estado de situación financiera de la Arrendadora al 30 de setiembre de 2022, en el estado de resultados integral, estado de cambios en el patrimonio neto y estado de flujos de efectivo para el período de nueve meses que terminó en esa fecha y sus notas explicativas. Este informe puede no ser adecuado para otro propósito. Este informe está destinado únicamente a la Arrendadora y a sus reguladores, y no debe ser utilizado ni distribuido a ninguna otra parte.

Responsabilidades de la Administración

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

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

Responsabilidades del Contador Público Autorizado

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

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

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

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

Ética Profesional y Control de Calidad

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

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

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

Procedimientos y Hallazgos

Hemos llevado a cabo los procedimientos que se describen en el Anexo No.1, que fueron acordados con la Arrendadora en los términos del trabajo con fecha 26 de octubre de 2022.



Lic. José Ant. Amador Zamora - C.P.A. No.2760
Póliza No.0116 FIG 7
Vence: 30 de setiembre de 2023
Timbre de Ley No.6663, ¢50,00
Adherido y cancelado en el original



ARRENDADORA CAFSA, S.A.**DETALLE DE PROCEDIMIENTOS Y RESULTADOS
AL 30 DE SETIEMBRE DE 2022**

Procedimiento	Resultado
<p>Procedimiento No.1 - Comprobar los saldos de las cuentas del estado de situación financiera al 30 de setiembre de 2022, del estado de resultados integral y estado de cambios en el patrimonio neto para el período de nueve meses que terminó en esa fecha y sus notas explicativas, que se adjuntan a este informe de procedimientos convenidos, con las cifras correspondientes que muestran los registros contables de la Arrendadora a esa fecha y para ese período.</p>	<p>Resultado del Procedimiento No.1 - No encontramos diferencias entre los saldos de las cuentas del estado de situación financiera al 30 de setiembre de 2022, del estado de resultados integral y estado de cambios en el patrimonio neto para el período de nueve meses que terminó en esa fecha y sus notas explicativas, que se adjuntan a este informe de procedimientos convenidos, con las cifras correspondientes que muestran los registros contables de la Arrendadora a esa fecha y para ese período.</p>
<p>Procedimiento No.2 - Realizar la comprobación aritmética del estado de flujos de efectivo.</p>	<p>Resultado del Procedimiento No.2 - Realizamos la comprobación aritmética del estado de flujos de efectivo.</p>
<p>Procedimiento No.3 - Cotejar que las cifras al 30 de setiembre de 2021 y 31 de diciembre de 2021 sean las cifras presentadas en el informe de procedimientos convenidos con fecha 27 de octubre de 2021 y 26 de enero de 2022, respectivamente.</p>	<p>Resultado del Procedimiento No.3 - No encontramos diferencias entre que las cifras al 30 de setiembre de 2021 y 31 de diciembre de 2021 sean las cifras presentadas en el informe de procedimientos convenidos con fecha 27 de octubre de 2021 y 26 de enero de 2022, respectivamente.</p>

* * * * *

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

	Nota	Setiembre 2022	Setiembre 2021	Diciembre 2021
ACTIVOS				
Disponibilidades	4	€ 1,005,481,418	€ 1,388,623,066	€ 1,254,308,744
Efectivo		1,982,424	18,568,320	4,191,262
Entidades financieras del país		1,003,498,994	1,370,054,746	1,250,117,482
Cartera de créditos	5-a	42,285,366,095	39,488,806,032	39,600,812,802
Créditos vigentes		39,614,331,878	35,483,351,041	36,529,076,965
Créditos vencidos		2,643,066,324	4,034,896,490	3,080,674,529
Productos por cobrar		194,326,893	210,163,156	205,606,933
Estimación por deterioro	5-b	(166,359,000)	(239,604,655)	(214,545,625)
Cuentas y comisiones por cobrar		501,154,923	184,275,518	156,265,042
Cuentas por cobrar por operaciones con partes relacionadas		29,197	438,899	274,735
Impuesto sobre la renta diferido e impuesto sobre la renta por cobrar		466,508,350	183,836,619	155,990,307
Otras cuentas por cobrar		34,617,376	-	-
Bienes mantenidos para la venta	1-m	169,588,422	85,411,695	61,680,831
Otros bienes mantenidos para la venta		187,740,286	91,647,834	65,167,370
Estimación por deterioro y por disposición legal o prudencial		(18,151,864)	(6,236,139)	(3,486,539)
Inmuebles, mobiliario y equipo, neto	6	254,884,200	238,428,027	253,258,888
Otros activos	7	189,329,897	262,994,609	243,601,672
Activos intangibles		79,914,713	93,022,843	71,757,697
Otros activos		109,415,184	169,971,766	171,843,975
TOTAL DE ACTIVOS		€ 44,405,804,955	€41,648,538,947	€41,569,927,979
PASIVOS Y PATRIMONIO				
PASIVOS				
Obligaciones con entidades	8	€ 17,765,004,234	€ 19,771,752,977	€ 18,321,845,602
A plazo		17,569,763,540	19,556,715,003	18,218,774,213
Cargos financieros por pagar		195,240,694	215,037,974	103,071,389
Cuentas por pagar y provisiones		9,083,452,405	4,972,263,011	5,720,409,682
Impuesto sobre la renta diferido	12	490,518,279	490,518,279	490,518,279
Provisiones	1-o	291,841,643	414,078,294	133,944,953
Otras cuentas por pagar diversas	9	8,301,092,483	4,067,666,438	5,095,946,450
Otros pasivos		270,286,343	180,049,749	210,764,825
Ingresos diferidos		205,548,237	91,601,760	110,082,554
Otros pasivos		64,738,106	88,447,989	100,682,271
TOTAL DE PASIVOS		27,118,742,982	24,924,065,737	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 período		1,370,154,103	3,163,072,531	3,567,731,831
TOTAL DEL PATRIMONIO		17,287,061,973	16,724,473,210	17,316,907,870
TOTAL DEL PASIVO Y PATRIMONIO		€ 44,405,804,955	€41,648,538,947	€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 nueve meses terminado el 30 de setiembre de 2022 y 2021

(En colones sin céntimos)

	Nota	Setiembre 2022	Setiembre 2021	Julio a setiembre 2022	Julio a setiembre 2021
Ingresos financieros					
Por disponibilidades		¢ 3,128,417	¢ 2,761,873	¢ 835,925	¢ 917,918
Por arrendamientos financieros	13	2,717,256,699	2,738,877,508	942,956,714	910,019,611
Por otros ingresos financieros		33,864,833	18,831,423	12,945,673	5,659,383
Por ganancia por diferencias de cambio y UD	17	-	359,839,856	(1,489,569,609)	230,671,608
Total de ingresos financieros		2,754,249,949	3,120,310,660	(532,831,297)	1,147,268,520
Gastos financieros					
Por obligaciones con entidades financieras	14	717,038,677	875,856,892	279,369,927	279,987,848
Por pérdidas por diferencias de cambio y UD	17	535,917,092	-	535,917,092	-
Total de gastos financieros		1,252,955,769	875,856,892	815,287,019	279,987,848
Por estimación de deterioro de activos	1-g	43,821,500	152,556,610	13,770,400	42,820,280
Por recuperación de activos y disminución de estimaciones y provisiones		89,399,750	116,299,040	12,654,400	-
RESULTADO FINANCIERO		1,546,872,430	2,208,196,198	(1,349,234,316)	824,460,392
Otros ingresos de operación					
Por comisiones por servicios	15	3,234,242,149	3,005,171,295	1,069,949,948	1,002,732,222
Por bienes mantenidos para la venta		1,058,244,917	730,259,547	392,366,240	289,863,022
Por otros ingresos operativos	16	1,091,974,058	646,927,814	427,875,594	217,982,949
Total otros ingresos de operación		5,384,461,124	4,382,358,656	1,890,191,782	1,510,578,193
Otros gastos de operación					
Por comisiones por servicios		1,682,454	1,439,760	718,716	187,515
Por bienes realizables		55,052,382	63,776,702	23,643,109	37,390,630
Por provisiones	1-o	15,162,977	162,765,039	5,410,882	154,209,128
Por otros gastos operativos	18	2,099,481,971	1,959,983,671	619,117,017	687,233,534
Total otros gastos de operación		2,171,379,784	2,187,965,172	648,889,724	879,020,807
RESULTADO OPERACIONAL BRUTO		4,759,953,770	4,402,589,682	(107,932,258)	1,456,017,778
Gastos administrativos					
Por gastos de personal	19-a	813,137,822	715,967,892	290,258,635	234,417,947
Por otros gastos de administración	19-b	529,086,533	523,549,259	167,619,106	174,559,653
Total gastos administrativos		1,342,224,355	1,239,517,151	457,877,741	408,977,600
RESULTADO OPERACIONAL NETO ANTES DE IMPUESTOS Y PARTICIPACIONES SOBRE LA UTILIDAD		3,417,729,415	3,163,072,531	(565,809,999)	1,047,040,178
Impuesto sobre la renta	12-a	2,132,735,727	-	1,412,418,516	-
Disminución de impuesto sobre renta	12-b	85,160,415	-	-	-
RESULTADO DEL PERIODO		¢ 1,370,154,103	¢ 3,163,072,531	¢ (1,978,228,515)	¢ 1,047,040,178

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 nueve meses terminado el 30 de setiembre 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		-	-	3,163,072,531	3,163,072,531
Saldos al 30 de setiembre de 2021		<u>¢ 9,713,490,488</u>	<u>¢ 1,049,841,145</u>	<u>¢ 5,961,141,577</u>	<u>¢ 16,724,473,210</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		-	-	1,370,154,103	1,370,154,103
Saldos al 30 de setiembre de 2022		<u>¢ 9,713,490,488</u>	<u>¢ 1,237,616,505</u>	<u>¢ 6,335,954,980</u>	<u>¢ 17,287,061,973</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 setiembre de 2022 y 2021

(En colones sin céntimos)

	2022	2021
Flujo de efectivo de las actividades de operación:		
Resultado del período	€ 1,370,154,103	€ 3,163,072,531
Partidas aplicadas a resultados que no requieren uso de fondos		
Ganancias o pérdidas por diferencias de cambio y UD, netas	482,263,128	(349,661,638)
Ganancias o pérdidas por estimación por deterioro cartera de créditos	45,578,250	(36,257,570)
Gasto por provisión para prestaciones sociales, neto de pagos	1,871,594	481,020,973
Depreciaciones y amortizaciones	208,096,657	219,406,078
Variación en los activos aumento, o (disminución)		
Créditos y avances de efectivo	(3,695,181,990)	2,322,276,838
Bienes mantenidos para la venta	(107,907,591)	33,462,852
Productos por cobrar	11,280,040	25,219,014
Otros activos	(288,412,796)	159,392,183
Variación neta en los pasivos aumento, o (disminución)		
Otras cuentas por pagar y provisiones	3,538,216,391	600,079,658
Productos por pagar	92,169,305	59,560,926
Otros pasivos	59,521,518	(20,587,645)
Flujos netos de efectivo de provenientes de (usados) en las actividades de operación	<u>1,717,648,609</u>	<u>6,656,984,200</u>
Flujos netos de efectivo de las actividades de inversión:		
Adquisición de inmuebles mobiliario y equipo	(217,878,985)	(88,568,663)
Flujos netos de efectivo usados en las actividades de inversión	<u>(217,878,985)</u>	<u>(88,568,663)</u>
Flujos netos de efectivo de las actividades de financiamiento:		
Otras obligaciones financieras nuevas	9,489,918,658	9,103,410,636
Pago de obligaciones	(9,838,515,608)	(14,092,890,672)
Pago de dividendos	10-b (1,400,000,000)	(1,500,000,000)
Flujos netos de efectivo (usados en) provistos de actividades de financiamiento:	<u>(1,748,596,950)</u>	<u>(6,489,480,036)</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 setiembre	1-e, 4 € <u>1,005,481,418</u>	€ <u>1,388,623,066</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 setiembre de 2022

ARRENDADORA CAFSA S.A.

Notas a los Estados Financieros

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

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

Al 30 de setiembre de 2022, su administración se compone de 48 funcionarios (41 funcionarios en el 2021). Además, mantiene 6 cajas auxiliares en diversos puntos del país.

Al 30 de setiembre 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 26 de octubre 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 1° 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 setiembre 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 setiembre de 2022, la Arrendadora utilizó el siguiente tipo de cambio ₡624.62 y ₡632.72 (₡623.24 y ₡629.71 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.

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

ARRENDADORA CAFSA S.A.

Notas a los Estados Financieros

30 de setiembre de 2022

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 setiembre 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 setiembre 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 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

ARRENDADORA CAFSA S.A.

Notas a los Estados Financieros

30 de setiembre de 2022

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 setiembre 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 setiembre 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 setiembre de 2022 y 2021, la Arrendadora no mantiene instrumentos financieros clasificados en esta categoría de medición.

Instrumentos de capital

ARRENDADORA CAFSA S.A.

Notas a los Estados Financieros

30 de setiembre de 2022

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 setiembre 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 setiembre de 2022 y 2021 tienen un período de vencimiento entre 5 y 101 meses.

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

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

ARRENDADORA CAFSA S.A.

Notas a los Estados Financieros

30 de setiembre de 2022

Al 30 de setiembre 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%

ARRENDADORA CAFSA S.A.

Notas a los Estados Financieros

30 de setiembre de 2022

Al 30 de setiembre de 2022 y 2021, la Administración considera que la estimación que mantiene por ¢166.359.000 y ¢239.604.655, es adecuada para absorber aquellas pérdidas eventuales que se pueden incurrir en la recuperación de esa cartera.

(h) Compensación de saldos

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

(i) Inmuebles, mobiliario y equipo

i. Activos propios

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

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 transmita el derecho a controlar el uso de un activo identificado por un período de tiempo a cambio de una contraprestación. Existe control si la Arrendadora obtiene los beneficios económicos por el uso del activo y tiene el derecho a dirigir y decidir sobre el uso de dicho activo durante el plazo del arrendamiento.

Arrendadora CAFSA aplica el modelo de contabilidad de arrendamientos, que consiste en reconocer todos los arrendamientos dentro del Estado de situación financiera. Se reconocen

ARRENDADORA CAFSA S.A.

Notas a los Estados Financieros

30 de setiembre de 2022

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.

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.

ARRENDADORA CAFSA S.A.

Notas a los Estados Financieros

30 de setiembre de 2022

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.

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

ARRENDADORA CAFSA S.A.

Notas a los Estados Financieros

30 de setiembre de 2022

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

Arrendamientos financieros

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

ii. Activos arrendados

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

(j) Depreciación

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

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

(k) Activos intangibles

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

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

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.

ARRENDADORA CAFSA S.A.

Notas a los Estados Financieros

30 de setiembre de 2022

(l) Deterioro de los activos

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

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

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

(m) Bienes mantenidos para la venta

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

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

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

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

Al 30 de setiembre de 2022, la Arrendadora mantiene nueve bienes realizables con valor de ¢187.740.286, y estimaciones asociadas por ¢18.151.864 (Al 30 de setiembre de 2021

ARRENDADORA CAFSA S.A.

Notas a los Estados Financieros

30 de setiembre de 2022

mantenía cuatro bienes realizables con valor de ¢91.647.834 y estimaciones asociadas por ¢6.236.139).

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

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

(o) Provisiones

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

(p) Reserva legal

De conformidad con la legislación costarricense, la Arrendadora asigna el 5% de las utilidades después del impuesto sobre la renta al final de cada año para la constitución de una reserva especial, hasta alcanzar el 20% del capital acciones.

(q) Impuesto sobre la renta

i. Corriente:

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

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

ARRENDADORA CAFSA S.A.

Notas a los Estados Financieros

30 de setiembre de 2022

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

(s) Reconocimientos de ingresos y gastos

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

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

(t) Uso de estimaciones

La Administración de la Arrendadora ha efectuado un número de estimaciones y supuestos relacionados con activos y pasivos y la revelación de pasivos contingentes, al preparar estos estados financieros. Los resultados reales pueden diferir de tales estimaciones. Las estimaciones importantes realizadas por la Administración se refieren a: deterioro de los activos financieros, estimación de la recuperabilidad de la cartera de crédito, productos por cobrar y otras cuentas por cobrar, deterioro de bienes mantenidos para la venta y bienes de uso, vida útil de los inmuebles, mobiliario y equipo, años de amortización de activos intangibles y diferidos y estimaciones de pasivo.

(u) Valor Razonable

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

- **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

ARRENDADORA CAFSA S.A.

Notas a los Estados Financieros

30 de setiembre de 2022

Al 30 de setiembre 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>¢ 10 149 988 702</u>	Garantía de otras obligaciones financieras

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

Activo Restringido	Monto	Causa de la restricción
Cartera Arrendamientos e intereses	<u>¢ 16 056 650 523</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 setiembre	
	2022	2021
Activos:		
Cartera de arrendamientos	¢ 801 714 773	¢ 887 565 137
Productos por cobrar	<u>3 766 247</u>	<u>4 525 776</u>
Total activos	<u>¢ 805 481 020</u>	<u>¢ 892 090 913</u>
Pasivos:		
Cuentas por pagar diversas	¢ 3 203 602 896	¢ 1 603 484 432
Total pasivos	<u>¢ 3 203 602 896</u>	<u>¢ 1 603 484 432</u>
Ingresos:		
Operativos	¢ 46 087 866	¢ 39 991 382
Por intereses	<u>52 485 878</u>	<u>49 250 939</u>
Total ingresos	<u>¢ 98 573 744</u>	<u>¢ 89 242 321</u>
Gastos:		
Operativos	<u>256 516 372</u>	<u>464 733 288</u>
Total gastos	<u>¢ 256 516 372</u>	<u>¢ 464 733 288</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.

ARRENDADORA CAFSA S.A.

Notas a los Estados Financieros

30 de setiembre de 2022

Al 30 de setiembre de 2022 y 2021, la Arrendadora vendió a partes relacionadas bienes adjudicados por ¢3.106.100.602 y ¢1.954.939.443, respectivamente. Estas ventas generaron una utilidad de ¢286.186.102 y ¢129.601.150, en cada uno de los años.

(4) Disponibilidades

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

	Al 30 de setiembre	
	2022	2021
Dinero en cajas y bóvedas MN	¢ 1 036 565	¢ 1 703 402
Dinero en cajas y bóvedas ME	945 859	16 864 918
Cuentas corrientes y depósitos a la vista en bancos comerciales del estado y bancos creados por leyes especiales	2 340 146	330 592
Cuentas corrientes y depósitos a la vista en bancos comerciales del estado y bancos creados por leyes especiales	41 196 867	374 787 870
Cuentas corrientes y otras cuentas a la vista en entidades financieras privadas MN	8 502 409	3 583 428
Cuentas corrientes y otras cuentas a la vista en entidades financieras privadas ME	951 459 572	991 352 856
	<u>¢ 1 005 481 418</u>	<u>¢ 1 388 623 066</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 setiembre	
	2022	2021
Actividad financiera y bursátil	¢ 469 253 257	¢ 432 727 203
Actividades de entidades y órganos extraterritoriales	146 909 141	21 308 240
Actividades inmobiliarias, empresariales y de alquiler	2 214 737 052	2 176 214 701
Administración pública	2 227 785 196	2 497 979 477
Agricultura, ganadería, caza y actividades de servicios conexas	3 522 223 431	2 837 690 346
Comercio	14 543 420 025	15 399 743 764
Construcción, compra y reparación de inmuebles	1 861 155 681	1 629 098 774
Electricidad, telecomunicaciones, gas y agua	583 552 771	508 233 796
Explotación de minas y canteras	67 290 765	44 269 923
Enseñanza	147 437 730	108 906 399
Hotel y restaurante	985 730 117	663 152 840
Industria manufacturera	3 579 381 755	2 467 054 558
Otras actividades del sector privado no financiero	906 071 706	387 938 160
Consumo	1 542 938 743	1 866 234 091
Pesca y acuicultura	23 755 409	31 566 254
Servicios	8 517 139 372	7 605 094 324
Transporte	918 616 051	841 034 681
Subtotal cartera de créditos	¢ 42 257 398 202	¢ 39 518 247 531
Productos por cobrar	194 326 893	210 163 156
Estimación sobre la cartera de créditos	(166 359 000)	(239 604 655)
Total cartera de créditos, neta	<u>¢ 42 285 366 095</u>	<u>¢ 39 488 806 032</u>

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

ARRENDADORA CAFSA S.A.

Notas a los Estados Financieros

30 de setiembre de 2022

Al 30 de setiembre de 2022 y 2021, la Arrendadora mantiene arrendamientos financieros por la suma de ¢42.257.398.202 y ¢39.518.247.531, respectivamente. El monto de la cartera de arrendamientos financieros bruta se detalla como sigue:

	Al 30 de setiembre	
	2022	2021
Cartera de crédito por arrendamientos, (Inversión bruta)	¢ 45 599 528 541	¢ 42 745 177 719
Ingreso por intereses (no devengados)	<u>(3 342 130 339)</u>	<u>(3 226 930 187)</u>
	<u>¢ 42 257 398 202</u>	<u>¢ 39 518 247 531</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		(45 578 250)
ii-Estimación cargada por créditos Insolutos o castigados		<u>(2 608 375)</u>
Saldo final al 30 de setiembre de 2022	¢	<u>166 359 000</u>
Saldo al 1 de enero de 2021	¢	199 079 250
Mas o Menos:		
i-Estimación cargada a resultados		36 257 570
ii-Estimación cargada por créditos Insolutos o castigados		<u>4 267 835</u>
Saldo final al 30 de setiembre de 2021	¢	<u>239 604 655</u>

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

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

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

ARRENDADORA CAFSA S.A.

Notas a los Estados Financieros

30 de setiembre de 2022

	Saldos al 1 de enero de 2022	Adiciones	Retiros	Saldos al 30 de setiembre de 2022
Mobiliario y equipo de oficina ¢	170 440 658	¢ 777 607	¢ -	¢ 171 218 265
Equipo de cómputo	278 468 307	19 475 633	(2 078 172)	295 865 768
Activos por derechos de uso	334 851 728	-	(40 716 385)	294 135 343
Vehículos	<u>154 965 522</u>	<u>127 290 613</u>	<u>(37 054 123)</u>	<u>245 202 012</u>
Subtotal	<u>938 726 215</u>	<u>147 543 853</u>	<u>(79 848 680)</u>	<u>1 006 421 388</u>
<u>Depreciación acumulada:</u>				
Mobiliario y equipo de oficina	(163 469 030)	(3 724 352)	-	(167 193 382)
Equipo de cómputo	(224 708 078)	(22 427 967)	2 078 172	(245 057 873)
Activos por derechos de uso	(229 059 191)	(78 561 096)	40 716 385	(266 903 902)
Vehículos	<u>(68 231 028)</u>	<u>(41 205 126)</u>	<u>37 054 123</u>	<u>(72 382 031)</u>
Subtotal	<u>(685 467 327)</u>	<u>(145 918 541)</u>	<u>79 848 680</u>	<u>(751 537 188)</u>
Neto	<u>¢ 253 258 888</u>	<u>¢ 1 625 312</u>	<u>¢ -</u>	<u>¢ 254 884 200</u>

	Saldos al 1 de enero de 2021	Adiciones	Retiros	Saldos al 30 de setiembre de 2021
Mobiliario y equipo de oficina ¢	169 355 365	¢ 1 085 293	¢ -	¢ 170 440 658
Equipo de cómputo	265 959 493	26 817 354	(28 446 455)	264 330 392
	330 950 842	-	-	330 950 842
Vehículos	<u>145 747 390</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>145 747 390</u>
Subtotal	<u>912 013 090</u>	<u>27 902 647</u>	<u>(28 446 455)</u>	<u>911 469 282</u>
<u>Depreciación acumulada:</u>				
Mobiliario y equipo de oficina	(156 725 957)	(5 295 690)	-	(162 021 647)
Equipo de cómputo	(223 965 549)	(22 704 030)	28 446 455	(218 223 124)
	(118 105 016)	(83 215 632)	-	(201 320 648)
Vehículos	<u>(55 038 989)</u>	<u>(36 436 847)</u>	<u>-</u>	<u>(91 475 836)</u>
Subtotal	<u>(553 835 511)</u>	<u>(147 652 199)</u>	<u>28 446 455</u>	<u>(673 041 255)</u>
Neto	<u>¢ 358 177 579</u>	<u>¢ (119 749 552)</u>	<u>¢ -</u>	<u>¢ 238 428 027</u>

Transición a NIIF 16

Activo por derecho de uso y pasivo por arrendamiento

ARRENDADORA CAFSA S.A.

Notas a los Estados Financieros

30 de setiembre de 2022

Como se indica en la Nota 1(i), la Arrendadora ha adoptado la NIIF 16 - Arrendamientos prospectivamente a partir del 1° 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 1° 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 1° de enero de 2020. La tasa incremental de financiamiento promedio ponderada del arrendatario aplicada a los pasivos por arrendamiento al 1° de enero de 2020 fue de 10.24%, registrándose en consecuencia a la fecha de transición un ajuste de ¢308.469.767 para el registro de un activo por derecho de uso y el correspondiente pasivo por arrendamiento. No hubo impacto en los resultados acumulados de ejercicios anteriores a la fecha de la transición. El impuesto diferido se considera inmaterial para los estados financieros en su conjunto al 30 de setiembre 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 1° de enero de 2020.
- El registro de los arrendamientos operativos con un plazo de arrendamiento restante de menos de 12 meses al 1° de enero de 2020 como arrendamientos a corto plazo: No fue requerida la solución a la fecha de transición, pero se incorporó la exención a la política contable.

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

La Arrendadora como arrendatario

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

ARRENDADORA CAFSA S.A.

Notas a los Estados Financieros

30 de setiembre de 2022

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 setiembre de 2022 muestra los siguientes importes relacionados con arrendamientos:

Activos por derecho de uso:

Edificio	¢	270 284 360
Equipo de cómputo	¢	23 850 983

Pasivo por arrendamiento:

Edificio	¢	28 231 545
Equipo de cómputo	¢	14 317 882

Al 30 de setiembre 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	¢	75 017 989
Equipo de cómputo	¢	3 543 107

Gasto por intereses:

Edificio	¢	5 334 589
Equipo de cómputo	¢	535 983

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.

ARRENDADORA CAFSA S.A.

Notas a los Estados Financieros

30 de setiembre de 2022

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 setiembre de 2022.

Al 30 de setiembre 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 setiembre 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 setiembre de 2022

(7) Otros activos

Los otros activos se detallan como sigue:

	Al 30 de setiembre	
	2022	2021
Activo intangible - software en uso, neto	¢ 79 914 713	¢ 93 022 843
Otros activos:		
Gastos pagados por anticipado	10 429 481	14 819 907
Intereses y comisiones pagadas por anticipado	76 125 852	77 298 074
Póliza de seguros pagada por anticipado	22 859 851	77 853 785
Subtotal otros activos	<u>109 415 184</u>	<u>169 971 766</u>
	<u>¢ 189 329 897</u>	<u>¢ 262 994 609</u>

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

	Al 30 de setiembre	
	2022	2021
Saldo al inicio del año	¢ 484 208 225	423 542 209
Adiciones	70 335 132	60 666 016
Retiros	-	-
Saldo al final	<u>554 543 357</u>	<u>484 208 225</u>
<u>Amortización acumulada:</u>		
Saldo al inicio del año	412 450 528	319 431 503
Gasto por amortización	62 178 116	71 753 879
Saldo al final	<u>474 628 644</u>	<u>391 185 382</u>
Saldo del software en uso, neto	<u>¢ 79 914 713</u>	<u>¢ 93 022 843</u>

(8) Obligaciones con entidades financieras a plazo

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

	Al 30 de setiembre	
	2022	2021
Obligaciones por derecho de uso edificios e instalaciones	¢ 42 549 427	¢ 162 982 128
Préstamos de entidades financieras del país ME	15 731 842 366	4 163 975 296
Préstamos de entidades financieras del exterior ME	1 795 371 747	15 229 757 579
Subtotal otras obligaciones financieras	17 569 763 540	19 556 715 003
Cargos por pagar por obligaciones con entidades financieras y no financieras	195 240 694	215 037 974
	<u>¢ 17 765 004 234</u>	<u>¢ 19 771 752 977</u>

ARRENDADORA CAFSA S.A.

Notas a los Estados Financieros

30 de setiembre de 2022

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

	Al 30 de setiembre	
	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	¢ 8 128 602 119	¢ 9 388 258 886
Uno a cinco años	9 441 161 421	10 168 456 117
Total	<u>¢ 17 569 763 540</u>	<u>¢ 19 556 715 003</u>

(9) Otras cuentas por pagar diversas

Las otras cuentas por pagar diversas se detallan como sigue:

	Al 30 de setiembre	
	2022	2021
Aportaciones patronales por pagar	¢ 15 908 547	¢ 12 027 206
Impuestos retenidos por pagar	3 390 618 990	2 410 094 656
Impuesto renta utilidad del período	1 578 631 200	-
Aportaciones laborales retenidas	10 814 586	42 060 144
Compañía relacionada (véase nota 3)	3 203 602 896	1 603 484 432
Otros acreedores	101 516 264	-
	<u>¢ 8 301 092 483</u>	<u>¢ 4 067 666 438</u>

(10) Patrimonio

a- Capital social

Al 30 de setiembre 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).

b- Pago de dividendos

ARRENDADORA CAFSA S.A.

Notas a los Estados Financieros

30 de setiembre de 2022

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 setiembre de 2022, se obtiene un valor atribuible que asciende a la suma de ¢1.301.646.398 y la cantidad promedio de acciones comunes en circulación durante el año es igual a 9.713.490.488.

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

	2022
Utilidad neta	¢ 1 370 154 103
Utilidad neta disponible para accionistas comunes	1 301 646 398
Cantidad promedio de acciones comunes	<u>9 713 490 488</u>
Utilidad básica por acción	<u>0,1340</u>

El cálculo tomando como base la utilidad neta al 30 de setiembre de 2021, se obtiene un valor atribuible que asciende a la suma de ¢3.004.918.904 y la cantidad promedio de acciones comunes en circulación durante el año es igual a 9.713.490.488.

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

	2021
Utilidad neta	¢ 3 163 072 531
Utilidad neta disponible para accionistas comunes	3 004 918 904
Cantidad promedio de acciones comunes	<u>9 713 490 488</u>
Utilidad básica por acción	<u>0,3094</u>

(12) Impuestos

Al 30 de setiembre 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 setiembre de 2022 la Arrendadora generó gasto por impuesto de renta por ¢2.132.735.727. Al 30 de setiembre de 2021 no generó gasto por impuesto de renta.
- b- Al 30 de setiembre 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 setiembre de 2022

El impuesto sobre renta se detalla como sigue:

	Al 30 de setiembre	
	2022	2021
Impuesto sobre la renta corriente	¢ 2 047 575 312	¢ -
Impuesto sobre la renta diferido	-	-
Impuesto sobre la renta neto	<u>¢ 2 047 575 312</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 setiembre 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 setiembre	
	2022	2021
Impuesto sobre la renta calculado sobre la utilidad contable	¢ 2 032 076 182	¢ -
Más:		
Gastos no deducibles	<u>15 499 130</u>	<u>-</u>
	2 047 575 312	-
Menos:		
Ingresos no gravables	-	-
Pérdidas fiscales de períodos anteriores	-	-
Efecto del impuesto diferido originado por los contratos de arrendamiento	<u>-</u>	<u>-</u>
Impuesto sobre la renta	<u>¢ 2 047 575 312</u>	<u>¢ -</u>

ARRENDADORA CAFSA S.A.

Notas a los Estados Financieros

30 de setiembre de 2022

Un detalle de la base imponible vigente para el cálculo del impuesto sobre la renta para el período 2022 y 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

ARRENDADORA CAFSA S.A.

Notas a los Estados Financieros

30 de setiembre de 2022

una auditoría, como consecuencia de la legislación establecida a través del decreto No.37898-H, si la entidad no lograra demostrar a satisfacción de la Administración Tributaria que los precios pactados se encontraban a precios de mercado y el método de determinación no fuera el idóneo, la entidad, tendría que enfrentar un ajuste en su base imponible, el cual lógicamente tendría que cumplir con los procedimientos establecidos en el marco tributario y la Arrendadora contaría con los mecanismos de defensa existentes.

(13) Ingresos por arrendamientos financieros

Los ingresos por arrendamientos financieros se detallan como sigue:

	Al 30 de setiembre	
	2022	2021
Productos por arrendamientos financieros ME	¢ 2 717 256 699	¢ 2 738 877 508
	<u>¢ 2 717 256 699</u>	<u>¢ 2 738 877 508</u>

(14) Gastos financieros por otras obligaciones financieras

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

	Al 30 de setiembre	
	2022	2021
Gastos por financiamientos de entidades financieras del país	¢ 51 887 135	¢ 253 573 105
Gastos por financiamientos de entidades financieras del exterior	659 280 970	607 839 959
Gastos financieros por derecho de uso	<u>5 870 572</u>	<u>14 443 828</u>
	<u>¢ 717 038 677</u>	<u>¢ 875 856 892</u>

(15) Comisiones por servicios

El detalle de otras comisiones se detalla como sigue:

	Al 30 de setiembre	
	2022	2021
Ingresos por servicios	¢ 1 009 647 346	¢ 944 252 543
Otras comisiones	<u>2 224 594 803</u>	<u>2 060 918 752</u>
	<u>¢ 3 234 242 149</u>	<u>¢ 3 005 171 295</u>

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

(16) Otros ingresos operativos

ARRENDADORA CAFSA S.A.

Notas a los Estados Financieros

30 de setiembre de 2022

El detalle de otros ingresos operativos se detalla como sigue:

	Al 30 de setiembre	
	2022	2021
Ingresos operativos varios MN	¢ 790 627 030	¢ 588 653 578
Ingresos operativos varios ME	301 347 028	58 274 236
	<u>¢ 1 091 974 058</u>	<u>¢ 646 927 814</u>

(17) Ganancias y pérdidas por diferencial cambiario

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

Ganancias por diferencial cambiario y unidades de desarrollo (UD)	
Diferencias de cambio por otras obligaciones financieras	¢ 4 339 817 827
Diferencias de cambio por otras cuentas por pagar y provisiones	657 971 210
Diferencias de cambio por disponibilidades	198 118 941
Diferencias de cambio por créditos vigentes	8 601 457 140
Diferencias de cambio por créditos vencidos y en cobro judicial	603 351 520
Diferencias de cambio por cuentas y comisiones por cobrar	65 209 362
Total ganancias por diferencial cambiario y unidades de desarrollo (UD)	<u>14 465 926 000</u>
Pérdidas por diferencial cambiario y unidades de desarrollo (UD)	
Diferencias de cambio por otras obligaciones financieras	4 039 404 104
Diferencias de cambio por otras cuentas por pagar y provisiones	480 925 948
Diferencias de cambio por disponibilidades	251 772 905
Diferencias de cambio por créditos vigentes	8 770 689 441
Diferencias de cambio por créditos vencidos y en cobro judicial	1 387 889 626
Diferencias de cambio por cuentas y comisiones por cobrar	71 161 068
Total pérdidas por diferencial cambiario y unidades de desarrollo (UD)	<u>¢ 15 001 843 092</u>
Pérdidas por diferencial cambiario y unidades de desarrollo (UD), neto	<u>¢ (535 917 092)</u>

Al 30 de setiembre 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	¢ 1 829 861 086
Diferencias de cambio por otras cuentas por pagar y provisiones MN.	118 644 547
Diferencias de cambio por disponibilidades MN.	98 923 103
Diferencias de cambio por créditos vigentes MN.	3 739 612 754
Diferencias de cambio por créditos vencidos y en cobro judicial MN.	415 480 814
Diferencias de cambio por cuentas y comisiones por cobrar MN	26 555 959
Total ganancias por diferencial cambiario y unidades de desarrollo (UD)	<u>6 229 078 263</u>
Pérdidas por diferencial cambiario y unidades de desarrollo (UD)	
Diferencias de cambio por otras obligaciones financieras. MN	2 245 162 540
Diferencias de cambio por otras cuentas por pagar y provisiones MN.	137 868 780
Diferencias de cambio por disponibilidades MN.	88 744 885
Diferencias de cambio por créditos vigentes MN.	2 524 314 608
Diferencias de cambio por créditos vencidos y en cobro judicial MN.	849 544 594
Diferencias de cambio por cuentas y comisiones por cobrar MN	23 603 000
Total pérdidas por diferencial cambiario y unidades de desarrollo (UD)	<u>¢ 5 869 238 407</u>
Ganancias por diferencial cambiario y unidades de desarrollo (UD), neto	<u>¢ 359 839 856</u>

(18) Otros gastos operativos

El detalle de los otros gastos operativos es como sigue:

ARRENDADORA CAFSA S.A.

Notas a los Estados Financieros

30 de setiembre de 2022

	Al 30 de setiembre	
	2022	2021
Gastos por reparaciones y otros de bienes entregados en arriendo	¢ 1 366 619 235	¢ 530 059 179
Seguros por bienes entregados en arriendo	402 756 952	352 218 909
Gastos operativos varios	330 105 784	1 077 705 583
	<u>¢ 2 099 481 971</u>	<u>¢ 1 959 983 671</u>

(19) Gastos de administración

a- Gastos de personal

Los gastos de personal se detallan como sigue:

	Al 30 de setiembre	
	2022	2021
Sueldos y bonificaciones de personal permanente	¢ 497 936 686	¢ 425 501 297
Gastos de representación	40 161 097	44 389 731
Cargas sociales patronales	123 717 853	104 385 445
Décimotercer sueldo	42 119 380	35 458 441
Capacitación	11 923 840	12 132 400
Preaviso y cesantía	71 412 653	72 238 333
Seguros para el personal	12 054 036	9 802 948
Vestimenta	1 112 626	748 704
Vacaciones	2 122 108	1 357 789
Otros gastos de personal	10 577 543	9 952 804
	<u>¢ 813 137 822</u>	<u>¢ 715 967 892</u>

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

	Al 30 de setiembre	
	2022	2021
Gastos por servicios externos	¢ 226 919 483	¢ 236 585 804
Gastos de movilidad y comunicación	47 116 058	40 539 332
Gastos de infraestructura	141 561 304	145 003 117
Gastos generales	113 489 688	101 421 006
	<u>¢ 529 086 533</u>	<u>¢ 523 549 259</u>

ARRENDADORA CAFSA S.A.

Notas a los Estados Financieros

30 de setiembre de 2022

(20) Vencimientos de activos y pasivos

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

	Activos	Pasivos
A la vista	¢ 1 005 481 418	¢ -
De uno a treinta días	1 104 874 387	1 784 999 245
De treinta y uno a sesenta días	917 104 565	3 955 151 574
De sesenta y uno a noventa días	1 425 039 674	635 557 859
De noventa y uno a ciento ochenta días	2 812 856 482	1 770 063 091
De ciento ochenta y uno a trescientos sesenta y cinco días	5 815 914 905	3 422 048 964
Más de trescientos sesenta y cinco días	30 651 563 399	9 456 405 054
Vencidas a mas de 30 dias	225 526 606	-
	<u>¢ 43 958 361 436</u>	<u>¢ 21 024 225 787</u>

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

	Activos	Pasivos
A la vista	¢ 1 388 623 066	¢ -
De uno a treinta días	1 278 684 049	4 844 908 773
De treinta y uno a sesenta días	890 893 633	329 591 921
De sesenta y uno a noventa días	897 592 809	1 275 527 988
De noventa y uno a ciento ochenta días	2 733 488 568	838 848 227
De ciento ochenta y uno a trescientos sesenta y cinco días	5 654 909 129	3 917 904 383
Más de trescientos sesenta y cinco días	27 901 760 775	10 168 456 117
Vencidas a mas de 30 dias	555 357 242	-
	<u>¢ 41 301 309 271</u>	<u>¢ 21 375 237 409</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 setiembre de 2022

Al 30 de setiembre 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
Activos									
Disponibilidades	¢ 11 879 120	¢ -	¢ -	¢ -	¢ -	¢ -	¢ -	¢ -	¢ 11 879 120
Cartera Arrendamientos y productos por cobrar	-	648 218	480 551	484 527	1 477 774	3 067 527	61 458 980	-	67 617 577
Total activos	11 879 120	648 218	480 551	484 527	1 477 774	3 067 527	61 458 980	-	79 496 697
Pasivos									
Obligaciones con entidades financieras	¢ -	¢ 412 447	¢ 412 447	¢ 412 447	¢ 1 237 342	¢ 2 474 685	¢ 15 243 633	¢ -	¢ 20 193 001
Cargos por pagar	-	2 569	-	-	-	-	-	-	2 569
Total pasivos	-	415 016	412 447	412 447	1 237 342	2 474 685	15 243 633	-	20 195 570
Brecha de activos y pasivos	¢ 11 879 120	¢ 233 202	¢ 68 104	¢ 72 080	¢ 240 432	¢ 592 842	¢ 46 215 347	¢ -	¢ 59 301 127

Al 30 de setiembre 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
Activos									
Disponibilidades	¢ 993 602 298	¢ -	¢ -	¢ -	¢ -	¢ -	¢ -	¢ -	¢ 993 602 298
Cartera Arrendamientos y productos por cobrar	-	1 104 226 169	916 624 014	923 400 224	2 811 378 708	5 812 847 378	30 590 104 419	225 526 606	42 384 107 518
Total activos	993 602 298	1 104 226 169	916 624 014	923 400 224	2 811 378 708	5 812 847 378	30 590 104 419	225 526 606	43 377 709 816
Pasivos									
Obligaciones con entidades financieras	¢ -	¢ 1 589 343 535	¢ 695 520 143	¢ 635 145 412	¢ 1 768 825 749	¢ 3 419 574 279	¢ 9 441 161 421	¢ -	¢ 17 549 570 539
Cargos por pagar	-	195 240 694	-	-	-	-	-	-	195 240 694
Total pasivos	-	1 784 584 229	695 520 143	635 145 412	1 768 825 749	3 419 574 279	9 441 161 421	-	17 744 811 233
Brecha de activos y pasivos	¢ 993 602 298	¢ (680 358 060)	¢ 221 103 871	¢ 288 254 812	¢ 1 042 552 959	¢ 2 393 273 099	¢ 21 148 942 998	¢ 225 526 606	¢ 25 632 898 583

Al 30 de setiembre de 2021, el calce de plazos de los activos y pasivos monetarios denominados en colones es como sigue:

ARRENDADORA CAFSA S.A.

Notas a los Estados Financieros

30 de setiembre de 2022

	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	¢ 5 617 422	¢ -	¢ -	¢ -	¢ -	¢ -	¢ -	¢ -	¢ 5 617 422
Cartera Arrendamientos y productos por cobrar	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Total activos	<u>5 617 422</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>5 617 422</u>
<u>Pasivos</u>									
Total pasivos	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Brecha de activos y pasivos	<u>¢ 5 617 422</u>	<u>¢ -</u>	<u>¢ -</u>	<u>¢ -</u>	<u>¢ -</u>	<u>¢ -</u>	<u>¢ -</u>	<u>¢ -</u>	<u>¢ 5 617 422</u>

Al 30 de setiembre 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	¢ 1 383 005 644	¢ -	¢ -	¢ -	¢ -	¢ -	¢ -	¢ -	¢ 1 383 005 644
Cartera Arrendamientos y productos por cobrar	-	1 094 408 531	890 893 633	897 592 809	2 733 488 568	5 654 909 129	27 901 760 775	555 357 242	39 728 410 687
Total activos	<u>1 383 005 644</u>	<u>1 094 408 531</u>	<u>890 893 633</u>	<u>897 592 809</u>	<u>2 733 488 568</u>	<u>5 654 909 129</u>	<u>27 901 760 775</u>	<u>555 357 242</u>	<u>41 111 416 331</u>
<u>Pasivos</u>									
Obligaciones con entidades financieras	¢ -	¢ 3 026 386 367	¢ 329 591 921	¢ 1 275 527 988	¢ 838 848 227	¢ 3 917 904 383	¢ 10 168 456 117	¢ -	¢ 19 556 715 003
Cargos por pagar	-	215 037 974	-	-	-	-	-	-	215 037 974
Total pasivos	-	<u>3 241 424 341</u>	<u>329 591 921</u>	<u>1 275 527 988</u>	<u>838 848 227</u>	<u>3 917 904 383</u>	<u>10 168 456 117</u>	<u>-</u>	<u>19 771 752 977</u>
Brecha de activos y pasivos	<u>¢ 1 383 005 644</u>	<u>¢ (2 147 015 810)</u>	<u>¢ 561 301 712</u>	<u>¢ (377 935 179)</u>	<u>¢ 1 894 640 341</u>	<u>¢ 1 737 004 746</u>	<u>¢ 17 733 304 658</u>	<u>¢ 555 357 242</u>	<u>¢ 21 339 663 354</u>

ARRENDADORA CAFSA S.A.

Notas a los Estados Financieros

30 de setiembre 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 setiembre de 2022

Al 30 de setiembre 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	¢ 2 273 521 088	¢ 24 358 614 976	¢ 3 918 156 532	¢ 6 363 574 219	¢ 4 854 846 691	¢ 3 920 141 551	¢ 45 688 855 057
Total activos	<u>2 273 521 088</u>	<u>24 358 614 976</u>	<u>3 918 156 532</u>	<u>6 363 574 219</u>	<u>4 854 846 691</u>	<u>3 920 141 551</u>	<u>45 688 855 057</u>
<u>Pasivos</u>							
Obligaciones con entidades financieras	<u>16 209 251 209</u>	<u>1 481 785 151</u>	<u>1 237 342</u>	<u>2 474 685</u>	<u>4 949 370</u>	<u>12 497 489</u>	<u>17 712 195 246</u>
Total pasivos	<u>16 209 251 209</u>	<u>1 481 785 151</u>	<u>1 237 342</u>	<u>2 474 685</u>	<u>4 949 370</u>	<u>12 497 489</u>	<u>17 712 195 246</u>
Brecha de activos y pasivos	<u>¢ (13 935 730 121)</u>	<u>¢ 22 876 829 825</u>	<u>¢ 3 916 919 190</u>	<u>¢ 6 361 099 534</u>	<u>¢ 4 849 897 321</u>	<u>¢ 3 907 644 062</u>	<u>¢ 27 976 659 811</u>

Al 30 de setiembre 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	¢ 2 033 838 976	¢ 24 846 471 815	¢ 1 913 312 955	¢ 4 865 360 910	¢ 5 143 973 562	¢ 4 149 339 514	¢ 42 952 297 732
Total activos	<u>2 033 838 976</u>	<u>24 846 471 815</u>	<u>1 913 312 955</u>	<u>4 865 360 910</u>	<u>5 143 973 562</u>	<u>4 149 339 514</u>	<u>42 952 297 732</u>
<u>Pasivos</u>							
Obligaciones con entidades financieras	<u>17 808 319 377</u>	<u>995 004 771</u>	<u>-</u>	<u>993 493 467</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>19 796 817 615</u>
Total pasivos	<u>17 808 319 377</u>	<u>995 004 771</u>	<u>-</u>	<u>993 493 467</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>19 796 817 615</u>
Brecha de activos y pasivos	<u>¢ (15 774 480 401)</u>	<u>¢ 23 851 467 044</u>	<u>¢ 1 913 312 955</u>	<u>¢ 3 871 867 443</u>	<u>¢ 5 143 973 562</u>	<u>¢ 4 149 339 514</u>	<u>¢ 23 155 480 117</u>

ARRENDADORA CAFSA S.A.

Notas a los Estados Financieros

30 de setiembre 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 setiembre de 2022

El calce plazos de activos y pasivos monetarios denominados en US dólares al 30 de setiembre de 2022, se presentan a continuación:

	A la vista	1-30 días	31-60 días	61-90 días	91-180 días	181-365 días	Mas 365 días	Vencido más de 30 días	Total
<u>Activos</u>									
Disponibilidades	\$ 1 570 367	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 1 570 367
Cartera arrendamientos y productos por cobrar	-	1 745 205	1 448 704	1 459 414	4 443 322	9 187 077	48 346 985	356 440	66 987 147
Total activos	<u>1 570 367</u>	<u>1 745 205</u>	<u>1 448 704</u>	<u>1 459 414</u>	<u>4 443 322</u>	<u>9 187 077</u>	<u>48 346 985</u>	<u>356 440</u>	<u>68 557 514</u>
<u>Pasivos</u>									
Obligaciones con entidades financieras	\$ -	\$ 2 511 922	\$ 1 099 254	\$ 1 003 833	\$ 2 795 590	\$ 5 404 562	\$ 14 921 547	\$ -	\$ 27 736 708
Cargos por pagar	-	308 574	-	-	-	-	-	-	308 574
Total pasivos	<u>-</u>	<u>2 820 496</u>	<u>1 099 254</u>	<u>1 003 833</u>	<u>2 795 590</u>	<u>5 404 562</u>	<u>14 921 547</u>	<u>-</u>	<u>28 045 282</u>
Brecha de activos y pasivos	<u>\$ 1 570 367</u>	<u>\$ (1 075 291)</u>	<u>\$ 349 450</u>	<u>\$ 455 581</u>	<u>\$ 1 647 732</u>	<u>\$ 3 782 515</u>	<u>\$ 33 425 438</u>	<u>\$ 356 440</u>	<u>\$ 40 512 232</u>

El calce plazos de activos y pasivos monetarios denominados en US dólares al 30 de setiembre 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
<u>Activos</u>									
Disponibilidades	\$ 2 196 258	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 2 196 258
Cartera Arrendamientos y productos por cobrar	-	1 737 956	1 414 768	1 425 407	4 340 869	8 980 180	44 308 905	881 925	63 090 010
Total activos	<u>2 196 258</u>	<u>1 737 956</u>	<u>1 414 768</u>	<u>1 425 407</u>	<u>4 340 869</u>	<u>8 980 180</u>	<u>44 308 905</u>	<u>881 925</u>	<u>65 286 268</u>
<u>Pasivos</u>									
Obligaciones con entidades financieras	\$ -	\$ 4 806 000	\$ 523 403	\$ 2 025 580	\$ 1 332 118	\$ 6 221 760	\$ 16 147 840	\$ -	\$ 31 056 701
Cargos por pagar	-	341 487	-	-	-	-	-	-	341 487
Total pasivos	<u>-</u>	<u>5 147 487</u>	<u>523 403</u>	<u>2 025 580</u>	<u>1 332 118</u>	<u>6 221 760</u>	<u>16 147 840</u>	<u>-</u>	<u>31 398 188</u>
Brecha de activos y pasivos	<u>\$ 2 196 258</u>	<u>\$ (3 409 531)</u>	<u>\$ 891 365</u>	<u>\$ (600 173)</u>	<u>\$ 3 008 751</u>	<u>\$ 2 758 420</u>	<u>\$ 28 161 065</u>	<u>\$ 881 925</u>	<u>\$ 33 888 080</u>

ARRENDADORA CAFSA S.A.

Notas a los Estados Financieros

30 de setiembre de 2022

Al 30 de setiembre de 2022 y 2021 los activos y pasivos monetarios en US dólares fueron valuados al tipo de cambio de venta de ¢632.72 y ¢629.71, 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 setiembre de 2022, se registró una pérdida neta por diferencial cambiario, por la suma de ¢535.917.092, (y una ganancia por ¢359.839.856, 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 setiembre	
	2022	2021
Total activos	\$ 68 470 041	\$ 65 028 521
Total pasivos	<u>33 514 133</u>	<u>34 188 429</u>
Posición neta	<u>\$ 34 955 908</u>	<u>\$ 30 840 091</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 setiembre de 2022

Al 30 de setiembre 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%	1258		40 517 175 838
De 5% a 9,99%	1		596 852 970
De 10% a 14,99%	1		1 143 369 394
	<u>1260</u>	¢	<u>42 257 398 202</u>
Rangos	Cantidad de arrendatarios		Monto
De 0% a 4,99%	1230	¢	37 557 698 581
De 5% a 9,99%	3		1 960 548 950
	<u>1233</u>	¢	<u>39 518 247 531</u>

ii- Cartera de arrendamientos financieros por morosidad

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

	Al 30 de setiembre	
	2022	2021
Al día	¢ 39 614 331 878	¢ 35 483 351 041
De 1 a 30 días	2 417 541 809	3 458 795 724
De 31 a 60 días	221 881 452	517 605 909
De 61 a 90 días	3 643 063	34 302 634
De 91 a 120 días	-	24 192 223
	<u>¢ 42 257 398 202</u>	<u>¢ 39 518 247 531</u>

iii- Cartera de créditos por tipo de garantía

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

ARRENDADORA CAFSA S.A.

Notas a los Estados Financieros

30 de setiembre de 2022

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

Al 30 de setiembre 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 setiembre de 2022, los instrumentos financieros de la Arrendadora se componían de:

	Al 30 de setiembre	
	2022	2021
Disponibilidades	¢ 1 005 481 418	¢ 1 388 623 066
Activos financieros (valuados al costo amortizado):		
Cartera de arrendamientos	42 091 039 202	39 278 642 876
Productos por cobrar	194 326 893	210 163 156
Cuentas y comisiones por cobrar	501 154 923	184 275 518
Total	¢ 43 792 002 436	¢ 41 061 704 616
Pasivos financieros (valuados al costo amortizado):		
Obligaciones con entidades financieras	¢ 17 569 763 540	¢ 19 556 715 003
Cargos financieros por pagar	195 240 694	215 037 974
Cuentas por pagar	3 305 119 160	1 603 484 432
Total	¢ 21 070 123 394	¢ 21 375 237 409

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 setiembre 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 setiembre 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	\$	34 955 908
Tipo de cambio de cierre al 30/9/2022		¢	632,72
Aumento en el tipo de cambio de un 5%			31,64
Ganancia		¢	<u>1 105 865 102</u>

Sensibilidad a una disminución en el Tipo de Cambio

Posición neta	21	\$	34 955 908
Tipo de cambio de cierre al 30/9/2022		¢	632,72
Disminución en el tipo de cambio de un 5%			(31,64)
Pérdida		¢	<u>(1 105 865 102)</u>

Análisis de Sensibilidad de Tasas de Interés - Al 30 de setiembre 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>42 091 039 202</u>
Aumento en las tasas de un 1%	¢	<u>420 910 392</u>
Aumento en las tasas de un 2%	¢	<u>841 820 784</u>

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

Cartera de crédito	¢	<u>42 091 039 202</u>
Disminución en las tasas de un 1%	¢	<u>(420 910 392)</u>
Disminución en las tasas de un 2%	¢	<u>(841 820 784)</u>

ARRENDADORA CAFSA S.A.

Notas a los Estados Financieros

30 de setiembre de 2022

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

Obligaciones financieras	¢ 17 569 763 540
Aumento en las tasas de un 1%	¢ 175 697 635
Aumento en las tasas de un 2%	¢ 351 395 271

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

Obligaciones financieras	¢ 17 569 763 540
Disminución en las tasas de un 1%	¢ (175 697 635)
Disminución en las tasas de un 2%	¢ (351 395 271)

(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

ARRENDADORA CAFSA S.A.

Notas a los Estados Financieros

30 de setiembre de 2022

requieren se detallen netos con el objetivo de no sobrevalorar los activos, pasivos o resultados.

- Los intereses por cobrar y por pagar se presentan como parte de la cuenta principal tanto de activo como de pasivo, aun cuando la importancia relativa de estas cuentas justifica su presentación separada en los estados financieros según se establece en la NIC 1.
 - i. La entidad debe revelar en los estados financieros las omisiones o inexactitudes materiales, y las políticas contables relacionadas.
 - ii. Los créditos vencidos se determinan con base en el criterio de mora legal.
 - iii. Los ingresos por intereses a más de ciento ochenta días devengados y no percibidos, se suspende su registro, y serán reconocidos hasta ser cobrados.
- **NIC 7 - Estado de Flujos de Efectivo** - El CONASSIF autorizó únicamente la utilización del método indirecto. La NIC 7 permite el uso del método directo o indirecto, para la preparación del estado de flujos de efectivo.
- **NIC 8 - Políticas Contables, Cambios en las Estimaciones Contables y Errores** - Para los entes supervisados por SUGEF, la política contable para la corrección de errores es sobre la base de su modelo de negocio, naturaleza, tamaño, complejidad, perfil de riesgo y otras circunstancias propias de su actividad operativa, debe implementar políticas y procedimientos para definir el umbral representativo para determinar si la información es material o no, lo cual involucra consideraciones de factores cuantitativos y cualitativos. La entidad debe revelar en los estados financieros las omisiones o inexactitudes materiales, y las políticas contables relacionadas. En consecuencia, la corrección de errores contables, así como para la medición del riesgo 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**

ARRENDADORA CAFSA S.A.

Notas a los Estados Financieros

30 de setiembre de 2022

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

- Registrar contra resultados del período en el caso de que, de acuerdo con la valoración por parte de la alta gerencia, se concluya que la entidad tiene una obligación de exigibilidad inmediata con la Administración Tributaria.
- Registrar una provisión, para aquellos tratamientos no 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.

ARRENDADORA CAFSA S.A.

Notas a los Estados Financieros

30 de setiembre de 2022

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

- **NIC 40 - Propiedades de Inversión** - Las propiedades de inversión deben ser valuadas al valor razonable. Para las propiedades de inversión entregadas en arrendamiento en las que el valor razonable no se pueda medir con fiabilidad de una forma continuada, su valor se medirá aplicando el modelo del costo indicado en la NIC 16 *Propiedades, Planta y Equipo*. El valor residual de la propiedad de inversión debe asumirse que es cero.
- **NIC 37 - Provisiones, Pasivos Contingentes y Activos Contingentes** - Los entes supervisados por la SUGEF deben registrar una estimación por el deterioro de los créditos contingentes concedidos, según el acuerdo SUGEF 1-05 “Reglamento para la calificación de deudores” y sus lineamientos generales. La NIC 37 no permite este tipo de estimaciones.
- **NIIF 5 - Activos no Corrientes Mantenidos para la Venta y Operaciones Discontinuadas** - El CONASSIF requiere que se constituya para los Activos Recibidos en Dación de Pago (Bienes Mantenidos 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.

ARRENDADORA CAFSA S.A.

Notas a los Estados Financieros

30 de setiembre de 2022

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

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

- **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 setiembre 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”:

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 setiembre 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 setiembre de 2022 y 2021, la Arrendadora no tiene fideicomisos y comisiones de confianza.

c. ***Otras Concentraciones de Activos y Pasivos*** - Al 30 de setiembre 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 21.

* * * * *