

ARRENDADORA DESYFIN, S.A.

Estados Financieros

Al 30 de setiembre 2022

ARRENDADORA DESYFIN, S.A.

Notas a los Estados Financieros

Al 30 de setiembre de 2022

(1) Resumen de operaciones y políticas contables significativas

(a) Entidad que reporta

Arrendadora Desyfin, S.A. (en adelante “la Arrendadora”), es una sociedad anónima constituida y organizada en el año 2008 e inició sus operaciones en el año 2009, en la República de Costa Rica. El domicilio legal de la Arrendadora se ubica sobre la ruta 27, del peaje Escazú, 2 km oeste, Centro 27.

La Arrendadora tiene como actividad principal el arrendamiento de bienes muebles bajo leasing financiero. La Arrendadora tiene la práctica de descontar los arrendamientos con la compañía relacionada Financiera Desyfin, S.A., obteniendo de este modo los recursos económicos para operar y crecer.

La Arrendadora es propiedad en un 100% de Grupo Desyfin, S.A. Al 30 de setiembre de 2022 cuenta con 21 colaboradores.

La dirección electrónica de la Arrendadora es www.desyfin.fi.cr.

(b) Bases para la preparación de los estados financieros

i. Declaración de conformidad

Los estados financieros adjuntos de la Arrendadora han sido preparados de acuerdo con disposiciones de carácter contable, emitidas por el Consejo Nacional de Supervisión del Sistema Financiero (CONASSIF) y por la Superintendencia General de Entidades Financieras (SUGEF).

El CONASSIF aprobó el 11 de setiembre de 2018 el Acuerdo SUGEF 30-18 “Reglamento de Información Financiera” (RIF), con fecha efectiva a partir del 1 de enero de 2020, excepto por lo indicado en la disposición final I que entró a regir el 1 de enero de 2019. El reglamento tiene por objeto regular la aplicación de las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) y sus interpretaciones, emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB), considerando tratamientos prudenciales o regulatorios contables, así como la definición de un tratamiento o metodología específica cuando las NIIF proponen dos o más alternativas de aplicación.

(Continúa)

ARRENDADORA DESYFIN, S.A.

Notas a los Estados Financieros

ii. *Bases de medición*

Los estados financieros han sido preparados sobre la base del costo histórico.

(c) Uso de estimaciones

La preparación de los estados financieros requiere que la Administración realice juicios, estimados y supuestos que afectan la aplicación de las políticas contables y los montos registrados de activos, pasivos, ingresos y gastos. Los resultados reales pueden diferir de estas estimaciones los estimados y los supuestos asociados se revisan periódicamente sobre una base recurrente. Las revisiones de los estimados contables se reconocen en los resultados del año en el que el estimado es revisado y en cualquier periodo futuro que se afecte.

i) Juicios

La información sobre juicios realizados en la aplicación de políticas contables que tienen el efecto más importante sobre los importes reconocidos en los estados financieros se describe en las siguientes notas:

- Nota 20 - Instrumentos financieros

ii) Supuestos e incertidumbres en las estimaciones

En particular, las siguientes notas describen la información concerniente a las áreas significativas que producen incertidumbre en las estimaciones y juicios adoptados al aplicar las políticas contables, que tienen el efecto más significativo en el monto reconocido en los estados financieros.

- Valor razonable – Nota 21
- Evaluación modelo de negocio – nota 1.f (iii)
- Medición de las PCE de las inversiones – nota 1.f (v)
- Deterioro de activos no financieros – Nota 1-g

(Continúa)

ARRENDADORA DESYFIN, S.A.

Notas a los Estados Financieros

iii) Medición de los valores razonables

Algunas de las políticas y revelaciones contables de la Arrendadora requieren la medición de los valores razonables tanto de los activos y pasivos financieros como de los no financieros.

La Arrendadora cuenta con un marco de control establecido en relación con la medición de los valores razonables. Esto incluye un equipo de valorización que tiene la responsabilidad general por la supervisión de todas las mediciones significativas del valor razonable, incluyendo los valores razonables de nivel 3.

La Administración revisa regularmente las variables no observables significativas y los ajustes de valorización. Si se usa información de terceros, como cotizaciones de corredores o servicios de fijación de precios, para medir los valores razonables, la Gerencia evalúa la evidencia obtenida de los terceros para respaldar la conclusión de que esas valorizaciones satisfacen los requerimientos, incluyendo el nivel dentro de la jerarquía del valor razonable dentro del que deberían clasificarse esas valorizaciones.

Los asuntos de valoración significativos son informados a la Gerencia de la Arrendadora.

Cuando se mide el valor razonable de un activo o pasivo, la Arrendadora utiliza datos de mercado observables siempre que sea posible. Los valores razonables se clasifican en niveles distintos dentro de una jerarquía del valor razonable que se basa en las variables usadas en las técnicas de valoración, como sigue:

- Nivel 1: precios cotizados (no-ajustados) en mercados activos para activos o pasivos idénticos.
- Nivel 2: datos diferentes de los precios cotizados incluidos en el Nivel 1, que sean observables para el activo o pasivo, ya sea directa (es decir, precios) o indirectamente (es decir, derivados de los precios).
- Nivel 3: datos para el activo o pasivo que no se basan en datos de mercado observables (variables no observables).

(Continúa)

ARRENDADORA DESYFIN, S.A.

Notas a los Estados Financieros

Si los datos de entrada usados para medir el valor razonable de un activo o pasivo se clasifican en niveles distintos de la jerarquía del valor razonable, entonces la medición del valor razonable se clasifica en su totalidad en el mismo nivel de la jerarquía del valor razonable que la variable de nivel más bajo que sea significativa para la medición total.

(d) Moneda funcional y de presentación

Los estados financieros y sus notas se expresan en colones (¢), la unidad monetaria de la República de Costa Rica, y moneda funcional de la Arrendadora, de acuerdo con las disposiciones emitidas por el Consejo Nacional de Supervisión del Sistema Financiero (CONASSIF) y por la Superintendencia General de Entidades Financieras (SUGEF).

(e) 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 en las fechas de las transacciones. Las ganancias o pérdidas por conversión de moneda extranjera son reflejadas en los resultados del año.

ii. Unidad monetaria y regulaciones cambiarias

La paridad del colón con el dólar de los Estados Unidos de América se determina en un mercado cambiario libre, bajo la supervisión del Banco Central de Costa Rica, mediante la utilización de bandas cambiarias. Al 30 de setiembre de 2022, ese tipo de cambio se estableció en ¢624.62 por US\$1.00 para la compra y venta de divisas ¢632.72.

(Continúa)

ARRENDADORA DESYFIN, S.A.

Notas a los Estados Financieros

iii. Método de valuación de activos y pasivos

Al 30 de setiembre de 2022, los activos y pasivos denominados en dólares de los Estados Unidos de América fueron valuados al tipo de cambio de venta de ¢632.72 por US\$1,00. Lo anterior, de conformidad con las regulaciones establecidas por la Superintendencia General de Entidades Financieras.

(f) Activos y pasivos financieros

Se conoce como instrumentos financieros a cualquier contrato que origine un activo financiero en una compañía y a la vez un pasivo financiero o instrumento patrimonial en otra compañía. Los instrumentos financieros incluyen: disponibilidades, inversiones, cartera de créditos, cuentas por cobrar y cuentas por pagar, según se indica más adelante.

i. Reconocimiento

Inicialmente, la Arrendadora reconoce los préstamos, depósitos e instrumentos de deuda en la fecha que se originaron. Las compras y ventas de activos financieros realizadas regularmente son reconocidas a la fecha de negociación en la que la Arrendadora se compromete a comprar o vender el activo. Todos los activos y pasivos son reconocidos inicialmente a la fecha de negociación en que la Arrendadora se vuelve parte de las disposiciones contractuales del instrumento.

ii. Clasificación

• Efectivo y equivalentes de efectivo

El efectivo y equivalentes de efectivo incluye documentos y dinero disponible, saldos disponibles mantenidos con bancos centrales y activos financieros altamente líquidos con vencimientos originales de menos de dos meses, sujetos a un riesgo poco significativo de cambios en su valor razonable, y es usado por la Financiera en la administración de sus compromisos de corto plazo.

El efectivo y equivalentes de efectivo se reconocen en el estado de situación financiera al costo amortizado.

(Continúa)

ARRENDADORA DESYFIN, S.A.

Notas a los Estados Financieros

- Cartera de crédito

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

- Inversiones en instrumentos financieros

La Arrendadora clasifica las inversiones, en las siguientes categorías:

- Medidas al costo amortizado (CA).
- Medidas al valor razonable con cambios en otras utilidades integrales (VRCOUI).
- Medidas al valor razonable con cambios en resultados (VRCR).

Una inversión es medida al costo amortizado y no a valor razonable si cumple con las siguientes condiciones:

- La inversión es mantenida dentro de un modelo de negocio cuyo objetivo es mantener activos para obtener flujos de caja contractuales.
- Los términos contractuales de la inversión establecen fechas específicas para los flujos de caja derivados solamente de pagos al principal e intereses sobre el saldo vigente.

Una inversión es medida a VRCOUI solo si cumple con las siguientes condiciones y no ha sido designado como VRCR:

- La inversión es mantenida dentro de un modelo de negocio cuyo objetivo es logrado al cobrar flujos de efectivo contractuales y al vender estos activos financieros.
- Los términos contractuales de la inversión establecen fechas específicas para los flujos de caja derivados solamente de pagos de principal e intereses sobre el saldo vigente.

(Continúa)

ARRENDADORA DESYFIN, S.A.

Notas a los Estados Financieros

Todas las inversiones que no sean clasificadas como medidas al costo amortizado o al valor razonable con cambios en otras utilidades integrales, como se describe anteriormente, son medidas al valor razonable con cambios en resultados.

En el reconocimiento inicial de inversiones en instrumentos de patrimonio no mantenidas para negociar, la Arrendadora eligió irrevocablemente designar dichas inversiones a VRCOUI, por lo que son medidas a valor razonable y los cambios en el valor razonable se reconocen directamente en el estado de utilidades integrales.

Las inversiones no se reclasifican después de su reconocimiento inicial, excepto si la Arrendadora cambia su modelo de negocio para gestionar las inversiones, en cuyo caso todas las inversiones afectadas son reclasificadas en el primer día del período sobre el que se informa posterior al cambio en el modelo del negocio.

Las inversiones se miden inicialmente a valor razonable más los costos relacionados a la transacción, atribuible directamente a su adquisición; excepto por las inversiones contabilizadas a VRCCR.

iii. Evaluación del modelo de negocio

La Arrendadora realizó una evaluación del objetivo del modelo de negocio en el cual se mantienen las inversiones a nivel de portafolio para reflejar, de la mejor manera, la forma en que se gestiona el negocio y en que se proporciona la información a la gerencia. La información que fue considerada incluyó:

- Las políticas y los objetivos señalados para las inversiones y la operación de esas políticas en la práctica que incluyen la estrategia de la gerencia:
 - i. el cobro de ingresos por intereses contractuales
 - ii. mantener un perfil de rendimiento de interés definido
 - iii. mantener un rango de duración específico
 - iv. poder vender en cualquier momento por necesidades de liquidez o con el fin de optimizar el perfil de riesgo/retorno de un portafolio con base en las tasas de interés, los márgenes de riesgo, la duración actual y la meta definida.

(Continúa)

ARRENDADORA DESYFIN, S.A.

Notas a los Estados Financieros

- La forma en que se reporta a la Alta Gerencia de la Arrendadora sobre el comportamiento de los distintos portafolios.
- Los riesgos que afectan al rendimiento del modelo de negocio (y los activos financieros mantenidos en el modelo de negocio) y la forma en que se administran dichos riesgos.
- Cómo se retribuye a los gestores del negocio (por ejemplo, si la compensación se basa en el valor razonable de los activos gestionados o sobre los flujos de caja contractuales obtenidos).
- La frecuencia, el valor y el calendario de las ventas en periodos anteriores, las razones de esas ventas y las expectativas sobre la actividad de ventas futuras.

Las inversiones que son mantenidas para negociar o son gestionados y cuyo rendimiento es evaluado sobre una base de valor razonable, son medidas a valor razonable con cambios en resultados debido a que estos no son mantenidas para cobrar flujos de caja contractuales ni para obtener flujos de caja contractuales y vender estos activos financieros.

iv. Evaluación de si los flujos de efectivo contractuales son solamente pagos de principal e intereses (SPPI).

Para el propósito de esta evaluación, “principal” es definido como el valor razonable del activo financiero al momento de reconocimiento inicial. “Interés” es definido como la consideración del valor del dinero en el tiempo y por el riesgo de crédito asociado al monto del principal vigente a un periodo de tiempo particular y por otros riesgos básicos de un acuerdo de préstamos y otros costos asociados (ej. riesgo de liquidez y costos administrativos), al igual que el margen de rentabilidad.

Al evaluar si los flujos de efectivo contractuales son solamente pagos de principal e intereses, la Arrendadora considera los términos contractuales del instrumento. Esto incluye la evaluación para determinar si el activo financiero contiene un término contractual que pudiese cambiar el periodo o monto de los flujos de caja contractuales de tal modo que no cumpla con esta condición.

(Continúa)

ARRENDADORA DESYFIN, S.A.

Notas a los Estados Financieros

Al hacer esta evaluación la Arrendadora considera:

- Eventos contingentes que cambiarán el monto y periodicidad de los flujos de caja;
- Condiciones de apalancamiento
- Términos de pagos anticipados y extensión;
- Términos que limitan a la Arrendadora para obtener flujos de caja de activos específicos; y
- Características que modifican las consideraciones para el valor del dinero en el tiempo.

v. *Deterioro de activos financieros*

Inversiones en instrumentos financieros

Para la determinación del deterioro se aplicó un juicio considerable con respecto a cómo los cambios en los factores económicos afectan la pérdida crediticia esperada, lo que se determinó sobre una base promedio ponderada.

Este modelo de deterioro, desarrollado por la Arrendadora, se aplica a las inversiones que no son medidos al valor razonable con cambios en resultados.

No se reconocen las pérdidas por deterioro sobre inversiones en instrumentos de patrimonio.

La Arrendadora reconoce una estimación para pérdidas por un monto equivalente a las pérdidas esperadas dentro de los siguientes 12 meses o de por vida. Las pérdidas esperadas de por vida corresponden a la suma de estas pérdidas que resultan de los posibles eventos de incumplimiento durante toda la vida esperada del instrumento financiero. Las pérdidas esperadas a 12 meses corresponden a la porción de las pérdidas de la inversión esperadas de por vida, que resultan de eventos de incumplimiento posibles dentro de los 12 meses siguientes a la fecha de reporte.

Por lo anterior se definen 3 etapas para la aplicación del análisis de pérdida:

- Etapa 1: Está conformada por inversiones sin incremento significativo en su riesgo y su pérdida esperada se calcula sobre 12 meses.

(Continúa)

ARRENDADORA DESYFIN, S.A.

Notas a los Estados Financieros

- Etapa 2: Son inversiones con incremento significativo en el riesgo y su pérdida esperada se calcula durante toda la vida del instrumento.
- Etapa 3: Son inversiones deterioradas que entran en incumplimiento (más de 90 días de atraso) y sus pérdidas esperadas se calculan durante toda la vida de la inversión.

Las reservas para pérdidas se reconocen por un monto equivalente a las pérdidas de las inversiones esperadas de por vida, excepto en los siguientes casos, en que el monto reconocido es equivalente a las pérdidas de las inversiones esperadas dentro de los siguientes 12 meses a la fecha de reporte:

- Inversiones en instrumentos de deuda en los que se determine que tienen un riesgo de crédito bajo a la fecha de reporte.
- Otros instrumentos financieros (distintos a arrendamientos por cobrar) sobre los cuales el riesgo no se ha incrementado significativamente desde su reconocimiento inicial.

Este análisis de deterioro es complejo y requiere de juicios profesionales, estimaciones y supuestos que serán detallados más adelante, principalmente en los siguientes aspectos:

- Evaluar si se ha producido un incremento significativo en el riesgo de la inversión.
- Incorporar en el análisis de estimación de las pérdidas espera de la inversión, información futura.

a) Medición de la pérdida crediticia esperada (“PCE”)

La pérdida crediticia esperada es la probabilidad ponderada estimada de pérdida crediticia y es medida de la siguiente manera:

- Inversiones que no presentan deterioro crediticio a la fecha de reporte: Valor presente de todos los atrasos de pagos contractuales de efectivo (la diferencia entre los flujos de caja adeudados a la Arrendadora de acuerdo al contrato y los flujos de caja que la Arrendadora espera recibir).

(Continúa)

ARRENDADORA DESYFIN, S.A.

Notas a los Estados Financieros

- Inversiones que están deteriorados a la fecha de reporte: La diferencia entre el valor en libros y el valor presente de los flujos de caja futuros estimados.

b) Incumplimiento

La Arrendadora considerará una inversión en incumplimiento cuando:

- Es poco probable que el emisor pague completamente sus obligaciones de la Financiera, sin acudir a acciones por parte de la Arrendadora para adjudicarse el colateral (en el caso que tenga).
- El emisor presenta una mora superior a los 90 días en cualquier obligación material.

Al evaluar si un emisor se encuentra en incumplimiento, la Arrendadora considera indicadores principalmente de naturaleza cuantitativa (como por ejemplo: mora e impago sobre otra obligación con la Arrendadora), y los indicadores de naturaleza cualitativa.

Los insumos utilizados en la evaluación de si los instrumentos financieros se encuentran en incumplimiento y su importancia pueden variar a través del tiempo, para reflejar cambios en circunstancias.

c) Generando la estructura de probabilidad de incumplimiento (“default”)

La Arrendadora tiene la intención de obtener información sobre el desempeño y pérdida sobre las exposiciones al riesgo de crédito analizadas por jurisdicción o región, tipo de producto y emisor.

La Arrendadora diseñó y probó modelos estadísticos para analizar los datos recolectados y generar estimaciones de la probabilidad de incumplimiento (“PI”, por sus siglas en español) sobre la vida remanente de las exposiciones y como se espera que estas cambien en el transcurso del tiempo.

(Continúa)

ARRENDADORA DESYFIN, S.A.

Notas a los Estados Financieros

Este análisis incluye la identificación y calibración de las relaciones entre los cambios en las probabilidades de incumplimiento y los cambios en las variables macroeconómicas claves, al igual que un análisis profundo del impacto de otros factores sobre el riesgo de pérdida. Para la mayoría de las exposiciones, los indicadores macroeconómicos clave generalmente incluyen: crecimiento del PIB y tasa de desempleo.

La Arrendadora formula una visión “caso a caso” de las proyecciones futuras de las variables económicas relevantes así como un rango representativo de otros escenarios de proyección, tomando en consideración una variedad de información externa actual y proyectada. La Arrendadora planea utilizar estas proyecciones para ajustar sus estimados de la PI.

d) Determinar si el riesgo de crédito ha incrementado significativamente

Los criterios para determinar si el riesgo de crédito ha incrementado significativamente varían dependiendo del portafolio e incluyen principalmente factores cualitativos, incluyendo límites basados en morosidad.

En ciertas instancias, utilizando su juicio experto y, en la medida de lo posible, experiencia histórica relevante, la Arrendadora puede determinar que una exposición ha incrementado significativamente su riesgo de crédito basado en indicadores cualitativos particulares que considera son indicativos de esto y cuyo efecto no se reflejaría completamente de otra forma por medio de un análisis cuantitativo oportuno.

Cuando la Arrendadora determina que el riesgo de crédito de una inversión se ha incrementado significativamente desde su reconocimiento inicial, considera información razonable y sustentable que sea relevante y esté disponible sin costo o esfuerzo desproporcionado, incluyendo tanto información y análisis cuantitativo y cualitativo, basados en la experiencia histórica y evaluación experta la Arrendadora incluyendo información cuantitativa con proyección a futuro.

Como límite, la Arrendadora considera presuntamente que un incremento significativo en riesgo de crédito ocurre a más tardar cuando una inversión presenta morosidad por más de 30 días. La Arrendadora determina el periodo de morosidad contando el número de días desde la fecha de pago más reciente en la cual el pago completo no ha sido recibido.

(Continúa)

ARRENDADORA DESYFIN, S.A.

Notas a los Estados Financieros

La Arrendadora monitorea la efectividad de los criterios utilizados para identificar incrementos significativos en el riesgo de crédito por medio de revisiones regulares que confirmen:

- Los criterios son capaces de identificar incrementos significativos en el riesgo de crédito antes de que una exposición se encuentre en estado de incumplimiento,
- Los criterios no están alineados a un punto en el tiempo cuando el activo presente morosidad de 30 días,
- No hay volatilidad imprevista en la reserva de préstamos derivada de transferencias entre la probabilidad de incumplimiento (PI) a 12 meses (etapa 1) y PI durante la vida del instrumento (etapa 2).

e) Estimación de las pérdidas crediticias esperadas

Los insumos utilizados en la estimación de las pérdidas crediticias esperadas son las estructuras de términos de las siguientes variables:

- Probabilidad de incumplimiento (PI);
- Pérdida dado el incumplimiento (PDI); y
- Exposición ante el incumplimiento (EI).

La Arrendadora define estos parámetros haciendo uso de modelos estadísticos desarrollados internamente, utilizando datos históricos y supuestos basados en el negocio; y serán ajustados para reflejar información proyectada según se describe a continuación.

Probabilidad de incumplimiento (“PI”): Corresponde a la probabilidad de que, dado un perfil de riesgo, una operación entre en estado de incumplimiento en un periodo de tiempo predefinido. Los estimados de la PI son realizados a cierta fecha, en la cual la Arrendadora calcula mediante un análisis de información histórica así como el empleo de modelos estadísticos.

(Continúa)

ARRENDADORA DESYFIN, S.A.

Notas a los Estados Financieros

Pérdida dado el incumplimiento (“PDI”): Es la magnitud de la pérdida efectiva esperada dado un evento de incumplimiento. La Arrendadora estima los parámetros de la PDI basándose en un análisis histórico de las tasas de recuperación de las operaciones que han entrado en incumplimiento. El modelo desarrollado para el cálculo de la PDI considera la estructura, el colateral y costos de recuperación. Es calculada sobre una base de flujos de caja descontados utilizando la tasa de interés efectiva original de los préstamos como factor de descuento. La PDI puede diferir de las cifras utilizadas para propósitos regulatorios. Las diferencias principales se relacionan a la eliminación de imposiciones regulatorias, supuestos de calibración, inclusión de información con proyección a futuro y la tasa de descuento utilizada.

Exposición ante el incumplimiento (“EI”): Mide la exposición actual y exposiciones futuras durante la vida de la inversión, en el evento de incumplimiento. La PDI de una inversión será el valor en libros bruto al momento del incumplimiento.

Según lo descrito anteriormente, y sujeto a utilizar un máximo de 12 meses de PI para inversiones cuyo riesgo de crédito no ha incrementado significativamente, la Arrendadora mide la PDI considerando el riesgo de incumplimiento sobre el periodo máximo contractual (incluyendo cualquier opción de extensión del emisor) sobre el cual se expone al riesgo de crédito, aun cuando, para propósitos de administración de riesgo, la Arrendadora considera un periodo más largo. El periodo contractual máximo se extiende a la fecha a la cual la Arrendadora tiene el derecho para requerir el pago de un adelanto o terminar el compromiso.

Cartera de crédito

Es aplicable a la cartera de créditos y cuentas por cobrar y corresponde a un activo financiero que no esté registrado al valor razonable con cambios en resultados es evaluado en cada fecha de estado de situación financiera, para determinar si existe evidencia objetiva de deterioro. Un activo financiero está deteriorado si hay evidencia objetiva de deterioro como consecuencia de uno o más eventos de pérdida ocurridos después del reconocimiento inicial del activo y ese o esos eventos de pérdida han tenido un efecto negativo en los flujos de efectivo futuros del activo que puede estimarse de manera fiable.

(Continúa)

ARRENDADORA DESYFIN, S.A.

Notas a los Estados Financieros

La evidencia objetiva de que los activos financieros están deteriorados incluye mora o incumplimiento por parte de un deudor, reestructuración de un monto adeudado a la Arrendadora en términos que la Arrendadora no consideraría en otras circunstancias, indicios de que un deudor o emisor se declarará en banca rota, desaparición de un mercado activo para un instrumento.

La Arrendadora considera la evidencia de deterioro de los activos financieros medidos a costo amortizado (cartera de créditos y cuentas y comisiones por cobrar) tanto a nivel específico como colectivo. Todos los activos individualmente significativos son evaluados por deterioro específico. Aquellos que no se encuentran específicamente deteriorados, son evaluados colectivamente para establecer cualquier deterioro que se haya incurrido pero no identificado aún. Los activos que no son individualmente significativos son evaluados por deterioro colectivo agrupando los activos con características de riesgo similares.

Al evaluar el deterioro colectivo, la Arrendadora usa las tendencias históricas de probabilidades de incumplimiento, la oportunidad de las recuperaciones y el monto de la pérdida incurrida, ajustados por los juicios de la administración relacionados con las condiciones económicas y crediticias actuales hacen probable que las pérdidas reales sean mayores o menores que las sugeridas por las tendencias históricas.

Una pérdida por deterioro relacionada con un activo financiero valorizado al costo amortizado se calcula como la diferencia entre el valor en libros del activo y el valor presente de los flujos de efectivo futuros estimados, descontados a la tasa de interés efectiva. Las pérdidas se reconocen en resultados y se reflejan en una cuenta de estimación contra las cuentas por cobrar. El interés sobre el activo deteriorado continúa reconociéndose. Cuando un hecho que ocurra después de que se haya reconocido el deterioro causa que el monto de la pérdida por deterioro disminuya, esta disminución se reversa en resultados.

vi. Dar de baja

Un activo financiero se da de baja cuando la Arrendadora pierde el control de los derechos contractuales que conforman al activo. Lo anterior ocurre cuando los derechos se hacen efectivos, se vencen o se ceden. En el caso de los pasivos financieros, estos se des reconocen cuando se liquidan.

(Continúa)

ARRENDADORA DESYFIN, S.A.

Notas a los Estados Financieros

vii. Compensación

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

viii. Medición de valor razonable

El valor razonable de los instrumentos financieros se basa en su precio de mercado cotizado a la fecha de los estados financieros, sin incluir cualquier deducción por concepto de costos de transacción.

La determinación de valor razonable para activos y pasivos financieros para los cuales no se dispone de precios de mercado, requiere el uso de técnicas de valuación. Para los instrumentos financieros que se transan con poca regularidad y los precios son poco transparentes, el valor razonable es menos objetivo, ya que requiere juicios de valor sobre la liquidez, concentración de factores inciertos de mercado, supuestos de precios y otros factores que pueden afectar el instrumento específicamente.

Las técnicas de valuación incluyen modelos de valor presente de flujos de efectivo descontados, comparación con instrumentos similares, para los cuales si existen precios observables de mercado y otros modelos de valuación. Para cada tipo de instrumento y dependiendo de la complejidad de cada tipo, la Arrendadora determina el modelo apropiado para que refleje el valor razonable para cada tipo de instrumento. Estos valores no pueden ser observados como precios de mercado por la valoración de juicio implícito. Los modelos utilizados son revisados periódicamente a fin de actualizar los factores y poder obtener una valoración justa.

La Administración de la Arrendadora considera que estas valoraciones son necesarias y apropiadas para presentar los instrumentos adecuadamente en los estados financieros.

(Continúa)

ARRENDADORA DESYFIN, S.A.

Notas a los Estados Financieros

ix. Ganancias y pérdidas en mediciones posteriores

Las ganancias y pérdidas producidas por una modificación en el valor razonable de los activos clasificados al valor razonable con cambios en otro resultado integral, se reconocen directamente en el patrimonio hasta que una inversión se considere deteriorada, en cuyo momento la pérdida se reconoce en el estado de resultados integral. En el caso de la venta, cobro o disposición de los activos financieros, la ganancia o pérdida acumulada reconocida en el patrimonio se transfiere al estado de resultados integral.

(g) Deterioro de activos no financieros

El valor en libros de los activos no financieros de la Arrendadora, excepto el impuesto diferido, se revisan en cada fecha del estado de situación financiera para determinar si existe algún indicio de deterioro. Si existen tales indicios, entonces se estima el monto recuperable del activo.

El importe recuperable de un activo o de una unidad generadora de efectivo es el mayor entre su valor en uso y su valor razonable, menos los costos de venta. Para determinar el valor en uso, se descuentan los flujos de efectivo futuros estimados a su valor presente usando una tasa de descuento antes de impuestos que refleja las evaluaciones actuales del mercado sobre el valor temporal del dinero y los riesgos específicos que puede tener un activo o la unidad generadora de efectivo.

Una pérdida por deterioro se reconoce si el valor en libros de un activo o de la unidad generadora de efectivo excede el monto recuperable. Las pérdidas por deterioro se reconocen en resultados. Una unidad generadora de efectivo es el grupo de activos identificables más pequeño que genera flujos de efectivo, los cuales son independientes de otros activos y grupos.

(h) Cartera de créditos

Los préstamos por cobrar corresponden principalmente a arrendamientos de tipo financiero, los cuales representan el valor presente de los pagos futuros que se recibirán por concepto de esos contratos.

(Continúa)

ARRENDADORA DESYFIN, S.A.

Notas a los Estados Financieros

Los arrendamientos por cobrar 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 de arrendamiento financiero bajo el método de interés efectivo. La diferencia entre las cuotas de arrendamiento por cobrar y el costo del bien arrendado se registra como intereses no devengados y se amortiza a la cuenta de ingresos durante el periodo del contrato de arrendamiento.

Las operaciones de arrendamiento de la Arrendadora consisten principalmente en el arrendamiento de vehículos y equipos, los cuales tiene un periodo de vencimiento entre 24 y 84 meses.

(i) Mobiliario y equipo

i. Activos propios

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

ii. Desembolsos posteriores

Los desembolsos incurridos para reponer componentes de mobiliario y equipo son capitalizados y contabilizados separadamente. Los ítems reemplazados son dados de baja. Los desembolsos posteriores solo se capitalizan cuando incrementan los beneficios económicos futuros, si no se reconocen en el estado de resultados conforme se incurren.

iii. Depreciación

La depreciación se carga a los resultados del año, utilizando el método de línea recta, sobre la vida útil estimada de los activos relacionados. La vida útil estimada del equipo de cómputo es de 5 años y la del mobiliario y equipo es de 10 años.

(j) Bienes realizables

Los bienes realizables que se espera sean recuperados principalmente a través de ventas en lugar de ser recuperados mediante su uso continuo son clasificados como disponibles para la venta.

(Continúa)

ARRENDADORA DESYFIN, S.A.

Notas a los Estados Financieros

Inmediatamente antes de esta clasificación, los activos, son revalorizados de acuerdo con las políticas contables de la Arrendadora. A partir de ese momento, los activos, son valorizados al menor entre el valor en libros y el valor razonable, menos el costo de venta. Cualquier pérdida por deterioro es primero asignada en los activos y reconocidas en el resultado del año. Las ganancias no son reconocidas si superan cualquier pérdida por deterioro acumulativa.

(k) Activos intangibles

Los programas informáticos adquiridos por la Arrendadora son contabilizados al costo menos la amortización acumulada y el monto acumulado de las pérdidas por deterioro.

El gasto posterior en activos de programas es capitalizado solo cuando aumentan los beneficios económicos futuros integrados en el activo específico con el que se relaciona. Todos los otros gastos son registrados como gastos a medida en que se incurren.

La amortización es reconocida en resultados con base en el método de amortización lineal según la vida útil estimada de los programas informáticos, desde la fecha en que se encuentran disponibles para su uso, puesto que estas reflejan con mayor exactitud el patrón de consumo esperado de los beneficios económicos futuros relacionados con el activo. La vida útil estimada de los programas informáticos es de 3 años.

Los métodos de amortización, vidas útiles y valores residuales son revisados en cada ejercicio financiero y se ajustan si es necesario.

(k) Cuentas por pagar y otras cuentas por pagar

Las cuentas por pagar y otras cuentas por pagar se registran al costo amortizado.

(Continúa)

ARRENDADORA DESYFIN, S.A.

Notas a los Estados Financieros

(l) 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.

(m) Reserva legal

De conformidad con la legislación costarricense, la Arrendadora, asigna el 5% de la utilidad después de impuesto sobre la renta para la constitución de una reserva especial, hasta alcanzar el 20% del capital social.

(n) Arrendamientos

i. Como arrendador

Cuando la Arrendadora es el arrendador en un contrato de arrendamiento en el que se transfieren sustancialmente todos los riesgos y ventajas inherentes a la propiedad del activo al arrendatario, el activo es clasificado como un arrendamiento financiero, y un monto igual al de la inversión neta en el arrendamiento es reconocido y presentado dentro de cartera de créditos.

Los activos arrendados bajo arrendamientos operativos que no cumplen con las características de arrendamiento financiero, se clasifican como activo fijo.

Las cuotas cobradas por los arrendamientos financieros se distribuyen entre el principal y los intereses correspondientes, según la tabla de pagos de la operación y utilizando el método de la tasa de interés efectiva.

Los ingresos por arrendamientos operativos son reconocidos en resultados a través del método lineal durante el período de arrendamiento. Los incentivos de arrendamiento otorgados son reconocidos como parte integral de los ingresos por arrendamiento totales, durante el período de arrendamiento.

(Continúa)

ARRENDADORA DESYFIN, S.A.

Notas a los Estados Financieros

ii. Como arrendatario

La Arrendadora reconoce un activo por derecho de uso y un pasivo por arrendamiento en la fecha de inicio del arrendamiento. El activo por derecho de uso se mide inicialmente al costo, que comprende el monto inicial del pasivo por arrendamiento ajustado por cualquier pago de arrendamiento realizado en la fecha de inicio, más los costos directos iniciales incurridos y una estimación de los costos para dismantelar y eliminar el activo subyacente o para restaurar el activo subyacente o el sitio en el que se encuentra, menos los incentivos de arrendamiento recibidos, de existir.

El activo por derecho de uso se deprecia posteriormente utilizando el método de línea recta desde la fecha de inicio hasta el final del período de vida útil del activo por derecho de uso o el final del plazo de arrendamiento. Las vidas útiles estimadas de los activos por derecho de uso se determinan sobre la misma base que las de propiedad y equipo. Además, el activo por derecho de uso se reduce periódicamente por pérdidas por deterioro del valor, si las hubiera, y se ajusta para ciertas nuevas mediciones del pasivo por arrendamiento.

El pasivo por arrendamiento se mide inicialmente al valor presente de los pagos por arrendamiento que no han sido pagados en la fecha de inicio, descontados utilizando la tasa de interés implícita en el arrendamiento o, si esa tasa no se puede determinar fácilmente, la tasa incremental de endeudamiento de la Arrendadora. La Arrendadora utiliza su tasa incremental de endeudamiento como la tasa de descuento.

El pasivo por arrendamiento se incrementa posteriormente por el costo de interés sobre el pasivo por arrendamiento y disminuye por el pago del canon de arrendamiento realizado. Se vuelve a medir cuando se produce un cambio en los futuros pagos de arrendamiento de un cambio en un índice o tasa, un cambio en la estimación de la cantidad que se espera pagar bajo una garantía de valor residual, o sea apropiado, cambios en la evaluación de la opción de compra o extensión si es razonablemente segura de ejercer o si una opción de terminación anticipada es razonablemente seguro de no ser ejercida.

(Continúa)

ARRENDADORA DESYFIN, S.A.

Notas a los Estados Financieros

Los pagos de arrendamiento incluidos en la medición del pasivo por arrendamiento comprenden lo siguiente:

- Pagos fijos, incluyendo los pagos en esencia fijos.
- Pagos por arrendamiento variables que dependen de un índice o una tasa, inicialmente medidos utilizando el índice o tasa en la fecha de inicio.
- Montos que se espera sean pagaderos bajo garantía de valor residual.
- El precio de ejercicio bajo una opción de compra que la Arrendadora puede razonablemente ejercer, pagos por arrendamiento en un período de renovación opcional si la Arrendadora está razonablemente segura de ejercer una opción de extensión, y multas por la terminación anticipada de un arrendamiento a menos que la Arrendadora esté razonablemente segura de no realizar una finalización anticipada.
- Los activos por derecho de uso se deprecian a 3 años.

El pasivo por arrendamiento se mide al costo amortizado utilizando el método de interés efectivo. Se realiza una remediación cuando hay un cambio en los pagos de arrendamiento futuros que surgen de un cambio en un índice o tasa, si hay un cambio en la estimación de la Arrendadora del monto que se espera pagar bajo una garantía de valor residual, o si la Arrendadora cambia su evaluación de si ejercerá una opción de compra, extensión o terminación.

Cuando el pasivo por arrendamiento se vuelve a medir de esta manera, se realiza un ajuste correspondiente al valor en libros del activo por derecho de uso, o se registra en utilidad o pérdida si el valor en libros del activo por derecho de uso se ha reducido a cero.

(o) 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 estado de situación financiera y cualquier otro ajuste sobre el impuesto a pagar con respecto a años anteriores.

(Continúa)

ARRENDADORA DESYFIN, S.A.

Notas a los Estados Financieros

ii. *Diferido:*

El impuesto de renta diferido se registra de acuerdo al método del balance. Tal método se aplica para aquellas diferencias temporales entre el valor en libros del activo y pasivo para efectos financieros y los valores utilizados para propósitos fiscales. De acuerdo con esta norma, las diferencias temporales se identifican ya sea como diferencias temporales gravables (las cuales 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.

(p) Reconocimiento de ingresos y gastos

i. *Ingresos y gastos por intereses*

Los ingresos y gastos por intereses son reconocidos en el estado de resultado integral 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.

ii. *Ingreso por honorarios y comisiones*

Las comisiones se originan por servicios que presta la Arrendadora y son reconocidas cuando el servicio es brindado, los ingresos por honorarios, comisiones y los gastos directos incrementales se consideran parte de la tasa de interés efectiva de los créditos y las obligaciones financieras, y se difieren en el plazo del activo o pasivo financiero según corresponda. Los ingresos diferidos se reconocen en el pasivo y se difieren dentro del ingreso por comisiones. Los gastos se reconocen como otros activos y se amortizan en la cuenta de gasto correspondiente según su naturaleza.

Las comisiones originadas por las operaciones de crédito descontadas con Financiera Desyfin, S.A., se reconocen como ingreso en el momento en el que el activo financiero se da de baja de los registros contables de la Arrendadora.

(Continúa)

ARRENDADORA DESYFIN, S.A.

Notas a los Estados Financieros

(q) Beneficios a empleados

(i) *Beneficios por despido o terminación*

De conformidad con la legislación costarricense, se requiere el pago de cesantía al personal que fuese despedido sin causa justa o al momento de su muerte o jubilación, de acuerdo con una tabla establecida en la Ley de Protección al Trabajador con base en la cantidad de años laborados, con un máximo de 8 años.

De acuerdo con la Ley de Protección al Trabajador, todo patrono, aportará un 3% de los salarios mensuales de los trabajadores al Régimen de Pensiones Complementarias, durante el tiempo que se mantenga la relación laboral, el cual será recaudado por la Caja Costarricense de Seguro Social (C.C.S.S) y los respectivos aportes serán trasladados a las entidades autorizadas por el trabajador.

A partir del 12 de febrero de 2016, la Arrendadora sigue la práctica de transferir mensualmente a la Asociación Solidarista de Empleados de Financiera Desyfin y Afines ASODESYFIN, el equivalente al 5,33% de los salarios devengados durante el año. Los montos transferidos al Fondo de Pensiones Complementarias y lo trasferido a la Asociación Solidarista se consideran adelantos de cesantía.

(ii) *Beneficios a empleados a corto plazo*

Aguinaldo

La legislación costarricense requiere el pago de un doceavo del salario mensual por cada mes trabajado. Este pago se efectúa en el mes de diciembre y se le paga al empleado, independientemente si es despedido o no. La Arrendadora registra mensualmente una provisión para cubrir los desembolsos futuros por ese concepto.

Vacaciones

La legislación costarricense establece que por cada año laborado los trabajadores tienen derecho a un número determinado de días de vacaciones. La Arrendadora tiene la política de acumular los días de vacaciones sobre la base de devengado. Por tal concepto se establece una provisión por pago de vacaciones a sus empleados.

(Continúa)

ARRENDADORA DESYFIN, S.A.

Notas a los Estados Financieros

(2) Partes relacionadas

Al 30 de setiembre, las transacciones con partes relacionadas generaron ingresos y gastos por los servicios prestados, y sus condiciones fueron las que normalmente recibe el resto de los clientes con quienes la Arrendadora efectúa transacciones. A continuación se detallan los saldos y las transacciones con las partes relacionadas y sus efectos en los estados financieros:

	<u>2022</u>
<u>Saldos:</u>	
Activos:	
Disponibilidades en Financiera Desyfin, S.A.	¢ 962.015.516
Cartera de créditos	150.959.032
Cuentas y comisiones por cobrar	<u>667.246.711</u>
Total activos	¢ <u><u>1.780.221.259</u></u>
Pasivos:	
Obligaciones con Financiera Desyfin, S.A. (nota 9)	¢ 689.934.944
Intereses por pagar	<u>3.686.436</u>
Total pasivos	¢ <u><u>693.621.380</u></u>
<u>Transacciones:</u>	
Ingresos:	
Por inversiones	¢ 1.311.266
Por cartera de créditos	<u>19.117.581</u>
Total ingresos	¢ <u><u>20.428.847</u></u>
Gastos:	
Por depreciación	¢ 33.784.272
Intereses	54.239.113
Por administración de pólizas	15.397.356
Otros servicios	<u>35.485.650</u>
Total gastos	¢ <u><u>138.906.391</u></u>

Al 30 de setiembre de 2022, la cartera de crédito acumulada descontada por la Arrendadora a Financiera Desyfin, S.A., corresponde a ¢35.612.268.173. Dicho monto se encuentran incorporados dentro de la cartera de créditos de Financiera Desyfin, S.A al 30 de setiembre de 2022.

(Continúa)

ARRENDADORA DESYFIN, S.A.

Notas a los Estados Financieros

Al 30 de setiembre de 2022, la cartera de crédito con partes relacionadas es en dólares, mantienen tasas de interés que oscilan entre 7,00% y 10,25% anual con vencimientos entre julio de 2024 y diciembre de 2026.

Al 30 de setiembre de 2022, las cuentas por cobrar con partes relacionadas corresponden a gastos de otras entidades del Grupo Desyfin que son canceladas por Arrendadora Desyfin.

Al 30 de setiembre de 2022, las obligaciones con entidades financieras se mantiene en Financiera Desyfin, S.A., en dólares a una tasa de interés de 8% anual, con vencimiento en abril 2022 y octubre 2023.

Los gastos por otros servicios corresponden a servicios brindados por Financiera Desyfin, S.A., por cobros realizados por el contact center, análisis de crédito, elaboración de estructuras de líneas de crédito, entre otras. Al 28 de febrero de 2019, la Arrendadora firmó un contrato por estos servicios con Financiera Desyfin, S.A. estableciendo un monto fijo mensual de \$5.900 más impuestos, a cancelar por estos servicios, el cual se mantiene al 30 de setiembre de 2022.

La Arrendadora mantiene a un contrato firmado con Financiera Desyfin, S.A., por el alquiler y mantenimiento del espacio de oficinas de la Arrendadora, el cual se encuentra en el edificio arrendado por Financiera Desyfin, S.A. (véase nota 8).

(3) Disponibilidades

Al 30 de setiembre, las disponibilidades se detallan como sigue:

		<u>2022</u>
Efectivo	¢	42.721.016
Entidades financieras del estado		154.566.582
Entidades financieras del país (nota 2)		<u>962.015.516</u>
	¢	<u>1.159.303.114</u>

(4) Inversiones en instrumentos financieros

Al 30 de setiembre de 2022, la Arrendadora Desyfin no cuenta con inversiones en instrumentos financieros.

(Continúa)

ARRENDADORA DESYFIN, S.A.

Notas a los Estados Financieros

(5) Cartera de créditos

El detalle de cartera de crédito se presenta a continuación:

	<u>2022</u>
Arrendamientos vigentes	¢ 1.200.980.092
Arrendamientos vencidos	120.248.930
Arrendamientos en cobro judicial	<u>242.478.504</u>
	1.563.707.526
Créditos por cobrar a partes relacionadas	150.959.032
Productos por cobrar	79.115.823
Estimación sobre la cartera de crédito	<u>(117.533.545)</u>
	<u>¢ 1.676.248.836</u>

Al 30 de setiembre, el detalle de las recuperaciones de cartera de arrendamientos es como sigue:

	<u>2022</u>
Cuentas por cobrar por arrendamiento, bruto	¢ 1.913.671.140
Ingreso por intereses no devengado	<u>(199.004.582)</u>
	<u>¢ 1.714.666.558</u>

Al 30 de setiembre, el detalle de las recuperaciones de cartera de arrendamientos neta es como sigue:

	<u>2022</u>
Recuperaciones:	
A menos de 1 año	¢ 115.455.218
De 1 a 5 años	647.850.580
Más de 5 años	<u>951.360.760</u>
	<u>¢ 1.714.666.558</u>

(Continúa)

ARRENDADORA DESYFIN, S.A.

Notas a los Estados Financieros

Al 30 de setiembre. el detalle de las recuperaciones de cartera de arrendamiento bruto es como sigue:

	<u>2022</u>
Cuentas por cobrar por arrendamiento, bruto (incluye el ingreso por intereses no devengado)	
A menos de 1 año	¢ 144.247.492
De 1 a 5 años	705.576.521
Más de 5 años	<u>1.063.847.127</u>
	<u>¢ 1.913.671.140</u>

Estimación por deterioro de cartera de crédito

Al 30 de setiembre, el movimiento de la cuenta de estimación por deterioro se detalla como sigue:

	<u>2022</u>
Saldo inicial	¢ (205.451.700)
Gasto por estimación deteriorocartera de créditos	(101.106.100)
Cancelación de créditos contra la estimación	189.815.318
Efecto por revaluación de moneda	<u>(791.063)</u>
Saldo final	<u>¢ (117.533.545)</u>

(6) Cuentas y comisiones por cobrar

Al 30 de setiembre, el detalle de cuentas y comisiones por cobrar es el siguiente:

	<u>2022</u>
Cuentas por cobrar operaciones con partes relacionadas (nota 2)	¢ 667.246.711
Otras cuentas por cobrar	432.280.907
Impuesto sobre la renta diferido (nota 13)	25.351.015
Estimación sobre las cuentas por cobrar	<u>(27.437.896)</u>
	<u>¢ 1.097.440.737</u>

(Continúa)

ARRENDADORA DESYFIN, S.A.

Notas a los Estados Financieros

Las otras cuentas por cobrar corresponden a marchamos a plazos establecidos según acuerdo con clientes, pagares realizados por cuotas pendientes, infracciones, inspecciones, cuentas por cobrar empleados, créditos fiscales, adelantos de renta, pagos de talleres cargados a un plazo establecido según acuerdo con cliente.

Al 30 de setiembre, la antigüedad de las otras cuentas por cobrar se detallan como sigue:

	<u>2022</u>
Al día	¢ 45.850.454
De 1 a 30	125.690.358
De 31 a 60	30.475.695
De 61 a 90	21.458.620
De 91 a 120	126.478.755
De 121 a 180	65.047.764
Más de 180 días	709.876.987
	¢ <u><u>1.124.878.633</u></u>

Estimación por deterioro de cuentas por cobrar

Al 30 de setiembre, el movimiento de la cuenta de estimación por deterioro se detalla como sigue:

	<u>2022</u>
Saldo inicial	¢ (33.988.368)
Gasto por estimación de cuentas por cobrar	(117.576.827)
Cancelación de créditos contra la estimación	<u>124.127.299</u>
Saldo final	¢ <u><u>(27.437.896)</u></u>

(Continúa)

ARRENDADORA DESYFIN, S.A.

Notas a los Estados Financieros

(7) Bienes realizables

Al 30 de setiembre, el movimiento del saldo del costo de bienes realizables se presenta como sigue:

		<u>2022</u>
Saldo inicial	¢	44.799.531
Más: Bienes adjudicados durante el año		14.118.471
Menos: Pérdida en venta de bienes realizables		<u>(43.811.851)</u>
Saldo final	¢	<u><u>15.106.151</u></u>

Estimación por deterioro de bienes realizables

		<u>2022</u>
Saldo al inicio	¢	(12.723.257)
Gasto por estimación		(66.706.645)
Liquidación de bienes adjudicados		<u>79.429.902</u>
Saldo final	¢	<u><u>-</u></u>

(8) Mobiliario y equipo neto

Al 30 de setiembre, el mobiliario y equipo neto se presenta como sigue:

		<u>Mobiliario y equipo</u>	<u>Equipo de cómputo</u>	<u>Derechos de uso</u>	<u>Total</u>
<u>Costo:</u>					
Saldos al 31 de diciembre de 2021	¢	714.233	20.500.754	78.265.454	99.480.441
Adiciones		-	995.576	29.989.481	30.985.057
Baja de activos		<u>(714.233)</u>	-	-	<u>(714.233)</u>
Saldos al 30 de setiembre de 2022		<u>-</u>	<u>21.496.330</u>	<u>108.254.935</u>	<u>129.751.265</u>
<u>Depreciación acumulada:</u>					
Saldos al 31 de diciembre de 2021		304.895	14.318.060	74.470.663	89.093.618
Gasto por depreciación		40.704	2.524.659	33.784.272	36.349.635
Depreciación acumulada		<u>(345.599)</u>	<u>(627.653)</u>	-	<u>(973.252)</u>
Saldos al 30 de setiembre de 2022		<u>714.233</u>	<u>16.215.066</u>	<u>108.254.935</u>	<u>124.470.001</u>
<u>Saldos netos:</u>					
Saldos al 30 de setiembre de 2022	¢	<u><u>-</u></u>	<u><u>5.281.264</u></u>	<u><u>-</u></u>	<u><u>5.281.264</u></u>

(Continúa)

ARRENDADORA DESYFIN, S.A.

Notas a los Estados Financieros

Arrendamientos

La Arrendadora mantiene un contrato de subarriendo con Financiera Desyfin. S.A., por el espacio físico que es utilizado para sus operaciones en las instalaciones en San Pedro de Montes de Oca desde el 01 de mayo de 2018.

Este plazo podrá prorrogarse de pleno derecho por el solo hecho de que el subarrendador no le comunique al subarrendatario la terminación del contrato con una anticipación no menor a un año. Si se dieran prórrogas tácitas, los nuevos períodos siempre serán por el plazo de 3 años.

La Arrendadora no mantiene contratos de arrendamientos como arrendador.

(i) *Activos por derecho de uso*

A continuación, se presenta información sobre arrendamientos en los que la Arrendadora es el arrendatario.

		<u>Edificio</u>
Saldo al 31 de diciembre 2021	¢	3.794.791
Adiciones por derecho de uso		29.989.481
Cargo por depreciación del año		<u>(33.784.272)</u>
Saldo al 30 de junio del 2022	¢	<u><u>-</u></u>

(ii) *Importes reconocidos en el estado de flujos de efectivo*

		<u>2022</u>
Intereses por pasivo por arrendamiento	¢	<u><u>1.410.265</u></u>

(Continúa)

ARRENDADORA DESYFIN, S.A.

Notas a los Estados Financieros

(iii) *Pasivos por arrendamientos*

Al 30 de setiembre del 2022, la Compañía no posee pasivos por arrendamiento a largo plazo.

Al 30 de setiembre del 2022, la conciliación de los pasivos por arrendamiento con los flujos de efectivo surgidos de las actividades de financiamiento para el periodo anual que inician el 1 de enero del 2022, se detalla a continuación:

	<u>2022</u>
Saldo al inicio de año	¢ 2.096.262
<i>Cambios flujos de efectivo de financiamiento:</i>	
Adiciones por derecho de uso	29.989.481
Pago de obligaciones	<u>(32.085.743)</u>
Saldo al 30 de setiembre de 2022	¢ <u><u>-</u></u>

(9) Otros activos

Al 30 de setiembre, el detalle de los otros activos es el siguiente:

	<u>2022</u>
Pólizas de seguros pagados por adelantado	¢ 56.494.398
Otros gastos pagados por anticipado	<u>128.580.564</u>
	¢ <u><u>185.074.962</u></u>

(10) Obligaciones con entidades

Al 30 de setiembre, las obligaciones con entidades se detallan como sigue:

	<u>2022</u>
Préstamos por pagar a plazo:	
Entidades financieras relacionadas (nota 2)	¢ 689.934.944
Cargos financieros por pagar	<u>3.686.436</u>
	¢ <u><u>693.621.380</u></u>

Las obligaciones con entidades financieras del país generan tasas de interés que oscilan entre 6,75% y 8,25% anual en el 2022 para la operación en US dólares y cuyos vencimientos es en octubre 2023.

(Continúa)

ARRENDADORA DESYFIN, S.A.

Notas a los Estados Financieros

Al 30 de setiembre del 2022, la conciliación de los préstamos por pagar con los flujos de efectivo surgidos de las actividades de financiamiento para el periodo anual que inician el 1 de enero del 2022, se detalla a continuación:

	<u>2022</u>
Saldo al 31 de diciembre 2021	¢ 927.151.257
<u>Cambios flujos de efectivo de financiamiento:</u>	
Nuevas obligaciones	206.184.000
Adición derecho de uso	29.989.481
Pago de obligaciones	(426.028.944)
Pago de obligaciones derechos de uso	(32.085.743)
Diferencial cambiario	(15.275.107)
Total cambios flujos de efectivo de financiamiento	¢ <u>689.934.944</u>
<u>Relacionados con pasivos:</u>	
Gasto por intereses	¢ 54.239.113
Intereses pagados	(54.345.618)
Saldo al 30 de setiembre 2022	¢ <u><u>(106.505)</u></u>

(11) Provisiones

Al 30 de setiembre de 2022, el saldo de las provisiones es de ¢16.287.905 corresponde a la provisión del gasto por aguinaldo.

	<u>2022</u>
Saldo inicial	¢ 2.164.846
Provisiones efectuadas	17.293.759
Provisiones utilizadas	(3.170.700)
Saldo final	¢ <u><u>16.287.905</u></u>

(Continúa)

ARRENDADORA DESYFIN, S.A.

Notas a los Estados Financieros

(12) Otras cuentas por pagar diversas

Al 30 de setiembre, las otras cuentas por pagar diversas se detallan como sigue:

	<u>2022</u>
Aportaciones patronales	¢ 8.521.807
Retenciones por pagar	18.034.730
Proveedores	<u>1.788.347.051</u>
	<u>¢ 1.814.903.588</u>

El saldo que refleja la cuenta de proveedores corresponde a la cuenta por pagar al proveedor que genera el nuevo arrendamiento, y este entrega el bien a arrendar. Con un 85% de proveedores se maneja un crédito entre 15 a 30 días de acuerdo a las cláusulas en cada negocio.

(13) Impuesto sobre la renta

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

Al 30 de setiembre de 2022, el impuesto sobre la renta diferido es atribuible al tratamiento fiscal de los arrendamientos financieros. Los activos diferidos por impuesto representan una diferencia temporal deducible. Los pasivos diferidos por impuesto representan una diferencia temporal gravable.

El impuesto sobre la renta diferido se detalla como sigue:

	<u>2022</u>		
	<u>Activo</u>	<u>Pasivo</u>	<u>Saldo neto</u>
Efecto por tratamiento fiscal de los contratos de arrendamientos financieros	¢ 25.351.015	-	25.351.015
	<u>¢ 25.351.015</u>	<u>-</u>	<u>25.351.015</u>

(Continúa)

ARRENDADORA DESYFIN, S.A.

Notas a los Estados Financieros

Al 30 de setiembre, el movimiento del impuesto de renta diferido es atribuible a lo siguiente:

		2022		
		Saldo al inicio del año	Incluido en el estado de resultados	Saldo al final del año
Efecto por tratamiento fiscal de los contratos de arrendamientos financieros	¢	25.351.015	-	25.351.015
	¢	25.351.015	-	25.351.015

(14) Patrimonio

a) Capital social

Al 30 de setiembre de 2022, el capital social común de Arrendadora Desyfin. S.A. está representado por 457.220 acciones comunes y nominativas, las cuales estas suscritas y pagadas en su totalidad, con un valor nominal de ¢1.000 cada acción. para un total de ¢457.220.000.

b) Incremento de Capital

Durante el mes de junio, la Arrendadora emitió 150.000 acciones con un valor de ¢1.000 cada una para un total de ¢150.000.000 mediante la capitalización de resultados acumulados de periodos anteriores.

c) Dividendos

Mediante sesión de Asamblea de Accionistas, se acordó declarar dividendos sobre acciones comunes por un monto de ¢944.101.316.

d) Reserva legal

Al 30 de setiembre de 2022, el saldo de la reserva legal alcanza el veinte por ciento (20%) del capital social por un monto de ¢61.444.000.

(Continúa)

ARRENDADORA DESYFIN, S.A.

Notas a los Estados Financieros

(15) Otras cuentas de orden

Al 30 de setiembre, las otras cuentas de orden se detallan como sigue:

	2022
Productos en suspenso	¢ 4.223.098
Cartera cedida Financiera Desyfin, S.A	45.472.675.845
	¢ 45.476.898.943

(16) Ingresos por arrendamientos financieros

Al 30 de setiembre, los ingresos financieros por arrendamientos corresponden a los intereses devengados por los contratos de arrendamientos financieros, el crédito por cobrar a una parte relacionada y las comisiones de formalización de los arrendamientos. Un detalle de los ingresos financieros por arrendamiento es como sigue:

	Por el periodo terminado en setiembre 2022	Por el trimestre terminado en setiembre 2022
Intereses corrientes	¢ 89.764.403	17.354.052
Intereses moratorios	2.889.598	2.659.909
Descuento de cartera	446.547.307	180.846.051
Comisiones por formalización	32.334.955	(21.784.936)
	¢ 571.536.263	179.075.076

(17) Otros ingresos operativos

Al 30 de setiembre, otros ingresos operativos se detallan como sigue:

	Por el periodo terminado en setiembre 2022	Por el trimestre terminado en setiembre 2022
Recuperación de seguros, neto	¢ 1.312.569.867	409.920.729
Rastreo Satelital	242.010.644	75.370.348
Otros cargos	352.451.575	72.402.863
Otros	182.299.744	69.272.001
	¢ 2.089.331.830	626.965.941

(Continúa)

ARRENDADORA DESYFIN, S.A.

Notas a los Estados Financieros

(18) Gastos de personal

Al 30 de setiembre, los gastos de personal se detallan como sigue:

	Por el periodo terminado en setiembre 2022	Por el trimestre terminado en setiembre 2022
Sueldos, vacaciones y bonificaciones del personal	¢ 176.416.175	58.240.127
Cargas sociales patronales	46.290.229	15.086.785
Décimo tercer sueldo	15.508.287	5.284.710
Preaviso y cesantía	9.615.466	3.517.614
Remuneraciones a directores y fiscales	7.567.244	3.285.890
Refrigerios	1.510.908	89.584
	¢ <u>256.908.309</u>	<u>85.504.710</u>

(19) Otros gastos de administración

Al 30 de setiembre, los otros gastos de administración se detallan como sigue:

	Por el periodo terminado en setiembre 2022	Por el trimestre terminado en setiembre 2022
Por servicios externos	¢ 49.252.095	14.087.527
Por movilidad y comunicaciones	3.909.817	1.411.474
Por infraestructura	36.090.615	12.365.280
Generales	121.952.118	41.380.912
	¢ <u>211.204.645</u>	<u>69.245.193</u>

(20) Administración de riesgos

La Arrendadora está expuesta a los siguientes riesgos por el uso de instrumentos financieros:

- (a) Riesgo de mercado. que incluye
 - (i) Riesgo de tasas de interés y
 - (ii) Riesgo cambiario
- (b) Riesgo de liquidez
- (c) Riesgo de crédito

(Continúa)

ARRENDADORA DESYFIN, S.A.

Notas a los Estados Financieros

Adicionalmente, la Arrendadora está expuesta a los siguientes riesgos operativos:

- (d) Riesgo operacional
- (e) Riesgo de capital
- (f) Riesgo de legitimación de capitales
- (g) Riesgo legal

Un instrumento financiero es cualquier contrato que origina a su vez un activo financiero en una entidad y un pasivo financiero o un instrumento de capital en otra entidad.

La Junta Directiva de la Arrendadora tiene la responsabilidad de establecer y vigilar las políticas de administración de riesgo de los instrumentos financieros. A tal efecto, ha establecido vigilancia periódica de los riesgos a los cuales está expuesta la Arrendadora.

(a) Riesgo de mercado

Es el riesgo de que el valor de un activo financiero de la Arrendadora se reduzca por causa de cambios en las tasas de interés, las tasas de cambio, los precios de acciones y otras variables financieras, así como de la reacción de los participantes de los mercados ante eventos políticos y económicos debido a pérdidas y ganancias latentes. El objetivo de la administración del riesgo de mercado es administrar y vigilar las exposiciones al riesgo y mantenerlas dentro de los parámetros aceptables.

(i) *Riesgos de tasas de interés*

El riesgo por variaciones en las tasas de interés es la exposición a pérdidas debido a fluctuaciones en las tasas sin contarse con la flexibilidad para un ajuste oportuno.

Adicionalmente, el riesgo por tasa de interés es administrado por la Arrendadora a través de la sensibilización de las tasas de interés y la medición de su impacto en resultados.

Análisis de sensibilidad

Al 30 de setiembre de 2022, la Arrendadora mantiene sus créditos a tasa fija, sin embargo, los contratos contienen cláusulas que permiten realizar cambios en las tasas de interés ante un cambio significativo en el mercado.

(Continúa)

ARRENDADORA DESYFIN, S.A.

Notas a los Estados Financieros

El impacto en los resultados se lleva a cabo con el fin de proteger los ingresos de corto plazo. Su cálculo se basa en el supuesto de que todos los pasivos, cuya tasa se revisa en los próximos 3 meses, estén sujetos a un aumento o disminución de +/- 100 puntos base en moneda nacional y extranjera. El análisis de la sensibilidad del aumento o disminución de la tasa de interés y su efecto en resultados se presenta a continuación:

		Efecto sobre resultados	
		2022	
		Cambio de + 1%	Cambio de - 1%
Obligaciones con entidades	¢	<u>(7.632.547)</u>	<u>7.632.547</u>

El efecto por sensibilización del valor razonable se mide por el impacto de una disminución o de un incremento de +/- 100 puntos base en la curva de rendimiento tanto en moneda nacional como moneda extranjera, en el valor presente neto de los activos y pasivos con tasa fija. El análisis de la sensibilidad del aumento o la disminución de la tasa de interés se presenta a continuación:

		Efecto sobre el valor razonable	
		2022	
		Cambio de + 1%	Cambio de - 1%
Cartera de crédito	¢	45.385.625	(45.385.625)
Obligaciones con entidades	¢	<u>7.058.658</u>	<u>(7.058.658)</u>

(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. La posición neta no es cubierta con ningún instrumento.

(Continúa)

ARRENDADORA DESYFIN, S.A.

Notas a los Estados Financieros

Los activos y pasivos financieros denominados en moneda extranjera se detallan como sigue:

		<u>2022</u>
<u>Activos:</u>		
Disponibilidades	US\$	1.170.596
Cartera de créditos		2.291.150
Otras cuentas por cobrar		1.207.836
Otros activos		18.182
Total activos		<u>4.687.764</u>
<u>Pasivos:</u>		
Obligaciones con entidades		1.096.226
Otras cuentas por pagar diversas		2.594.389
Total pasivos		<u>3.690.615</u>
Posición neta	US\$	<u>997.149</u>

Análisis de sensibilidad

Los riesgos de tipo de cambio son administrados por Arrendadora Desyfin S.A, de tal forma que se pueda reducir el impacto en las oscilaciones de corto plazo sobre las utilidades de la Arrendadora. Es importante recalcar que, a largo plazo, éstas podrían verse afectadas debido a los cambios permanentes en las fluctuaciones cambiarias, o por cambios en las decisiones económicas entre ellas la entrada de un sistema liberado del tipo de cambio.

El riesgo de tipo de cambio se materializa cuando hay un descalce entre los activos y pasivos en moneda extranjera, lo que da lugar a una posición neta en moneda extranjera. Esta posición puede ser larga cuando los activos en moneda extranjera superan los pasivos en moneda extranjera, una posición corta cuando los pasivos en moneda extranjera superan los activos en la misma moneda y una posición nula cuando ambos están igualados.

La Administración monitorea constantemente la posición en moneda extranjera de acuerdo a las expectativas de las variables económicas y su influencia sobre el tipo de cambio esperado, como parte de este monitoreo la Administración calcula diariamente la variación máxima esperada diaria, mensual y anual del tipo de cambio. Este indicador permite realizar escenarios de sensibilización del tipo de cambio y su impacto en utilidades y suficiencia patrimonial.

(Continúa)

ARRENDADORA DESYFIN, S.A.

Notas a los Estados Financieros

En relación con los riesgos asociados al diferencial cambiario al 30 de setiembre de 2022, se estima que un aumento o disminución del 10% en el tipo de cambio del US dólar con respecto al colón, habría significado un aumento o disminución en el gasto por diferencias de cambio de la Arrendadora para el 30 de setiembre de 2022 de de aproximadamente ¢63.091.612.

(b) Riesgos de liquidez

El riesgo de liquidez afecta en general la obtención de recursos por parte de la Arrendadora. Incluye tanto el riesgo de no poder fondear los activos a las diferentes fechas así como el riesgo de no poder liquidar activos a precios razonables y en el tiempo adecuado. La Arrendadora continuamente monitorea las necesidades de recursos. Adicionalmente, la Arrendadora mantiene activos muy líquidos, como parte de su estrategia para administrar el riesgo de liquidez.

(Continúa)

ARRENDADORA DESYFIN, S.A.

Notas a los Estados Financieros

A1 30 de setiembre de 2022, el calce de plazos de los activos y pasivos de la Arrendadora es como sigue:

	2022								Total
	A la Vista	De 1 a 30 días	De 31 a 60 días	De 61 a 90 días	De 91 a 180 días	De 181 a 365 días	A más de 365 días	Vencidos a más de 30 días	
Activos:									
Disponibilidades	¢ 1.159.303.114	-	-	-	-	-	-	-	1.159.303.114
Otras cuentas por cobrar	45.850.454	125.690.358	30.475.695	21.458.620	191.526.519	3.458.658	704.272.464	2.145.865	1.124.878.633
Cartera de crédito	24.589.540	14.502.684	17.926.119	24.785.045	14.038.960	13.450.892	1.636.798.286	47.690.855	1.793.782.381
Total activos	1.229.743.108	140.193.042	48.401.814	46.243.665	205.565.479	16.909.550	2.341.070.750	49.836.720	4.077.964.128
Pasivos:									
Obligaciones financieras	43.157.842	54.372.187	56.528.844	56.691.928	114.036.190	120.458.450	244.689.503	-	689.934.944
Cargos por Pagar	-	3.686.436	-	-	-	-	-	-	3.686.436
Otras cuentas por pagar diversas	-	1.254.785.745	125.895.440	115.215.347	214.159.206	104.847.850	-	-	1.814.903.588
Total pasivos	43.157.842	1.312.844.368	182.424.284	171.907.275	328.195.396	225.306.300	244.689.503	-	2.508.524.968
Brecha de activos y pasivos	¢ 1.186.585.266	(1.172.651.326)	(134.022.470)	(125.663.610)	(122.629.917)	(208.396.750)	2.096.381.247	49.836.720	1.569.439.160

(Continúa)

ARRENDADORA DESYFIN, S.A.

Notas a los Estados Financieros

(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 créditos y está representado por el monto de los activos del balance.

La Arrendadora ejerce un control permanente de riesgo crediticio por medio de informes de la condición de la cartera y su clasificación. El análisis de crédito contempla evaluaciones periódicas de la situación financiera del cliente. El manual de crédito establece las políticas que se deben seguir para conceder financiamiento. Toda operación de crédito requiere la aprobación previa de los comités establecidos según los límites para cada uno de ellos. La exposición al riesgo también es administrada en parte obteniendo garantías.

La máxima exposición al riesgo crediticio está representada por el monto en libros de cada activo financiero y las garantías otorgadas, tal y como se describe a continuación:

	2022
Disponibilidades	¢ 1.159.303.114
Cartera de créditos	1.793.782.381
Cuentas y comisiones por cobrar	1.124.878.633
	¢ <u>4.077.964.128</u>

Las disponibilidades corresponden a efectivo en depósitos en bancos del Estado y en Financiera Desyfin. S.A, por lo tanto, se considera que el riesgo crediticio es menor.

ARRENDADORA DESYFIN, S.A.

Notas a los Estados Financieros

El siguiente cuadro presenta el riesgo crediticio de la Arrendadora con respecto a la cartera de créditos y su medición del deterioro:

	<u>Cientes</u>
	<u>Setiembre 2022</u>
Cartera de préstamos evaluada individualmente con estimación	
Más de 90 días	¢ 242.478.504
Estimación por deterioro	(117.533.545)
	<u>124.944.959</u>
Cartera de préstamos vencidos. sin estimación:	
De 1 a 30 días	77.902.453
De 61 a 90 días	8.563.971
De 91 a 120 días	1.775.674
De 121 a 150 días	18.070.503
	<u>106.312.601</u>
Cartera de préstamos evaluados colectivamente:	
Al día	<u>1.365.875.453</u>
	<u>1.597.133.013</u>
Productos por cobrar	<u>79.115.823</u>
Valor en libros. neto	¢ <u><u>1.676.248.836</u></u>

Préstamos individualmente evaluados y con estimación:

Los préstamos individualmente evaluados y con estimación. son aquellas operaciones de crédito que posterior a considerar las garantías de la operación crediticia, aún queda un saldo al descubierto, el cual es estimado por la Arrendadora.

Préstamos vencidos pero sin estimación:

Los préstamos vencidos sin estimación, corresponden a aquellas operaciones de crédito que presentan un atraso en la atención de las cuotas pactadas igual o mayor a un día, sin embargo, mantienen una garantía igual o superior a lo adeudado a la Arrendadora, por lo que no generan ninguna estimación.

ARRENDADORA DESYFIN, S.A.

Notas a los Estados Financieros

Préstamos reestructurados:

Los préstamos reestructurados son a los que la Arrendadora les ha cambiado las condiciones contractuales que inicialmente se otorgaron debido a negociaciones con clientes, o bien, la Arrendadora ha hecho concesiones que no habría considerado bajo otras circunstancias. Una vez que los préstamos son reestructurados se mantienen en esta categoría, independientemente de cualquier mejoría en la condición del deudor posterior a la reestructuración. Al 30 de setiembre de 2022, el monto de los créditos reestructurados es de ¢32.450.846.

A continuación se indican los diferentes tipos de préstamos reestructurados.

- Operación prorrogada: Operación crediticia en la que por lo menos un pago total o parcial de principal o intereses ha sido postergado a una fecha futura en relación con las condiciones contractuales vigentes.
- Operación readecuada: Operación crediticia en la que por lo menos una de las condiciones de pago contractuales vigentes ha sido modificadas, excepto la modificación por prórroga, la modificación por pagos adicionales a los pactados en la tabla de pagos de la operación, la modificación por pagos adicionales con el propósito de disminuir el monto de las cuotas y el cambio en el tipo de moneda respetando la fecha pactada de vencimiento.
- Operación refinanciada: Operación crediticia con al menos un pago de principal o intereses efectuando total o parcialmente con el producto de otra operación crediticia otorgada por el mismo intermediario financiero o cualquier otra empresa del mismo grupo o conglomerado financiero al deudor o a una persona de su grupo de interés económico. En caso de la cancelación total de la operación crediticia es considerada como refinanciada. En el caso de una cancelación parcial, tanto la operación crediticia nueva como la ya existente son consideradas como refinanciadas.

ARRENDADORA DESYFIN, S.A.

Notas a los Estados Financieros

Política de liquidación de crédito

La Arrendadora determina la liquidación de un crédito (y cualquier estimación para pérdidas por deterioro) cuando determina que es incobrable, después de efectuar un análisis de los cambios significativos en las condiciones financieras del prestatario que impiden que este cumpla con el pago de la obligación, cuando está estimada al 100% o bien, cuando se determina que la garantía no es suficiente para cubrir la totalidad del pago de la facilidad crediticia otorgada o se agotaron los procesos legales para poder ejecutar el colateral.

El análisis de los montos brutos y netos (de estimaciones por deterioro), de los activos evaluados individualmente por antigüedad, se presenta a continuación:

<u>Antigüedad</u>		<u>Bruto</u>	<u>Neto</u>
Al día	¢	1.365.875.453	1.340.579.545
De 1 a 30 días		77.902.446	69.547.845
De 61 a 90 días		8.563.971	7.585.774
Más de 90 días		19.846.176	17.547.154
	¢	<u>1.472.188.047</u>	<u>1.435.260.318</u>

Garantías

Reales: Los bienes se arriendan mediante un contrato de alquiler y se firma un pagaré por el monto del arrendamiento. En caso de un impago se solicita judicialmente la reposición del bien, y en el monitorio se ejecuta el pagaré.

Los bienes son propiedad de Arrendadora, hasta que el cliente termine de cancelar el arrendamiento y al termino del mismo se procede ya sea con el traspaso del bien o entregarlo al proveedor para un nuevo arrendamiento (renovación de activo). Para esto último se crearía un contrato nuevo.

Si estos activos son inscribibles, consta como propietario registral Arrendadora. Si no son inscribibles, se maneja mediante garantía mobiliaria de acuerdo a la Ley 9246

ARRENDADORA DESYFIN, S.A.

Notas a los Estados Financieros

Un estimado del valor razonable de los colaterales es el siguiente:

		2022
Vehículos	¢	851.487.059
Equipo médico		297.450.658
Software		9.943.755
Equipo electrónico		4.662.612
Maquinaria		125.484.854
Otros		90.475.840
Sin garantía		92.683.269
	¢	<u>1.472.188.047</u>

Concentración de la cartera

Al 30 de setiembre de 2022, 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.

Al 30 de setiembre de 2022, la máxima concentración de la cartera corresponde a una operación que representa el 24% del total de la cartera.

Cartera de créditos por morosidad

Al 30 de setiembre, la cartera de créditos por morosidad se detalla como sigue:

		2022
Al día	¢	1.205.848.459
De 1 a 30 días		32.458.462
De 31 a 60 días		130.501.172
Más de 180 días		345.858.465
	¢	<u>1.714.666.558</u>

ARRENDADORA DESYFIN, S.A.

Notas a los Estados Financieros

Cartera de créditos por tipo de garantía

La cartera de créditos por tipo de garantía se detalla como sigue:

(d) Riesgo operacional

El riesgo operacional es el riesgo de pérdidas potenciales, directas o indirectas, relacionadas con los procesos de la Arrendadora, su personal, tecnología e infraestructura, además de factores externos que no están relacionados con los riesgos de crédito, de mercado y de liquidez. Este riesgo es inherente al sector en que la Arrendadora opera y a todas sus actividades principales. Se manifiesta de varias formas, especialmente como fallos, errores, interrupciones de negocios o comportamiento inapropiado de los empleados, y podría causar pérdidas financieras, sanciones por parte de entidades reguladoras o daños a la reputación de la Arrendadora.

La alta gerencia de cada área de negocio es la principal responsable del desarrollo e implementación de los controles del riesgo operativo. Esta responsabilidad es respaldada por normas de administración de riesgo operativo en las siguientes áreas:

- Adecuada segregación de funciones;
- Requerimientos para el adecuado monitoreo y conciliación de transacciones;
- Cumplimiento con las disposiciones legales y reguladoras;
- Documentación de los controles y procedimientos;
- Comunicación y aplicación de directrices del Código de Conducta;
- Reducción del riesgo por medio de seguros, según sea el caso;
- Comunicación de las pérdidas operativas y propuesta de soluciones;
- Planeamiento integral para la recuperación de actividades, incluidos planes para restaurar operaciones clave e instalaciones internas y externas que garanticen la prestación de servicios;
- Desarrollo de planes de contingencia;
- Capacitación al personal de la Arrendadora;
- Desarrollo del personal mediante estrategias de liderazgo y de desempeño.

ARRENDADORA DESYFIN, S.A.

Notas a los Estados Financieros

(e) Riesgo de capital

La política de la Arrendadora es mantener una base sólida de capital que permita mantener un equilibrio entre el nivel de capital de los accionistas y un retorno sobre la inversión. La Arrendadora no tiene requerimientos mínimos de capital.

Riesgo de legitimación de capitales

La Arrendadora como parte relacionada de Financiera Desyfin. S.A., está expuesta a que los productos y los servicios de la Arrendadora puedan ser utilizados en el lavado de fondos derivados de actividades ilícitas. Los riesgos resultantes incluyen las sanciones debido al incumplimiento con la legislación costarricense que previene el lavado de activos de acuerdo con la Ley 8204 y normas relacionadas que pueden dañar la reputación de la Arrendadora.

La Arrendadora ha implementado controles para reducir y prevenir el lavado de activos mediante la ejecución de una serie de políticas y procedimientos con los más altos estándares que son consistentes con las normas internacionales.

Estas políticas incluyen la política de la prevención de lavado de activos de conozca su cliente aplicado a todo el personal que recibe capacitación continua sobre el anti lavado de activos así como la política de conozca su empleados.

(f) Riesgo legal

El riesgo legal es el riesgo de pérdidas debido a aplicaciones incorrectas, interpretaciones erróneas en la aplicación o falta de aplicación de normas y leyes establecidas en la legislación costarricense. El incumplimiento de leyes y normas puede provocar llamadas de atención de los reguladores locales, sanciones económicas y/o penales que pueden afectar la imagen de la Arrendadora.

ARRENDADORA DESYFIN, S.A.

Notas a los Estados Financieros

(21) Valor razonable de los instrumentos financieros

La comparación de los valores en libros y los valores razonables de todos los activos y pasivos financieros se muestra en la siguiente tabla:

	2022			
	Valor en libros	Valor razonable		
		Nivel 1	Nivel 3	Total
<u>Activos financieros al costo amortizado</u>				
Disponibilidades	¢ 1.159.303.114	1.159.303.114	-	1.159.303.114
Cartera de crédito	¢ 1.714.666.558	-	1.925.321.125	1.925.321.125
Otras cuentas por cobrar	¢ 1.097.440.737	-	1.100.254.645	1.100.254.645
<u>Pasivos financieros al costo amortizado</u>				
Obligaciones con entidades financieras	¢ 689.934.944	-	725.254.102	725.254.102

Estimación del valor razonable

Los siguientes supuestos fueron efectuados por la Administración de la Arrendadora para estimar el valor razonable de cada categoría de instrumento financiero en el estado de situación financiera y aquellos controlados fuera del estado de situación financiera:

Disponibilidades e inversiones en instrumentos financieros

El valor en libros de las disponibilidades e inversiones al costo amortizado se aproxima a su valor razonable dada su naturaleza de corto plazo.

ARRENDADORA DESYFIN, S.A.

Notas a los Estados Financieros

Cartera de créditos y obligaciones financieras

El valor razonable de la cartera de créditos y obligaciones financieras es calculado basado en los flujos de efectivo de principal e intereses futuros esperados descontados. Los pagos de los préstamos y obligaciones son asumidos para que ocurran en las fechas de pagos contractuales. Los flujos de efectivo futuros esperados para los préstamos por cobrar y obligaciones son descontados a las tasas de interés promedio de mercado al 30 de setiembre de 2022.

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

(22) Hechos relevantes

Proceso de constitución del Grupo Financiero

El 22 de setiembre de 2010, se presentó ante la Superintendencia General de Entidades Financieras el oficio DESYFIN 76/2010, mediante el cual se realiza solicitud formal para conformación del “Grupo Desyfin, S.A.”, de conformidad con lo establecido en los artículos 32 y 35, y anexo 8 del mencionado Acuerdo SUGEF 8-08.

Mediante oficios SGF 2378-2019 del 6 de agosto 2019 y el SGF 2938-2019 del 1 de octubre de 2019, la SUGEF le comunica a la Financiera sobre el proceso de revisión de la documentación proporcionada y en adición la solicitud de otra información requerida para completar y continuar con el trámite de la solicitud de autorización del Grupo Financiero DESYFIN. Es por eso que mediante oficios DESYFIN 113/2019 del 21 de agosto de 2019 y DESYFIN 136/2019 del 24 de octubre de 2019, la Financiera le responde a la Superintendencia de la información solicitada y le proporciona la documentación para completar los requerimientos de dicha gestión.

ARRENDADORA DESYFIN, S.A.

Notas a los Estados Financieros

Mediante oficio CNS-1707/06 del 21 de diciembre de 2021, el Consejo Nacional de Supervisión del Sistema Financiero, mediante el artículo 6, del acta de la sesión 1707-2021, celebrada el 20 de diciembre del 2021, dispuso en firme autorizar la constitución del “Grupo Financiero Desyfin” conformado por “Financiera Desyfin, S.A.”, “Arrendadora Desyfin, S.A.”, “Sociedad Agencia de Seguros Desyfin, S.A.” y “Grupo Desyfin, S.A.”, en el cual “Grupo Desyfin, S.A.” fungirá como sociedad controladora.

(23) Aspectos relevantes relacionados a la crisis COVID – 19

En diciembre de 2019, se reportó en China, la aparición de una nueva enfermedad de coronavirus denominada SARS- CoV-2 y produce la enfermedad conocida como Covid-19. En Costa Rica el 16 de julio de 2020 a través de Decreto Ejecutivo 42227-MPS se realiza la declaratoria de emergencia nacional. Esto debido a la emergencia sanitaria provocada por la enfermedad COVID-19 y conforme las medidas de restricción y aislamiento social fueron impactando con severidad la actividad económica del país, las autoridades financieras adoptaron diferentes medidas de flexibilización.

En seguimiento de esta solicitud de Gobierno, Arrendadora Desyfin con el propósito de colaborar con la emergencia nacional y en reflejo de su solidez financiera, otorgó una moratoria de 3 meses a la cartera general, permitiendo hacer que su cartera tuviera un alivio económico en los pagos mientras se aclaraba la situación.

Pasado este periodo se logró atender uno a una las necesidades individuales de cada cliente y adaptarnos en la medida de lo posible a estas necesidades específicas, con el fin de mantener el apoyo a nuestros arrendatarios sin ver afectados los ingresos de la Arrendadora.

Esto nos permitió mantener la cartera con un mejor manejo de mora, permitió un mayor acercamiento con cada arrendatario mediante un trato personalizado, que causó un impacto positivo en la cartera que sintió el apoyo de Arrendadora ante esta situación de Emergencia Mundial.

ARRENDADORA DESYFIN, S.A.

Notas a los Estados Financieros

En referencia a:

Personal: Arrendadora Desyfin no realizó ni un solo despido producto de la pandemia, mantuvo su personal completo, con la emergencia mundial se disminuyeron significativamente la colocación de arrendamientos nuevos debido a la incertidumbre económica, sin embargo Arrendadora aprovechó esta oportunidad para canalizar todo su capital humano en la ayuda necesaria para sus clientes.

Se introdujo también la modalidad de teletrabajo en donde se alternó el personal 50% en oficina y el otro 50% en teletrabajo. Estos grupos se dividieron de manera planificada para garantizar de acuerdo a las funciones desempeñadas y evitando que el personal de cada grupo se mezclara a fin de evitar el contagio de todo el equipo y poder garantizar la continuidad del negocio. A partir de Abril 2022 se retomaron laborales en su mayoría de forma presencial, otorgando únicamente 1 día rotativo a la semana el teletrabajo.

Riesgo de crédito

Como es natural en emergencia mundial como la enfrentada, afecta negativamente los mercados de capital causando un desacelere de la economía, altas pérdidas financieras por caídas de portafolios, aumento del desempleo y todo esto a su vez, impacta directamente el negocio. Arrendadora siempre tuvo muy claro la importancia de poder mantener la liquidez necesaria mediante sus socios comerciales para poder hacerle frente a las nuevas solicitudes planteadas. Así como un análisis exhaustivo de crédito a estas nuevas solicitudes, valorando siempre su nuevo riesgo en función del impacto COVID en el sector económico de cada cliente.

ARRENDADORA DESYFIN, S.A.

Notas a los Estados Financieros

(24) Transición a Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF)

El Consejo Nacional de Supervisión del Sistema Financiero emitió el 11 de setiembre de 2018, el “Reglamento de Información Financiera”, el cual tiene por objeto regular la aplicación de las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) y sus interpretaciones (SIC y CINIIF), emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB), considerando tratamientos prudenciales o regulatorios contables, así como la definición de un tratamiento o metodología específica cuando las NIIF proponen dos o más alternativas de aplicación. Asimismo, establecer el contenido, preparación, remisión, presentación y publicación de los estados financieros de las entidades individuales, grupos y conglomerados financieros supervisados por las cuatro Superintendencias.

Este Reglamento empezó a regir a partir del 1° de enero de 2020, con algunas excepciones. A continuación se detallan algunas de las principales diferencias entre las normas de contabilidad emitidas por el Consejo y las NIIF, así como las NIIF no adoptadas aún:

1) Norma Internacional de Contabilidad No. 7: Estado de Flujos de Efectivo

El Consejo autorizó únicamente la utilización del método indirecto. La NIC 7 permite el uso del método directo e indirecto, para la preparación del estado de flujos de efectivo.

2) Norma Internacional de Contabilidad No. 16: Propiedad Planta y Equipo

La normativa emitida por el Consejo requiere la revaluación de los bienes inmuebles por medio de avalúos de peritos independientes eliminando la opción de mantenerlos al costo. Los demás activos diferentes de inmuebles están sujetos a la política contable del modelo del costo.

3) Norma Internacional de Contabilidad No. 21: Efectos de las Variaciones en las Tasas de Cambio de la moneda Extranjera

El Consejo requiere que los estados financieros de las Entidades Supervisadas se presenten en colones como moneda funcional.

ARRENDADORA DESYFIN, S.A.

Notas a los Estados Financieros

4) Norma Internacional de Contabilidad No. 27: Estados Financieros Consolidados y Separados

El Consejo requiere que los estados financieros de las Entidades tenedoras de acciones se presenten sin consolidar, valuando las inversiones por el método de participación patrimonial. La NIC 27 (reemplazada en esos aspectos por NIIF 10, con entrada en vigencia en 2012) requiere la presentación de estados financieros consolidados, y solo aquellas compañías que dentro de una estructura elaboran estados consolidados a un nivel superior de acceso al público, pueden no emitir estados financieros consolidados, siempre y cuando cumplan ciertos requerimientos. Sin embargo, en la preparación de estados financieros separados, las inversiones en subsidiarias y asociadas pueden ser contabilizadas al costo, de acuerdo con NIIF 9 o usando el método de participación patrimonial descrito en NIC 28. No obstante, el Consejo no ha adoptado las modificaciones a NIC 27.

5) Norma Internacional de Contabilidad No. 38: Activos Intangibles

Para los bancos comerciales, indicados en el artículo 1 de la Ley Orgánica del Sistema Bancario Nacional, Ley 1644, los gastos de organización e instalación pueden ser presentados en el balance como un activo, pero deben quedar amortizados totalmente por el método de línea recta dentro de un período máximo de cinco años. Lo anterior no está de acuerdo con lo establecido en la Norma.

6) Norma Internacional de Contabilidad No.40: Propiedades de Inversión

La NIC 40 permite escoger entre el modelo de valor razonable y el modelo de costo, para valorar las propiedades de inversión. La normativa emitida por el Consejo permite únicamente el modelo de valor razonable para valorar este tipo de activos excepto 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.

ARRENDADORA DESYFIN, S.A.

Notas a los Estados Financieros

7) Norma Internacional de Información Financiera No. 3: Combinaciones de Negocios (revisada)

NIIF 3 establece que la combinación de negocios entre entidades bajo control común, puede realizarse al costo o a su valor razonable. El Consejo solamente permite la contabilización de esas transacciones tomando los activos y pasivos a su valor razonable.

8) Norma Internacional de Información Financiera No. 5: Activos no Corrientes Mantenedos para la Venta y Operaciones Descontinuadas

El Consejo requiere el registro de una estimación de un veinticuatroavo mensual para aquellos activos no corrientes clasificados como disponibles para la venta, de manera que si no han sido vendidos en un plazo de dos años, se registre una estimación del 100% sobre los mismos. La NIIF 5 requiere que dichos activos se registren al menor de su importe en libros o su valor razonable menos los costos de venta, descontados a su valor presente para aquellos activos que van a ser vendidos en períodos mayores a un año. De esta manera, los activos de las entidades pueden estar sub-valuados y con excesos de estimación.

9) Norma Internacional de Información Financiera No. 9, Instrumentos Financieros

La NIIF 9 establece una guía revisada sobre la clasificación y medición de los instrumentos financieros, incluyendo una nueva expectativa sobre modelos de pérdidas crediticias para calcular el deterioro de los instrumentos financieros y la nueva guía para contabilidad de coberturas.

El Consejo ha determinado en la elaboración el “Reglamento de Información Financiera” lo señalado por Basilea sobre las pérdidas crediticias esperadas (ECL) y dado que para su implementación se requieren otras acciones y reformas normativas, se ha considerado razonable no incorporar en este reglamento los ajustes necesarios para la adopción de lo señalado por la NIIF 9 sobre pérdidas esperadas.

ARRENDADORA DESYFIN, S.A.

Notas a los Estados Financieros

10) Norma Internacional de Información Financiera No. 13, Mediciones al Valor Razonable

El Consejo aclara que 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. La NIIF 13 permite la excepción cuando una entidad mida el valor razonable de un grupo de activos financieros y pasivos financieros sobre la base del precio que recibiría por vender una posición larga (es decir, un activo) para una exposición de riesgo concreta, o por transferir una posición corta (es decir, un pasivo) para una exposición de riesgo concreta en una transacción ordenada entre participantes del mercado en la fecha de la medición en condiciones de mercado presentes. Por consiguiente, una entidad medirá el valor razonable del grupo de activos financieros y pasivos financieros de forma congruente con la forma en que los participantes del mercado pondrían precio a la exposición de riesgo neta en la fecha de la medición.

11) Norma Internacional de Información Financiera No. 17, Contratos de Seguro

Esta norma fue aprobada en julio 2017, y establece los principios para el reconocimiento, medición, presentación e información a revelar de los contratos de seguros emitidos. También requiere principios similares a aplicar a contratos de reaseguro y a contratos de inversión emitidos con componentes de participación discrecional. El objetivo es asegurar que las entidades proporcionen información relevante de forma que represente fielmente esos contratos. Esta Norma deroga la: NIIF 4 Contratos de Seguros. Será vigente a partir de 1 de enero de 2023, y se puede aplicar en forma anticipada para aquellas entidades que apliquen la NIIF 9 y NIIF 15. Esta NIIF aún no ha sido adoptada por el Consejo.

ARRENDADORA DESYFIN, S.A.

Notas a los Estados Financieros

12) La CINIIF 23, Incertidumbre frente a los Tratamientos del Impuesto a las Ganancias

Esta Interpretación aclara cómo aplicar los requerimientos de reconocimiento y medición de la NIC 12 cuando existe incertidumbre frente a los tratamientos del impuesto a las ganancias. En esta circunstancia, una entidad reconocerá y medirá su activo o pasivo por impuestos diferidos o corrientes aplicando los requerimientos de la NIC 12 sobre la base de la ganancia fiscal (pérdida fiscal), bases fiscales, pérdidas fiscales no utilizadas, créditos fiscales no utilizados y tasas fiscales determinadas aplicando esta Interpretación. Esta interpretación entró en vigencia el 1 de enero de 2019.

Para esta CINIIF adoptada por el Consejo, en el Artículo 10 del “Reglamento de Información Financiera”, se indicó que en casos de una disputa de un tratamiento impositivo concreto por parte de la Autoridad Fiscal, que inicia con la notificación de un traslado de cargos, la entidad debe:

- a. Registrar contra resultados del periodo 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.
- b. 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.

En el momento de la aplicación inicial de la CINIIF 23, las entidades aplicaron la transición establecida en el inciso (b) indicado anteriormente.

El monto de la provisión para los tratamientos impositivos en disputa notificados antes del 31 de diciembre de 2018, correspondientes a los periodos fiscales 2017 y anteriores, se registraron por el monto que resulte mayor entre la mejor cuantificación de lo que estiman pagar a la Autoridad Fiscal del traslado de cargos (principal, intereses y multas), conforme lo dispuesto en la NIC 12, y el monto del 50% del principal de la corrección de la autoliquidación de su obligación tributaria.