

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

Estados Financieros

31 de diciembre de 2022  
(Con cifras correspondientes de 2021)

(Con el Informe de los Auditores Independientes)

## Informe de los Auditores Independientes

Junta Directiva y Accionista de  
BCT Arrendadora, S.A.

### *Opinión*

Hemos auditado los estados financieros de BCT Arrendadora, S.A. (“la Compañía”), los cuales comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2022, los estados de resultados integrales, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, y las notas, las cuales conforman las políticas contables significativas y otra información explicativa.

En nuestra opinión, los estados financieros que se acompañan presentan razonablemente, en todos sus aspectos materiales, la situación financiera de la Compañía al 31 de diciembre de 2022, y su desempeño financiero y sus flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de conformidad con las disposiciones de carácter contable emitidas por el Consejo Nacional de Supervisión del Sistema Financiero (CONASSIF) y la Superintendencia General de Entidades Financieras (SUGEF), relacionadas con la información financiera.

### *Base para la opinión*

Efectuamos nuestra auditoría de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría (NIA). Nuestras responsabilidades de acuerdo con dichas normas se describen con mayor detalle en la sección de nuestro informe *Responsabilidades del Auditor en la Auditoría de los Estados Financieros*. Somos independientes de la Compañía, de conformidad con el Código de Ética para Profesionales de la Contabilidad del Consejo de Normas Internacionales de Ética para Contadores (Código IESBA), en conjunto con los requisitos éticos relevantes para nuestra auditoría de los estados financieros en la República de Costa Rica, y hemos cumplido con las demás responsabilidades éticas de conformidad con estos requisitos. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente y apropiada para proporcionar una base para nuestra opinión.

### *Asunto de énfasis – Base de contabilidad*

Llamamos la atención a la nota 1.b a los estados financieros, en la cual se indica la base de contabilidad. Los estados financieros han sido preparados con el propósito de cumplir con las disposiciones de carácter contable emitidas por el Consejo Nacional de Supervisión del Sistema Financiero (CONASSIF) y la Superintendencia General de Entidades Financieras (SUGEF), relacionadas con la información financiera. Por tanto, los estados financieros podrían no ser adecuados para otros fines. Nuestra opinión no ha sido modificada con respecto a este asunto.

*Responsabilidades de la Administración y de los encargados del gobierno corporativo en relación con los estados financieros*

La Administración es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados financieros, de conformidad con las disposiciones de carácter contable emitidas por el Consejo Nacional de Supervisión del Sistema Financiero (CONASSIF) y la Superintendencia General de Entidades Financieras (SUGEF), relacionadas con la información financiera, y del control interno que considere necesaria para la preparación de estados financieros que estén libres de errores materiales, debido a fraude o error.

En la preparación de los estados financieros, la Administración es responsable de evaluar la capacidad de la Compañía para continuar como negocio en marcha, de revelar, cuando corresponda, asuntos relativos al negocio en marcha y de utilizar la base de contabilidad del negocio en marcha, a menos que la Administración tenga la intención de liquidar la Compañía o cesar sus operaciones, o bien no exista una alternativa realista de proceder de una de estas formas.

Los encargados del gobierno corporativo son responsables de supervisar el proceso de presentación de la información financiera de la Compañía.

*Responsabilidades del auditor en la auditoría de los estados financieros*

Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable acerca de si los estados financieros en su conjunto están libres de errores materiales, debido a fraude o error, y emitir un informe de auditoría que incluya nuestra opinión. La seguridad razonable es un alto nivel de seguridad; sin embargo, no es una garantía de que una auditoría efectuada de conformidad con las NIA siempre detectará un error material cuando exista. Los errores pueden surgir por fraude o error y se consideran materiales si individualmente o en el agregado podrían llegar a influir en las decisiones económicas de los usuarios tomadas con base en estos estados financieros.

Como parte de una auditoría de conformidad con las NIA, ejercemos nuestro juicio profesional y mantenemos el escepticismo profesional durante la auditoría, y además:

- Identificamos y evaluamos los riesgos de errores materiales de los estados financieros, debido a fraude o error; diseñamos y efectuamos procedimientos de auditoría en respuesta a esos riesgos; y obtenemos evidencia de auditoría suficiente y apropiada para proveer una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar un error material que resulte del fraude es mayor que uno que resulte del error, ya que el fraude puede implicar confabulación, falsificación, omisiones intencionales, representaciones erróneas o la evasión del control interno.
- Obtenemos un entendimiento del control interno relevante a la auditoría para diseñar procedimientos de auditoría que sean apropiados en las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la Compañía.
- Evaluamos lo adecuado de las políticas de contabilidad utilizadas y de la razonabilidad de las estimaciones contables y revelaciones relacionadas efectuadas por la Administración.

- Concluimos sobre lo apropiado del uso de la base de contabilidad del negocio en marcha por parte de la Administración y, con base en la evidencia de auditoría obtenida, concluimos sobre si existe una incertidumbre material en relación con eventos o condiciones que podrían originar una duda significativa sobre la capacidad de la Compañía para continuar como negocio en marcha. Si concluimos que existe una incertidumbre material, debemos llamar la atención en nuestro informe de auditoría a las revelaciones relacionadas en los estados financieros o, si dichas revelaciones son inadecuadas, modificar nuestra opinión. Nuestras conclusiones están basadas en la evidencia de auditoría obtenida a la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, los eventos o condiciones futuras podrían causar que la Compañía deje de continuar como negocio en marcha.
- Evaluamos la presentación general, la estructura y el contenido de los estados financieros, incluidas las revelaciones, y si los estados financieros representan las transacciones subyacentes y los eventos en una forma que logra una presentación razonable.

Les informamos a los encargados del gobierno corporativo lo relativo, entre otros asuntos, al alcance y a la oportunidad planeados de la auditoría y a los hallazgos significativos de la auditoría, incluida cualquier deficiencia significativa en el control interno que identifiquemos durante nuestra auditoría.

K P M G

Nombre del CPA: ERICK  
BRENES FLORES  
Carné: 2520  
Cédula: 107810040  
Nombre del Cliente:  
SCT Arrendadora, S.A.  
Identificación del cliente:  
3101139572  
Dirigido a:  
Esteban Barrantes Paniagua  
Fecha:  
16-03-2023 07:26:17 PM  
Tipo de trabajo:  
Informe de Auditoría  
Timbre de ₡1000 de la Ley  
6663 adherido y cancelado en  
el original.



Código de Timbre: CPA-1000-3752

San José, Costa Rica  
Miembro No. 2520  
Póliza No. 0116 FIG 7  
Vence el 30/09/2023

Timbre de ₡1.000 de Ley No. 6663  
adherido y cancelado digitalmente

**BCT ARRENDADORA, S.A.**  
**ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA**

Al 31 de diciembre de 2022

*(Con cifras correspondientes de 2021)*

(En colones sin céntimos)

	<u>Nota</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>
<b><u>ACTIVOS</u></b>			
<b>Disponibilidades</b>	<b>3</b>	<b>506.017.717</b>	<b>151.763.728</b>
Efectivo		50.000	50.000
Entidades financieras del país		505.967.717	151.713.728
<b>Inversiones en instrumentos financieros</b>		<b>-</b>	<b>4.528.798</b>
Inversiones al valor razonable con cambios en resultados		-	4.528.798
<b>Cartera de créditos</b>	<b>4</b>	<b>7.616.748.086</b>	<b>8.881.744.889</b>
Créditos vigentes		7.744.193.711	8.178.326.005
Créditos vencidos		10.510.812	847.134.459
Créditos en cobro judicial		11.664.863	-
(Ingresos diferidos por cartera de crédito)		(465.897)	(811.544)
Productos por cobrar		34.358.299	40.609.671
(Estimación por deterioro)	<b>4 - c</b>	<b>(183.513.702)</b>	<b>(183.513.702)</b>
<b>Cuentas y comisiones por cobrar</b>	<b>5</b>	<b>1.722.279.261</b>	<b>282.625.352</b>
Impuesto al valor agregado por cobrar		60.429.065	162.152.587
Otras cuentas por cobrar	<b>8</b>	<b>1.661.850.196</b>	<b>120.472.765</b>
<b>Bienes realizables</b>	<b>7</b>	<b>2.891</b>	<b>9.829</b>
Bienes en recuperación de créditos		42.562.855	42.562.855
(Estimación por deterioro)		(42.559.964)	(42.553.026)
<b>Inmuebles (neto)</b>	<b>6</b>	<b>4.015.428.707</b>	<b>3.984.922.543</b>
<b>Otros activos</b>		<b>234.586.886</b>	<b>374.882.737</b>
Activos intangibles, neto	<b>10</b>	26.948.079	18.422.874
Otros activos	<b>9</b>	207.638.807	356.459.863
<b>TOTAL DE ACTIVOS</b>		<b><u>14.095.063.548</u></b>	<b><u>13.680.477.876</u></b>
<b><u>PASIVOS Y PATRIMONIO</u></b>			
<b><u>PASIVOS</u></b>			
<b>Obligaciones con entidades</b>	<b>11</b>	<b>1.075.469.233</b>	<b>191.193.240</b>
Obligaciones con entidades financieras		1.072.726.597	191.193.240
Cargos financieros por pagar		2.742.636	-
<b>Cuentas por pagar y provisiones</b>		<b>2.203.500.895</b>	<b>2.096.838.759</b>
Impuesto sobre la renta diferido	<b>12</b>	354.586.641	1.241.629.394
Provisiones	<b>14</b>	480.484	2.515.268
Otras cuentas por pagar diversas	<b>13</b>	1.848.433.770	852.694.097
<b>Otros pasivos</b>		<b>138.220.642</b>	<b>71.895.915</b>
Ingresos diferidos	<b>2</b>	138.220.642	71.895.915
<b>TOTAL DE PASIVOS</b>		<b><u>3.417.190.770</u></b>	<b><u>2.359.927.914</u></b>
<b><u>PATRIMONIO</u></b>			
<b>Capital social</b>	<b>15</b>	<b>2.500.000.000</b>	<b>2.500.000.000</b>
Capital pagado		2.500.000.000	2.500.000.000
<b>Aportes patrimoniales no capitalizados</b>		<b>122.715.012</b>	<b>122.715.012</b>
<b>Ajustes al patrimonio</b>		<b>867.685.386</b>	<b>872.587.526</b>
<b>Reservas patrimoniales</b>		<b>478.749.032</b>	<b>463.626.053</b>
<b>Resultados acumulados de ejercicios anteriores</b>		<b>6.266.523.511</b>	<b>6.331.395.605</b>
<b>Resultado del año</b>		<b>442.199.837</b>	<b>1.030.225.766</b>
<b>TOTAL DEL PATRIMONIO</b>		<b><u>10.677.872.778</u></b>	<b><u>11.320.549.962</u></b>
<b>TOTAL DEL PASIVO Y PATRIMONIO</b>		<b><u>14.095.063.548</u></b>	<b><u>13.680.477.876</u></b>
<b>OTRAS CUENTAS DE ORDEN DEUDORAS</b>		<b><u>20.890.772.257</u></b>	<b><u>17.212.691.958</u></b>
Cuenta de orden por cuenta por cuenta propia deudoras		20.890.772.257	17.212.691.958

Esteban Barrantes Paniagua  
Representante Legal

Allan Gamboa Montero  
Contador

Nelson García Rivas  
Auditor Interno

**BCT ARRENDADORA, S.A.**  
**ESTADO DE RESULTADOS INTEGRAL**

Año terminado el 31 de diciembre de 2022

(Con cifras correspondientes de 2021)

(En colones sin céntimos)

	Nota	2022	2021
<b>Ingresos financieros</b>			
Por disponibilidades		247.078	332.387
Por cartera de créditos	16	776.171.361	701.930.357
Por ganancia por diferencias de cambios y UD netos	17	-	353.068.315
Por ganancia instrumentos financieros al valor razonable con cambios en resultados		1.344	2.925.331
<b>Total de ingresos financieros</b>		<b>776.419.783</b>	<b>1.058.256.390</b>
<b>Gastos financieros</b>			
Por obligaciones con entidades financieras		26.039.861	13.053.614
Por pérdidas por diferencias de cambio y UD	17	491.858.612	-
<b>Total de gastos financieros</b>		<b>517.898.473</b>	<b>13.053.614</b>
Por estimación de deterioro de activos		-	21.667.528
Por recuperación de activos y disminución de estimaciones		-	7.011.744
<b>RESULTADO FINANCIERO</b>		<b>258.521.310</b>	<b>1.030.546.992</b>
<b>Otros ingresos de operación</b>			
Por comisiones por servicios		99.779.071	155.156.739
Por bienes realizables		4.229.375	45.591.470
Por cambio y arbitraje de divisas		999.150	-
Por otros ingresos operativos	18	1.274.631.606	1.388.133.048
<b>Total otros ingresos de operación</b>		<b>1.379.639.202</b>	<b>1.588.968.602</b>
<b>Otros gastos de operación</b>			
Por comisiones por servicios		2.393.833	-
Por bienes realizables		1.478.956	1.874.845
Por provisiones		1.346.440	-
Por cambio y arbitraje de divisas		9.541.913	6.370.370
Por otros gastos operativos	19	849.670.715	726.055.197
<b>Total otros gastos de operación</b>		<b>864.431.857</b>	<b>734.300.412</b>
<b>RESULTADO OPERACIONAL BRUTO</b>		<b>773.728.655</b>	<b>1.885.215.182</b>
<b>Gastos administrativos</b>			
Por gastos de personal	20	273.514.456	194.267.252
Por otros gastos de administración	21	197.754.623	216.634.216
<b>Total gastos administrativos</b>		<b>471.269.079</b>	<b>410.901.468</b>
<b>RESULTADO OPERACIONAL NETO ANTES DE IMPUESTOS</b>		<b>302.459.576</b>	<b>1.474.313.714</b>
(Disminución) gasto por impuesto sobre la renta, neto	12	(154.863.240)	370.372.262
<b>RESULTADO DEL AÑO</b>		<b>457.322.816</b>	<b>1.103.941.452</b>

Esteban Barrantes Paniagua  
Representante Legal

Allan Gamboa Montero  
Contador

Nelson García Rivas  
Auditor Interno

Las notas forman parte integral de los estados financieros

**BCT ARRENDADORA, S.A.**  
**ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO**

Año terminado el 31 de diciembre de 2022

(Con cifras correspondientes de 2021)

(En colones sin céntimos)

Notas	Capital social	Aportes patrimoniales no capitalizados	Ajustes al patrimonio	Reservas patrimoniales	Resultados acumulados	Total
<b>Saldo al 1 de enero de 2021</b>	<b>2.500.000.000</b>	<b>122.715.012</b>	<b>876.807.653</b>	<b>389.910.367</b>	<b>6.324.902.093</b>	<b>10.214.335.125</b>
<i>Resultado integral del año</i>						
Resultado del año	-	-	-	-	1.103.941.452	1.103.941.452
Realización del superávit por revaluación de inmuebles	-	-	(9.276.446)	-	9.276.446	-
Reversión de la revaluación de terrenos y edificios	-	-	2.782.934	-	(2.782.934)	-
Ajustes por revaluación de terrenos y edificios	-	-	2.273.385	-	-	2.273.385
Total resultado integral del año	-	-	(4.220.127)	-	1.110.434.964	1.106.214.837
Asignación de la reserva legal	-	-	-	73.715.686	(73.715.686)	-
<b>Saldo al 31 de diciembre de 2021</b>	<b>2.500.000.000</b>	<b>122.715.012</b>	<b>872.587.526</b>	<b>463.626.053</b>	<b>7.361.621.371</b>	<b>11.320.549.962</b>
<i>Resultado integral del año</i>						
Resultado del año	-	-	-	-	457.322.816	457.322.816
Realización del superávit por revaluación de inmuebles	-	-	(4.902.140)	-	4.902.140	-
Total resultado integral del año	-	-	(4.902.140)	-	462.224.956	457.322.816
<i>Transacciones con los accionistas registradas directamente en el patrimonio</i>						
Dividendos pagados	15 (b)	-	-	-	(1.100.000.000)	(1.100.000.000)
Asignación de la reserva legal	-	-	-	15.122.979	(15.122.979)	-
<i>Total de transacciones con los accionistas registradas directamente en el patrimonio</i>	-	-	-	15.122.979	(1.115.122.979)	(1.100.000.000)
<b>Saldo al 31 de diciembre de 2022</b>	<b>2.500.000.000</b>	<b>122.715.012</b>	<b>867.685.386</b>	<b>478.749.032</b>	<b>6.708.723.348</b>	<b>10.677.872.778</b>

\_\_\_\_\_  
Esteban Barrantes Paniagua  
Representante Legal

\_\_\_\_\_  
Allan Gamboa Montero  
Contador

\_\_\_\_\_  
Nelson García Rivas  
Auditor Interno

Las notas adjuntas forman parte integral de los estados financieros

**BCT ARRENDADORA, S.A.**  
**ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO**  
Año terminado el 31 de diciembre de 2022  
*(Con cifras correspondientes de 2021)*  
(En colones sin céntimos)

	<u>Nota</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>
<b>Flujos de efectivo de las actividades de operación</b>			
Resultados del año		<b>457.322.816</b>	<b>1.103.941.452</b>
<b>Ajustes por:</b>			
Depreciaciones y amortizaciones		58.668.421	59.764.426
Diferencial cambiario no realizado		695.055.497	(353.068.315)
Pérdida por venta de activos recibidos en dación de pago mobiliario y equipo		-	45.254.116
Pérdida por estimación por deterioro cartera de créditos		-	21.667.528
Gastos por provisión, neto de pagos	14	9.787.777	9.018.681
Pérdida por estimación de bienes realizables	7	6.938	2.073.046
Ingreso por intereses		(776.418.439)	(702.262.744)
Gasto por intereses		26.039.861	13.053.614
Impuesto sobre la renta	12	(154.863.240)	370.372.264
		<u>315.599.631</u>	<u>569.814.068</u>
<b>Cambios en:</b>			
Créditos y avances de efectivo		575.238.826	(1.430.820.767)
Cuentas y comisiones por cobrar		(1.469.588.787)	(186.689.560)
Otros activos		148.821.058	(192.310.194)
Cuentas por pagar y provisiones		824.523.990	163.783.337
Otros pasivos		<u>66.324.722</u>	<u>6.616.390</u>
		460.919.440	(1.069.606.726)
Intereses cobrados		782.669.811	700.487.836
Intereses pagados		(23.254.089)	(13.701.351)
Impuestos pagados		(548.076.974)	184.494.563
<b>Flujos netos de efectivo provistos por (usados en) actividades de operación</b>		<b><u>672.258.188</u></b>	<b><u>(198.325.678)</u></b>
<b>Flujos de efectivo de las actividades de inversión</b>			
Adquisición de activo intangible	10	(25.239.790)	(10.012.924)
Adquisición de inmuebles	6	(72.460.000)	(12.712.501)
<b>Flujos netos de efectivo usados en las actividades de inversión</b>		<b><u>(97.699.790)</u></b>	<b><u>(22.725.425)</u></b>
<b>Flujos de efectivo de las actividades de financiamiento</b>			
Otras obligaciones financieras nuevas	11	953.713.400	-
Pago de obligaciones	11	(24.536.859)	-
Pago de pasivos por arrendamiento	11	(8.030.288)	(7.451.796)
Pago de dividendos		(1.100.000.000)	-
<b>Flujos netos de efectivo usados en actividades de financiamiento</b>		<b><u>(178.853.747)</u></b>	<b><u>(7.451.796)</u></b>
<b>Aumento (disminución) neta en el efectivo y equivalentes de efectivo</b>		<b>395.704.651</b>	<b>(228.502.899)</b>
<b>Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del año</b>		<b>156.292.526</b>	<b>383.543.630</b>
<b>Efecto de las fluctuaciones del tipo de cambio sobre el efectivo y equivalentes de efectivo</b>		<b>(45.979.460)</b>	<b>1.251.795</b>
<b>Efectivo y equivalentes al final del año</b>		<b><u>506.017.717</u></b>	<b><u>156.292.526</u></b>

Esteban Barrantes Paniagua  
Representante Legal

Allan Gamboa Montero  
Contador

Nelson García Rivas  
Auditor Interno

BCT Arrendadora, S.A.

Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre de 2022

(1) Resumen de operaciones y políticas importantes de contabilidad

a) Entidad que reporta

BCT Arrendadora, S.A. (la Compañía) fue organizada como sociedad anónima de acuerdo con las leyes de la República de Costa Rica en marzo de 1993, bajo el nombre de BCT Arrendamientos y Factoraje, S.A., posteriormente en el año 2000, cambió su nombre a BCT Arrendadora, S.A.

La actividad principal de la Compañía es el arrendamiento de vehículos, mobiliario y equipo.

BCT Arrendadora, S.A. es una entidad propiedad total de Corporación BCT, S.A., entidad domiciliada en Costa Rica.

El domicilio legal de la Compañía es entre Boulevard Ernesto Rohrmoser y Calle 86, San José, Costa Rica. La Compañía no tiene cajeros automáticos propios. Al 31 de diciembre de 2022, la Compañía tiene 10 empleados (8 empleados en el 2021). Su dirección en internet es [www.corporacionbct.com](http://www.corporacionbct.com).

b) Base para la preparación de los estados financieros y principales políticas contables

• Declaración de cumplimiento

Los estados financieros han sido preparados de conformidad con la normativa contable emitida 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 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.

El 21 de marzo de 2023, la Junta Directiva de la Compañía ha autorizado la emisión de los estados financieros.

BCT Arrendadora, S.A.

Notas a los Estados Financieros

Las políticas contables más importantes utilizadas por la Compañía en la preparación de sus estados financieros se detallan a continuación:

- Base para la medición de activos y pasivos

Los estados financieros han sido preparados sobre la base del costo amortizado, excepto para los siguientes rubros:

<u>Rubro</u>	<u>Base de medición</u>
Inversiones VRORI	Valor razonable
Inversiones VRRCR	Valor razonable
Inmuebles	Valor revaluado
Bienes mantenidos para la venta	Menor entre el valor en libros y el valor de mercado menos los costos de venta.

- c) Moneda funcional y de presentación

Los estados financieros y sus notas se expresan en colones (¢), la unidad monetaria de la República de Costa Rica, de conformidad con lo establecido por el Reglamento de Información Financiera.

- d) Moneda extranjera

- i. Transacciones en moneda extranjera*

Los activos y pasivos mantenidos en moneda extranjera son convertidos a colones a la tasa de cambio de venta 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 de venta que prevalecieron en las fechas de las transacciones. Las ganancias o pérdidas netas por conversión de moneda extranjera son reflejadas en las cuentas de ganancias o pérdidas por diferencias de cambio.

- ii. Unidad monetaria y regulaciones cambiarias*

El Banco Central de Costa Rica utiliza un régimen de flotación administrada que permite que el tipo de cambio se determine por la concurrencia de las fuerzas de oferta y demanda para el tipo de cambio del colón con respecto al US dólar, el cual se encuentra en vigencia desde febrero de 2015.

(Continúa)

BCT Arrendadora, S.A.

Notas a los Estados Financieros

*iii. Método de valuación de activos y pasivos en moneda extranjera*

Conforme a lo establecido en el Reglamento de información financiera, los activos y pasivos en moneda extranjera deben expresarse en colones, utilizando el tipo de cambio de venta de referencia que divulga el Banco Central de Costa Rica. Al 31 de diciembre de 2022, el tipo de cambio se estableció en ¢594,17 y ¢601,99 (¢639.06 y ¢645,25 para diciembre 2021) por US\$1,00 para la compra y venta de divisas, respectivamente.

e) Uso de juicios y estimaciones

Al preparar estos estados financieros, la gerencia ha realizado juicios y estimaciones que afectan la aplicación de las políticas contables y los montos de activos, pasivos, ingresos y gastos informados. Los resultados reales pueden diferir de estas estimaciones.

Las estimaciones y supuestos relevantes son revisados regularmente. Las revisiones de las estimaciones contables son reconocidas prospectivamente.

*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:

- Arrendamientos: determinación de si un acuerdo contiene un arrendamiento; (nota 1.j).
- Establecer los criterios para determinar si el riesgo crediticio de una inversión en un instrumento financiero ha incrementado significativamente desde el reconocimiento inicial, determinar la metodología para incorporar información prospectiva en la medición de las PCE y la selección y aprobación de los modelos utilizados para medir las PCE. (nota 1.f).
- Clasificación de las inversiones en instrumentos financieros: evaluación del modelo de negocio dentro del cual se mantienen y evaluación de si los términos contractuales del activo financiero son SPPI sobre el monto principal pendiente. (nota 1.f).

(Continúa)

BCT Arrendadora, S.A.

Notas a los Estados Financieros

*ii. Supuestos e incertidumbres en las estimaciones*

La información sobre supuestos e incertidumbres de estimación al 31 de diciembre de 2022 que tienen un riesgo significativo de resultar en un ajuste material a los importes en libros de activos y pasivos en el próximo año financiero se incluye en las siguientes notas:

- Deterioro de instrumentos financieros: determinación de insumos en el modelo de medición de PCE, incluyendo supuestos claves utilizados en la estimación de flujos de efectivo recuperables e incorporación de información prospectiva. (nota 1.e)
- Medición del valor razonable (nota 22).

*iii. Medición del valor razonable*

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

La Compañía 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 Administración.

Cuando se mide el valor razonable de un activo o pasivo, la Compañía 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.

(Continúa)

BCT Arrendadora, S.A.

Notas a los Estados Financieros

- 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).

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.

f) Instrumentos 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 que mantiene la Compañía incluyen los denominados instrumentos primarios: disponibilidades, cartera de créditos, otras cuentas por cobrar, obligaciones con entidades financieras y cuentas por pagar.

i. *Clasificación*

La norma incluye tres categorías de clasificación principales para los activos financieros: medidos al costo amortizado (CA), al valor razonable con cambios en otros resultados integrales (VRORI), y al valor razonable con cambios en resultados (VRCR). Asimismo, contiene un nuevo enfoque de clasificación y medición para los activos financieros basado en el modelo de negocios en el que los activos son gestionados y sus características de flujos de efectivo.

La Compañía clasifica y mide sus activos financieros al CA, VRORI o VRCR, sobre la base del modelo de negocio de la Compañía para la gestión de los activos financieros y las características del flujo de efectivo contractuales.

Un activo financiero es medido al CA si cumple ambas de las siguientes condiciones y no ha sido designado como VRCR:

- El activo es mantenido dentro de un modelo de negocio cuyo objetivo es mantener activos para obtener flujos de efectivo contractuales; y
- Los términos contractuales del activo financiero establecen fechas específicas para los flujos de efectivo derivados solamente de pagos de principal e intereses sobre el saldo pendiente.

(Continúa)

BCT Arrendadora, S.A.

Notas a los Estados Financieros

Un instrumento de deuda es medido a VRORI solo si cumple con ambas de las siguientes condiciones y no ha sido designado como VRCR

- El activo es mantenido dentro de un modelo de negocio cuyo objetivo es cobrar flujos de efectivo contractuales y vender estos activos financieros; y;
- Los términos contractuales del activo financiero establecen fechas específicas para los flujos de efectivo derivados solamente de pagos de principal e intereses sobre el saldo pendiente.

Todos los otros activos son calificados como medidos al VRCR

Los cambios en el valor razonable de los pasivos designados bajo la opción de valor razonable generalmente se presentan de la siguiente manera:

- El monto del cambio en el valor razonable atribuible a cambios en el riesgo propio de crédito del pasivo se presenta en ORI; y
- El monto restante de cambio en el valor razonable se presenta en resultados.

*ii. Reconocimiento de instrumentos financieros*

Los instrumentos financieros se reconocen al costo amortizado, al valor razonable con cambios en otros resultados integrales o al valor razonable con cambios en resultados, tomando en cuenta la base del modelo de negocio establecido por la Administración.

Durante el reconocimiento inicial de inversiones en instrumentos de patrimonio no mantenidas para negociar, la Compañía puede elegir irrevocablemente registrar los cambios subsecuentes en valor razonable como parte de los otros resultados integrales. Esta elección se debe hacer sobre una base de instrumento por instrumento.

La Compañía mide un activo financiero a VRCR cuando los flujos de efectivo contractuales no cumplen con el criterio de solo pagos del principal e intereses.

Adicionalmente, en el reconocimiento inicial, la Compañía puede designar de manera irrevocable un activo financiero que cumple con los requerimientos de medición a CA o VRORI a ser medido a VRCR si al hacerlo se elimina o se reduce significativamente una asimetría contable que pudiese ocurrir de no hacerlo.

BCT Arrendadora, S.A.

Notas a los Estados Financieros

Un activo financiero es clasificado en una de las categorías mencionadas en su reconocimiento inicial. Sin embargo, para los activos financieros mantenidos al momento de aplicación inicial, la evaluación del modelo de negocio se basa en hechos y circunstancias a la fecha. Adicionalmente, la norma permite nuevas designaciones electivas a VRCCR o VRORI a ser realizadas en la fecha de aplicación inicial y permite o requiere revocación de elecciones previas de VRCCR a la fecha de aplicación inicial, dependiendo de los hechos y circunstancias a esa fecha.

Los préstamos y cuentas por cobrar originados por la Compañía se reconocen a la fecha de su liquidación, es decir, en el momento en que se transfieren a la Compañía.

*iii. Medición instrumentos financieros*

*Evaluación del modelo de negocio*

La Compañía realiza una evaluación del modelo de negocio para cada grupo de instrumentos financieros para reflejar la forma en que se gestiona el negocio y en que se proporciona la información a la Administración. La evaluación considera lo siguiente:

- Las políticas y los objetivos señalados para la cartera y la operación de esas políticas en la práctica. Estas incluyen si la estrategia de la Administración se enfoca en cobrar ingresos por intereses contractuales, mantener un perfil de rendimiento de interés concreto o coordinar la duración de los activos financieros con la de los pasivos que dichos activos están financiando o las salidas de efectivo esperadas o realizar flujos de efectivo mediante la venta de los activos.
- Como se evalúa el rendimiento de la cartera y la manera en la que se informa al personal clave de la Administración.
- La medición de los riesgos que afectan el rendimiento del modelo de negocio (los activos financieros mantenidos en el modelo de negocio) y la forma en que se administran dichos riesgos.
- Como 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 efectivo 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.

(Continúa)

BCT Arrendadora, S.A.

Notas a los Estados Financieros

Los activos financieros que son mantenidos para negociar y cuyo rendimiento es evaluado sobre una base de valor razonable son medidos a VRCR debido a que estos no son mantenidos para cobrar flujos de efectivo contractuales ni para vender activos financieros.

*Evaluación sobre los flujos de efectivo contractuales si son únicamente pago de principal e intereses (Criterio 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 Compañía 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 efectivo contractuales a tal modo que no cumpla con esta condición. Al hacer esta evaluación la Compañía considera:

- Eventos contingentes que cambiarán el monto y periodicidad de los flujos de efectivo (pagos);
- Condiciones de apalancamiento;
- Términos de pago anticipado y extensión;
- Términos que limitan la Compañía para obtener flujos de efectivo de activos específicos (ej. acuerdos de activos sin recursos);
- Características que modifican las consideraciones para el valor del dinero en el tiempo, por ejemplo, revisión periódica de tasas de interés.

Todos los activos y pasivos financieros no negociables, préstamos y cuentas por cobrar, se miden al costo amortizado, menos las pérdidas por deterioro. Cualquier prima o descuento se incluye en el valor en libros del instrumento relacionado y se amortiza llevándolo al ingreso o gasto financiero. Cuando un activo financiero es adquirido con intereses acumulados, éstos se registrarán en una cuenta separada como productos acumulados por cobrar.

BCT Arrendadora, S.A.

Notas a los Estados Financieros

iv. *Ganancias y pérdidas en mediciones posteriores*

Las ganancias y pérdidas producidas por una modificación en el valor razonable de los activos clasificadas como valor razonable con cambios en otros resultados integrales 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 las inversiones clasificada al valor razonable con cambios en resultados, las ganancias y pérdidas producidas por una modificación en el valor razonable se reconoce directamente en el estado de resultados integral.

En el caso de la venta, cobro o disposición de los activos financieros, la ganancia o pérdida acumulada que se acumuló en el patrimonio se transfiere al estado de resultados integral.

v. *Principios de medición del valor razonable*

El valor razonable de los instrumentos financieros clasificados al valor razonable con cambios en otros resultados integrales o con cambios en resultados, 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.

El valor razonable se determina mediante la aplicación de una metodología de valoración de precios de mercado establecida por Proveedor Integral de Precios Centroamérica, S.A (PIPICA). La metodología descrita es aplicable para todos los títulos valores.

vi. *Reclasificaciones*

Los Activos financieros no se reclasifican posteriormente a su reconocimiento inicial, excepto en el periodo posterior a que la Compañía cambia su modelo de negocio para la administración de sus inversiones en instrumentos financieros.

vii. *Dar de baja*

El reconocimiento de un activo financiero se reversa cuando la Compañía, 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 desreconocen cuando se liquidan.

BCT Arrendadora, S.A.

Notas a los Estados Financieros

*viii. Compensación*

Los activos y pasivos financieros se compensan y su valor neto es registrado en el estado de situación financiera, siempre que la Compañía, tenga el derecho, exigible legalmente, de compensar los importes reconocidos en los citados instrumentos y tenga la intención de pagar la cantidad neta, o de realizar el activo y, de forma simultánea proceder al pago del pasivo.

*ix. Deterioro de activos financieros*

La norma adoptada reemplaza el modelo de “pérdida incurrida” por un modelo de “pérdida crediticia esperada” (PCE). El nuevo modelo de deterioro aplica a los activos financieros medidos al costo amortizado y las inversiones de deuda al VRORI, pero no a las inversiones en instrumentos de patrimonio.

La Compañía requiere el reconocimiento de una reserva para pérdidas por un monto equivalente a las pérdidas crediticias esperadas dentro de los siguientes 12 meses o de por vida. Las pérdidas crediticias esperadas de por vida corresponden a la suma de las pérdidas crediticias esperadas que resultan de los posibles eventos de incumplimiento durante toda la vida esperada del instrumento financiero. Las pérdidas crediticias esperadas a 12 meses corresponden a la porción de las pérdidas de crédito esperadas de por vida, que resultan de eventos de incumplimiento posibles dentro de los 12 meses siguientes a la fecha de reporte.

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

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

Este análisis de deterioro es complejo y requiere de juicios profesionales, estimaciones y supuestos, principalmente en los siguientes aspectos:

- Evaluar si se ha producido un incremento significativo en el riesgo de crédito de un activo financiero.
- Incorporar en el análisis de estimación de las pérdidas crediticias esperadas, información futura.

(Continúa)

BCT Arrendadora, S.A.

Notas a los Estados Financieros

Al determinar si el riesgo crediticio de un activo financiero ha aumentado significativamente desde el reconocimiento inicial al estimar las pérdidas crediticias esperadas, la Compañía considera información razonable y sustentable que sea relevante y que incluye análisis cualitativos y cuantitativos.

*Medición de las pérdidas crediticias esperadas (PCE) para inversiones en instrumentos financieros*

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

- Activos financieros que no presentan deterioro crediticio a la fecha de reporte: el valor presente de todas las insuficiencias de efectivo (por ejemplo, la diferencia entre los flujos de efectivo adeudados a la Compañía de acuerdo con el contrato y los flujos de efectivo que la Compañía espera recibir); y
- Activos financieros que están deteriorados a la fecha de reporte: la diferencia entre el valor en libros y el valor presente de los flujos de efectivo futuros estimados.

*Definición de deterioro*

La Compañía considera una inversión en instrumentos financieros deteriorada cuando:

- Baja significativamente la calificación externa del emisor;
- Los pagos contractuales no se realizan en la fecha que vencen o en el plazo período de gracia estipulado;
- Existe una certeza de suspensión de pagos;
- Es probable que entre en bancarrota o se efectúa una petición de bancarrota o acción similar;
- El activo financiero deja de negociarse en un mercado activo dadas sus dificultades financieras.

Al evaluar si un deudor se encuentra deteriorado, la Compañía considera indicadores que son:

- Cualitativos y cuantitativos;
- Basado en datos desarrollados internamente y obtenido de fuentes externas;
- Los insumos utilizados en la evaluación de si los activos financieros se encuentran deteriorados y su importancia puede variar a través del tiempo para reflejar cambios en circunstancias.

(Continúa)

BCT Arrendadora, S.A.

Notas a los Estados Financieros

*Incremento significativo en el riesgo*

Cuando se determina si el riesgo de crédito de un activo financiero ha incrementado significativamente desde su reconocimiento inicial, la Compañía considera información razonable y sustentable que sea relevante y esté disponible sin costo o esfuerzo desproporcionado, incluyendo tanto información y análisis cuantitativo y cualitativo, con base en la experiencia histórica y evaluación de expertos en riesgo de crédito de la Compañía, así como las calificaciones emitidas por las agencias calificadoras de riesgo.

La Compañía identifica si ha ocurrido un incremento significativo en el riesgo de crédito para cada exposición comparando la probabilidad de incumplimiento durante la vida remanente del instrumento financiero a la fecha de reporte; y la probabilidad de incumplimiento durante la vida remanente a un punto en el tiempo, que fue estimada en el momento de reconocimiento inicial de la exposición. También por los deterioros en las calificaciones de riesgo emitidas por agencias calificadoras reconocidas.

La evaluación de si el riesgo de crédito se ha incrementado significativamente desde el reconocimiento inicial de un activo financiero requiere identificar la fecha inicial de reconocimiento del instrumento.

Las calificaciones de riesgo de crédito son el insumo principal para determinar la estructura de las probabilidades de incumplimiento para las diferentes exposiciones.

La Compañía emplea modelos estadísticos para analizar los datos recolectados y genera estimaciones de la probabilidad de deterioro en la vida remanente de las exposiciones y cómo esas probabilidades de deterioro cambiarán como resultado del paso del tiempo.

*Determinar si el riesgo de crédito ha incrementado significativamente*

La Compañía ha establecido un marco general que incorpora información cuantitativa y cualitativa para determinar si el riesgo de crédito de un activo financiero se ha incrementado significativamente desde su reconocimiento inicial. El marco inicial se alinea con el proceso interno de la Compañía para manejo del riesgo de crédito.

*Insumos en la medición de pérdida esperada*

La medición de las pérdidas crediticias esperadas aplica a los activos financieros medidos al costo amortizado y las inversiones de deuda al VRORI, pero no a las inversiones en instrumentos de patrimonio.

(Continúa)

BCT Arrendadora, S.A.

Notas a los Estados Financieros

Los insumos clave en la medición de la pérdida esperada son usualmente las estructuras de términos de las siguientes variables:

- Probabilidad de incumplimiento (PD)
- Pérdida dado el incumplimiento (LGD)
- Exposición ante el incumplimiento (EAD)

Los anteriores parámetros son derivados de modelos estadísticos internos y externos, y otra información histórica. Estos modelos son ajustados para reflejar información prospectiva como se describe a continuación:

- Las probabilidades de incumplimiento son estimadas en ciertas fechas, las cuales son calculadas con base en modelos estadísticos, y evaluadas usando herramientas de calificación ajustadas a las diferentes categorías de contraparte y exposiciones. En las inversiones la pérdida crediticia esperada se obtiene de la probabilidad de impago implícita en los Credit Default Swap (CDS) utilizados para cada bono con base en su calificación de crédito internacional.
- La pérdida dado el incumplimiento es la magnitud de la pérdida probable si hay un incumplimiento. La Compañía estima los parámetros de la pérdida dado el incumplimiento con base en la historia de las tasas de recuperación de pérdidas contra las partes incumplidas.
- La exposición en el incumplimiento representa la exposición esperada en el evento de incumplimiento. La Compañía deriva la exposición ante el incumplimiento de la exposición actual de la contraparte y los potenciales cambios en el monto actual permitido bajo los términos del contrato incluyendo amortizaciones. La exposición ante el incumplimiento de un activo financiero es el valor en libros al momento del incumplimiento.

La Compañía incorpora información con proyección de condiciones futuras tanto en su evaluación de si el riesgo de crédito de un instrumento se ha incrementado significativamente desde su reconocimiento inicial y en su medición de pérdida esperada, basado en las recomendaciones del área de Riesgo de Crédito de la Compañía, uso de economistas expertos y consideración de una variedad de información externa actual y proyectada.

*Presentación de la estimación en el estado de situación financiera*

Las correcciones de valor para las inversiones en instrumentos financieros medidas al costo amortizado se deducen del importe en libros bruto de los instrumentos.

(Continúa)

BCT Arrendadora, S.A.

Notas a los Estados Financieros

En el caso de los instrumentos de deuda al valor razonable con cambios en otro resultado integral, la corrección de valor se carga a resultados y se reconoce en otro resultado integral.

*Castigos*

Los préstamos y los títulos de deuda se dan de baja (ya sea parcialmente o en su totalidad) cuando no hay perspectivas razonables de recuperación. Este es generalmente el caso cuando la Corporación determina que el prestatario no tiene activos o fuentes de ingresos que podrían generar suficientes flujos de efectivo para reembolsar los montos sujetos a la cancelación. Sin embargo, los activos financieros que se dan de baja aún podrían estar sujetos a actividades de cumplimiento con el fin de cumplir con los procedimientos de la Corporación para recuperar los montos adeudados.

g) Efectivo y equivalentes de efectivo

El efectivo y los equivalentes de efectivo comprenden saldos de efectivo en caja, efectivo depositado en bancos y las inversiones de alta liquidez y corto plazo con vencimientos originales de dos meses o menos cuando se compran.

h) Cartera de crédito

La cartera de crédito se presenta a su valor principal pendiente de cobro y corresponde a arrendamientos financieros. La totalidad de la cartera de crédito es originada por la Compañía.

i) Estimación por deterioro de la cartera de crédito

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

La cartera de créditos se valúa según lo establecido en la política de la Compañía, que utiliza como base el modelo de estimaciones indicado en la normativa SUGEF 1-05, "Reglamento para la Calificación de Deudores", aprobado por el CONASSIF; de acuerdo a la estimación específica de cada cliente.

La Administración, considera que la estimación es adecuada para absorber aquellas pérdidas eventuales que se pueden incurrir en la recuperación de esa cartera.

(Continúa)

BCT Arrendadora, S.A.

Notas a los Estados Financieros

j) Inmuebles

i. *Activos propios*

Los inmuebles se registran al costo, neto de la depreciación acumulada. Las mejoras significativas son capitalizadas, mientras que las reparaciones y mantenimientos menores que no extienden la vida útil o mejoran el activo son cargados directamente a gastos cuando se incurren. Adicionalmente, el valor de los inmuebles es actualizado con base a un avalúo de un perito independiente, el efecto de esta revaluación es llevado al patrimonio.

ii. *Activos por derecho de uso*

Al inicio de un contrato, la Compañía evalúa si un contrato es, o contiene, un arrendamiento y si el contrato transmite el derecho de controlar el uso de un activo identificado por un período de tiempo a cambio de una contraprestación. Para conocer si un contrato transmite el derecho de controlar el uso de un activo identificado, la Compañía evalúa si:

- El contrato implica el uso de un activo identificado: esto puede especificarse explícita o implícitamente, y debe ser físicamente distinto o representar sustancialmente toda la capacidad de un activo físicamente distinto. Si el proveedor tiene un derecho de sustitución sustancial, entonces el activo no se identifica.
- La Compañía tiene el derecho de obtener sustancialmente todos los beneficios económicos del uso del activo durante el período de uso.
- La Compañía tiene derecho a dirigir el uso del activo, es decir, tiene los derechos de toma de decisiones que son más relevantes para cambiar cómo y para qué propósito se utiliza el activo. En casos excepcionales, en los que la decisión sobre cómo y con qué propósito se utiliza el activo está predeterminada:
  - La Compañía tiene derecho a operar el activo; o
  - La Compañía diseñó el activo de manera que predetermina cómo y con qué propósito se utilizará.

La Compañía 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 de arrendamiento ajustado por cualquier pago de arrendamiento realizado en la fecha de inicio o antes, más los costos directos iniciales incurridos y una estimación de los costos para dismantelar y remover cualquier mejora realizada.

(Continúa)

BCT Arrendadora, S.A.

Notas a los Estados Financieros

El activo por derecho de uso se deprecia utilizando el método de línea recta desde la fecha de inicio hasta el final del plazo del arrendamiento. Además, el activo por el 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 de arrendamiento que no se pagan en la fecha de inicio, y se descuentan 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 compañía. En general, la Compañía utiliza su tasa incremental de endeudamiento como tasa de descuento.

La Compañía determina su tasa incremental de endeudamiento analizando varias fuentes de información externa y realizando ciertos ajustes para reflejar los términos del arrendamiento y las características propias del activo.

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

- Pagos fijos, incluidos los pagos fijos en sustancia.
- Pagos de arrendamiento variables que dependen de un índice o una tasa, inicialmente medidos utilizando el índice o tasa en la fecha de inicio.
- Cantidades que se espera sean pagaderas bajo una garantía de valor residual.
- El precio de ejercicio bajo una opción de compra que la Compañía puede razonablemente ejercer, pagos de arrendamiento en un período de renovación opcional si la Compañía tiene la certeza razonable de ejercer una opción de extensión y multas por la terminación anticipada de un arrendamiento a menos que la Compañía esté razonablemente segura de terminarlo por anticipado.

El pasivo por arrendamiento se mide al costo amortizado utilizando el método de interés efectivo. Se vuelve a medir 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 Compañía, del monto que se espera pagar bajo una garantía de valor residual, o si la Compañía cambia su evaluación de si ejercerá una opción de compra, extensión o terminación, o si hay un pago de arrendamiento fijo revisado en sustancia.

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 el estado de resultados integral si el valor en libros del activo por derecho de uso se ha reducido a cero.

(Continúa)

BCT Arrendadora, S.A.

Notas a los Estados Financieros

La Compañía presenta activos por derecho de uso en el rubro de "Inmuebles, neto" y pasivos por arrendamiento en el rubro de "Obligaciones con entidades financieras" en el estado de situación financiera.

Arrendamientos a corto plazo y arrendamientos de activos de bajo valor

La Compañía ha optado por no reconocer los activos por derecho de uso y los pasivos por arrendamiento para arrendamientos a corto plazo, que tienen un plazo de arrendamiento de 12 meses o menos y arrendamientos de activos de bajo valor. La Compañía reconoce los pagos de arrendamiento asociados con estos arrendamientos como un gasto en línea recta durante el plazo del arrendamiento.

*iii. Desembolsos subsiguientes*

Los desembolsos incurridos para reemplazar un componente de una partida de mobiliario y equipo, que hayan sido contabilizados por separado, incluyendo los costos mayores por inspección y por rehabilitación, se capitalizan. Otros desembolsos subsiguientes son capitalizados solamente cuando aumentan los beneficios económicos futuros incluidos dentro de la partida de inmueble, mobiliario y equipo. Todos los otros desembolsos se reconocen en el estado de resultados integral como gastos a medida en que se incurren.

*iv. Depreciación*

La depreciación y la amortización se cargan a los resultados, utilizando el método de línea recta, sobre la vida útil estimada del activo relacionado, tal como a continuación se señala:

Edificio	50 años
----------	---------

k) Activos intangibles

*i. Activos intangibles*

Los activos intangibles (programas de cómputo y licencias), adquiridos por la Compañía, se registran al costo menos la amortización acumulada y las pérdidas por deterioro.

*ii. Otros activos intangibles*

Otros activos intangibles adquiridos por la Compañía se registran al costo menos la amortización acumulada y las pérdidas por deterioro.

(Continúa)

BCT Arrendadora, S.A.

Notas a los Estados Financieros

*iii. Desembolsos posteriores*

Los desembolsos posteriores solo se capitalizan cuando incrementan los beneficios económicos futuros, de lo contrario se reconocen en el estado de resultados integral conforme se incurren.

*iv. Amortización*

La amortización se carga a los resultados utilizando el método de línea recta sobre la vida útil estimada de los activos relacionados. En el caso de los programas de cómputo, la vida estimada es de tres años y para licencias de software es de un año.

l) Operaciones de crédito por arrendamiento financiero

Las operaciones de crédito por arrendamiento financiero 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 reconoce como ingresos durante el período del contrato de arrendamiento.

Las operaciones de arrendamiento de la Compañía consisten principalmente en el arrendamiento de vehículos y equipos, los cuales tienen un período de vencimiento entre 36 y 60 meses.

m) Bienes realizables

Comprende los bienes que son propiedad de la entidad cuyo destino es su realización o venta. Por lo tanto, se incluyen los bienes adquiridos en recuperación de créditos, los bienes fuera del uso y otros bienes realizables.

Los bienes realizables están registrados al valor más bajo entre el valor en libros de los préstamos y su valor estimado de mercado. La Compañía, considera prudente mantener una reserva para reconocer los riesgos asociados con la pérdida del valor de mercado de los bienes que no han podido ser vendidos, la cual se registra contra los resultados del año.

Estos bienes no son revaluados, ni depreciados contablemente y su registro contable debe realizarse con código de moneda nacional. Sólo puede incrementarse el valor de costo contabilizado de un bien realizable, por el monto de las mejoras o incorporaciones realizadas al mismo hasta el monto en que éstas incrementen su valor de realización. Las otras erogaciones, relacionadas con bienes realizables se reconocen como gastos del período en el cual se incurren.

(Continúa)

BCT Arrendadora, S.A.

Notas a los Estados Financieros

Los bienes mantenidos para la venta a partir del día de su adquisición deberán constituir una estimación correspondiente a un veinticuatroavo mensual, hasta completar el 100% de su valor contable al término de dos años. A partir del 07 de mayo de 2020, se modifica el plazo de la estimación y la Compañía debe realizar el registro de la estimación a razón de un cuarentaiochoavo mensual hasta completar el 100% del valor contable del activo. Lo anterior rige para los bienes adjudicados a partir de la fecha de vigencia de esta modificación.

n) Deterioro de activos no financieros

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

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

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

o) Cuentas por pagar

Las cuentas por pagar se registran al costo amortizado.

p) Provisiones

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

(Continúa)

BCT Arrendadora, S.A.

Notas a los Estados Financieros

q) Prestaciones sociales

i. *Planes de aportaciones definidas*

La legislación laboral costarricense establece que un 3% de los salarios pagados debe ser aportado a fondos de pensiones administrados por operadoras de pensiones complementarias independientes. La Compañía, no tiene ninguna obligación adicional por la administración de dichos aportes, ni por los activos del fondo. Las contribuciones son reconocidas como gastos al momento en que se realizan.

ii. *Beneficios por terminación*

La legislación costarricense requiere el pago de cesantía al personal que fuese despedido sin causa justa. La legislación indica el pago de 7 días de salario para el personal que tenga entre 3 y 6 meses de laborar, 14 días para aquellos que tengan más de 6 meses y menos de un año y finalmente para los que cuenten con más de un año de trabajo continuo corresponderá entre 19,5 días y 22 días de salario según los años que acumule, todo esto de acuerdo con lo establecido por la Ley de Protección al Trabajador.

De acuerdo a dicha ley, todo patrono público o privado aporta un 3% de los salarios mensuales de los trabajadores, durante el tiempo que se mantenga la relación laboral, el cual es recaudado por la Caja Costarricense del Seguro Social (CCSS) desde que inició el sistema, y los respectivos aportes son trasladados a las entidades autorizadas por el trabajador.

La Compañía sigue la práctica de transferir mensualmente a la Asociación Solidarista de Empleados de Corporación BCT y Afines (ASOBCT), el equivalente al 5,33% de los salarios devengados durante el año. Adicionalmente, destina un 1,5% como aporte al Fondo de Capitalización Laboral y un 1,5% al Fondo de Pensiones Complementarias de cada empleado, según lo establece la Ley de Protección al Trabajador que entró en vigor en febrero del 2000.

iii. *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 de si es despedido o no. La Compañía registra mensualmente una provisión para cubrir los desembolsos futuros por ese concepto.

(Continúa)

BCT Arrendadora, S.A.

Notas a los Estados Financieros

*Vacaciones*

La legislación costarricense establece que por cada año laborado los trabajadores tienen derecho a un número determinado de días de vacaciones. La Compañía tiene la política de acumular los días de vacaciones con base en un estudio efectuado para este fin. Por tal concepto se establece una provisión por pago de vacaciones a sus empleados.

r) Reserva legal

De conformidad con la legislación costarricense, la Compañía, asigna el 5% de la utilidad neta del período para la constitución de una reserva legal, hasta alcanzar el 20% del capital social.

s) Superávit por revaluación

El superávit por revaluación que se incluye en el patrimonio se puede trasladar directamente a los resultados acumulados de periodos anteriores en el momento de su realización. El superávit se realiza cuando los activos se utilizan, se retiran de circulación o se dispone de ellos. El traslado del superávit por revaluación a los resultados acumulados de periodos anteriores, no se registra a través del estado de resultados integral.

t) Impuesto sobre la renta

Se determina según las disposiciones establecidas por la Ley del Impuesto sobre la Renta. De resultar algún impuesto originado de ese cálculo, se reconoce en los resultados del año y se acredita a una cuenta pasiva del estado de situación financiera.

*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 y cualquier otro ajuste sobre el impuesto a pagar con respecto a años anteriores.

A partir del mes de julio de 2019, entró a regir la Ley de Fortalecimiento de las Finanzas Públicas (Ley 9635), en la cual se establece un impuesto sobre el valor agregado en la venta de bienes y en la prestación de servicios, independientemente del medio por el que sean prestados, realizados en territorio nacional.

BCT Arrendadora, S.A.

Notas a los Estados Financieros

*ii. Diferido*

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

Se reconocen activos por impuestos diferidos por las pérdidas fiscales no utilizadas, los créditos tributarios y las diferencias temporarias deducibles, en la medida en que sea probable que existan ganancias fiscales futuras disponibles contra las que puedan ser utilizadas. Los activos por impuestos diferidos se revisan en cada fecha de presentación y se reducen en la medida en que deja de ser probable que se realice el beneficio fiscal correspondiente; estas reducciones se revierten cuando la probabilidad de ganancias futuras mejora.

u) Reconocimientos de ingresos y gastos

*i. Ingreso y gasto por intereses*

El ingreso y el gasto por intereses se reconoce en el estado de resultados integral sobre la base de devengado. 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*

Los honorarios y comisiones se originan por servicios que presta la Compañía y se registran durante el periodo de tiempo en que se brinda el servicio y se reconocen sobre la base de devengado.

*iii. Ingreso neto sobre instrumentos financieros*

El ingreso neto sobre inversiones en instrumentos financieros incluye las ganancias y pérdidas provenientes de las ventas y los cambios en el valor razonable de los activos y pasivos al valor razonable con cambios en resultados.

BCT Arrendadora, S.A.

Notas a los Estados Financieros

(2) Saldos y transacciones con partes relacionadas

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

	<u>Saldos:</u>	31 de diciembre de	
		2022	2021
<u>Activos:</u>			
Disponibilidades	¢	505.967.717	151.713.728
Créditos		616.775.019	490.989.457
Cuentas y productos por cobrar		3.653.736	2.676.226
Activos por derechos de uso		148.206.355	160.556.885
Total activos	¢	<u>1.274.602.827</u>	<u>805.936.296</u>
<u>Pasivos:</u>			
Pasivos por arrendamiento	¢	169.947.327	191.193.240
Obligaciones con entidades financieras		902.779.270	-
Cargos por pagar		2.742.636	-
Otros pasivos con partes relacionadas		134.681.140	71.895.917
Total pasivos	¢	<u>1.210.150.373</u>	<u>263.089.157</u>
	<u>Transacciones:</u>	31 de diciembre de	
		2022	2021
<u>Ingresos:</u>			
Ingresos por disponibilidades		247.078	332.387
Ingresos por arrendamientos		39.354.998	44.699.403
Ingresos de operación	¢	125.086.111	119.556.590
Total ingresos	¢	<u>164.688.187</u>	<u>164.588.380</u>
<u>Gastos:</u>			
Gastos financieros	¢	26.039.861	13.053.614
Otros gastos		167.518.424	143.672.066
Total gastos	¢	<u>193.558.285</u>	<u>156.725.680</u>

A continuación, se presenta una descripción de la naturaleza de los saldos y transacciones mantenidos con las compañías relacionadas:

Disponibilidades - efectivo en cuenta corriente: La Compañía, mantiene cuentas corrientes en colones y en US dólares, para el pago de gastos administrativos diversos con Banco BCT.

Créditos y cuentas y productos por cobrar: La Compañía, mantiene créditos por cobrar con la Compañía relacionada Banco BCT, y cuentas y productos por cobrar asociados con este crédito.

(Continúa)

BCT Arrendadora, S.A.

Notas a los Estados Financieros

Activos por derecho de uso: Corresponde al alquiler de oficinas que mantiene la Compañía con Banco BCT S.A.

Pasivos por arrendamientos: Esta obligación surge de la aplicación de NIIF 16 sobre el arrendamiento de oficinas con Banco BCT S.A (véase la nota 11).

Obligaciones con entidades financieras: Esta obligación surge por el préstamo por pagar con la Compañía relacionada BCT Bank International para capital de trabajo (véase la nota 11).

Otros pasivos con partes relacionadas: Esta obligación surge por los ingresos diferidos relacionados con el préstamo por cobrar con Banco BCT por ¢134.681.139 (¢71.895.917 en el 2021) y por cargos por pagar por la obligación con BCT Bank International por ¢2.742.636 (¢0 en el 2021).

Ingresos de operación: Al 31 de diciembre de 2022, los otros ingresos operativos corresponden principalmente al ingreso por el uso de agencias por ¢86.866.212 (¢82.723.543 al 31 de diciembre de 2021) y los otros gastos se relacionan al servicio de infraestructura de agencias.

Otros gastos: Al 31 de diciembre de 2022, los otros gastos corresponden principalmente a servicios de información con Banco BCT por ¢77.775.700 (¢74.829.600 en el 2021) y a la depreciación del activo por derecho de uso por ¢12.350.530 (¢12.350.530 en el 2021), durante el periodo terminado al 31 de diciembre de 2022, el total de beneficios pagados a la gerencia, directores y principales ejecutivos fue de ¢77.459.795 (¢56.476.836 en el 2021).

(3) Disponibilidades y equivalentes de efectivo

El saldo de las disponibilidades y los equivalentes de efectivo se detalla a continuación:

	31 de diciembre de	
	2022	2021
Efectivo	¢ 50.000	50.000
Bancos locales	505.967.717	151.713.728
Total disponibilidades	506.017.717	151.763.728
Equivalentes de efectivo	-	4.528.798
Total efectivo y equivalentes de efectivo	¢ 506.017.717	156.292.526

(Continúa)

BCT Arrendadora, S.A.

Notas a los Estados Financieros

(4) Cartera de crédito

(a) Cartera de crédito por sector

La cartera de créditos por arrendamientos financieros se clasifica por sector como sigue:

	31 de diciembre de	
	2022	2021
Agricultura, ganadería, caza y actividades de servicios conexas	¢ 2.336.036.811	2.854.369.486
Explotación de minas y cantares	70.728.973	3.994.497
Industria manufacturera	495.454.505	631.775.431
Comercio	1.214.482.985	1.604.432.508
Hotel y restaurante	6.480.736	71.662.981
Transporte	885.442.373	995.441.390
Actividad financiera y bursátil	507.211.045	450.769.140
Actividades inmobiliarias, empresariales, alquiler	730.914.911	791.184.592
Servicios	368.640.189	1.481.217.880
Turismo	1.150.976.858	140.612.559
	<u>7.766.369.386</u>	<u>9.025.460.463</u>
Estimación para incobrables	(183.513.702)	(183.513.702)
Ingresos diferidos	(465.897)	(811.544)
Productos por cobrar	34.358.299	40.609.671
Total	¢ <u>7.616.748.086</u>	<u>8.881.744.889</u>

Conciliación de inversión bruta e inversión neta por arrendamientos

A continuación, se presenta una conciliación entre la inversión bruta y la inversión neta por arrendamientos financieros:

	31 de diciembre de	
	2022	2021
Cuentas por cobrar por arrendamientos, bruto	¢ 13.060.813.659	15.538.501.047
Ingresos por intereses no devengados	<u>(5.294.444.273)</u>	<u>(6.513.040.583)</u>
Cuentas por cobrar, neto	¢ <u>7.766.369.386</u>	<u>9.025.460.464</u>

(Continúa)

BCT Arrendadora, S.A.

Notas a los Estados Financieros

(b) Cartera de créditos por morosidad

La cartera de créditos por morosidad se detalla como sigue:

	31 de diciembre de	
	2022	2021
Al día	¢ 7.744.193.711	8.178.326.006
De 1-30 días	10.510.812	823.128.068
De 31-60 días	-	21.130.382
De 61-90 días	-	2.876.008
Más de 360 días	11.664.863	-
	¢ <u>7.766.369.386</u>	<u>9.025.460.464</u>

Al 31 de diciembre de 2022, la Compañía mantiene préstamos morosos y vencidos por ¢22.175.675 (¢847.134.458 en el 2021).

La Compañía, clasifica como vencidos aquellos créditos que no hayan realizado pagos a capital o intereses un día después de la fecha acordada.

Al 31 de diciembre de 2022, las tasas de interés anual que devengaban los créditos oscilaban entre 5,87% y 13,75% (7,00% y 12,00% en el 2021).

(c) Estimación por deterioro de la cartera de crédito

El movimiento de la estimación por deterioro de la cartera de créditos es como sigue:

	31 de diciembre de	
	2022	2021
Saldo inicial	¢ 183.513.702	162.526.151
Más: gasto del año por estimación	-	21.667.528
Menos: cancelación de créditos	-	(679.977)
Saldo final	¢ <u>183.513.702</u>	<u>183.513.702</u>

(5) Cuentas y comisiones por cobrar

Las cuentas y comisiones por cobrar se detallan como sigue:

	31 de diciembre de	
	2022	2021
A clientes	¢ 1.661.850.195	120.472.765
Impuesto sobre la renta por cobrar	60.429.066	162.152.587
	¢ <u>1.722.279.261</u>	<u>282.625.352</u>

(Continúa)

BCT Arrendadora, S.A.

Notas a los Estados Financieros

(6) Inmuebles

Al 31 de diciembre de 2022, los inmuebles, neto, se detallan como sigue:

	<u>Terrenos</u>	<u>Edificio</u>	<u>Total</u>
<u>Costo:</u>			
Saldo al 1 de enero de 2022	¢ 2.807.293.080	1.764.509.642	4.571.802.722
Mejoras a la propiedad	-	72.460.000	72.460.000
Saldos al 31 de diciembre de 2022	<u>2.807.293.080</u>	<u>1.836.969.642</u>	<u>4.644.262.722</u>
<u>Depreciación acumulada y deterioro:</u>			
Saldos al 1 de enero de 2022	¢ -	586.880.179	586.880.179
Gasto por depreciación (activos)	-	22.600.250	22.600.250
Gasto por depreciación (derecho de uso)	-	12.350.530	12.350.530
Gasto por depreciación (revaluación)	-	7.003.056	7.003.056
Saldos al 31 de diciembre de 2022	<u>-</u>	<u>628.834.015</u>	<u>628.834.015</u>
Saldo, neto al 31 de diciembre de 2022:	<u>¢ 2.807.293.080</u>	<u>1.208.135.627</u>	<u>4.015.428.707</u>

Al 31 de diciembre de 2021, los inmuebles, neto, se detallan como sigue:

	<u>Terrenos</u>	<u>Edificio</u>	<u>Total</u>
<u>Costo:</u>			
Saldo al 1 de enero de 2021	¢ 2.807.293.080	1.751.797.141	4.559.090.221
Mejoras a la propiedad	-	12.712.501	12.712.501
Saldos al 31 de diciembre de 2021	<u>2.807.293.080</u>	<u>1.764.509.642</u>	<u>4.571.802.722</u>
<u>Depreciación acumulada y deterioro:</u>			
Saldos al 1 de enero de 2021	¢ -	546.377.390	546.377.390
Gasto por depreciación (activos)	-	21.149.198	21.149.198
Gasto por depreciación (derecho de uso)	-	12.350.530	12.350.530
Gasto por depreciación (revaluación)	-	7.003.061	7.003.061
Saldos al 31 de diciembre de 2021	<u>-</u>	<u>586.880.179</u>	<u>586.880.179</u>
Saldo, neto al 31 de diciembre de 2021:	<u>¢ 2.807.293.080</u>	<u>1.177.629.463</u>	<u>3.984.922.543</u>

Los inmuebles incluyen activos por derecho de uso reconocidos en libros, que al 31 de diciembre de 2022 ascienden a ¢148.206.355 (¢160.556.885 en diciembre de 2021), relacionados con el alquiler de oficinas. (véase la nota 23).

(Continúa)

BCT Arrendadora, S.A.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2022 y de 2021, el importe en libros al que se habrían reconocido los bienes inmuebles si se hubiesen contabilizado según el modelo del costo, se presenta a continuación:

	31 de diciembre de	
	2022	2021
Terrenos	¢ 480.363.271	480.363.271
Edificios e instalaciones	1.372.094.798	1.299.634.798
Depreciación acumulada	(357.375.349)	(322.424.570)
	¢ <u>1.495.082.720</u>	<u>1.457.573.499</u>

(7) Bienes realizables

Los bienes realizables netos de la estimación por posibles pérdidas, se detalla a continuación:

	31 de diciembre de	
	2022	2021
Bienes muebles	¢ 42.562.855	42.562.855
Estimación para valuación de bienes realizables	(42.559.964)	(42.553.026)
	¢ <u>2.891</u>	<u>9.829</u>

El movimiento de la estimación por deterioro de bienes realizables es como sigue:

	31 de diciembre de	
	2022	2021
Saldo inicial	¢ 42.553.026	108.916.722
Liquidación de bienes realizables	-	(68.436.742)
Incrementos en la estimación	6.938	2.073.046
Saldo final	¢ <u>42.559.964</u>	<u>42.553.026</u>

(8) Otras cuentas por cobrar

Al 31 de diciembre de 2022 y de 2021, las otras cuentas por cobrar corresponden a las cuentas por cobrar a clientes relacionadas a las primas cobradas para formalizar operaciones de crédito, el saldo asciende a ¢1.661.850.196 (¢120.472.765 en el 2021).

(Continúa)

BCT Arrendadora, S.A.

Notas a los Estados Financieros

(9) Otros activos

Los otros activos, se detallan como siguen:

	31 de diciembre de	
	2022	2021
Gastos pagados por anticipado	¢ 207.638.807	273.746.640
Transitoria compra activos	-	82.713.223
	<u>¢ 207.638.807</u>	<u>356.459.863</u>

(10) Activos intangibles

Los activos intangibles netos corresponden a programas de cómputo y se detallan como sigue:

	31 de diciembre de	
	2022	2021
<u>Costo:</u>		
Saldo inicial	¢ 85.920.253	75.907.329
Adiciones	25.239.790	10.012.924
Saldo final	<u>111.160.043</u>	<u>85.920.253</u>
<u>Amortización acumulada:</u>		
Saldo inicial	67.497.379	50.509.127
Gasto por amortización	16.714.585	16.988.252
Saldo final	<u>84.211.964</u>	<u>67.497.379</u>
<u>Saldos , netos:</u>		
Saldo inicial	¢ <u>18.422.874</u>	<u>25.398.202</u>
Saldo final	<u>¢ 26.948.079</u>	<u>18.422.874</u>

(11) Obligaciones con entidades financieras

Las obligaciones con entidades financieras corresponden a pasivos por arrendamiento y se detallan como sigue:

	31 de diciembre de	
	2022	2021
Obligaciones por derecho de uso	¢ 169.947.327	191.193.240
Obligaciones entidades financieras relacionadas	902.779.270	-
	<u>1.072.726.597</u>	<u>191.193.240</u>
Cargos por pagar	2.742.636	-
	<u>¢ 1.075.469.233</u>	<u>191.193.240</u>

(Continúa)

BCT Arrendadora, S.A.

Notas a los Estados Financieros

El vencimiento de las obligaciones entidades financieras relacionadas y obligaciones por derecho de uso se detalla como sigue:

	31 de diciembre de	
	2022	2021
Menos de un año	¢ 169.062.758	9.033.287
De uno a dos años	182.376.073	9.734.507
De dos a cinco años	610.845.177	33.977.040
Más cinco años	110.442.589	138.448.406
	¢ <u>1.072.726.597</u>	<u>191.193.240</u>

Conciliación de los movimientos de las obligaciones y los flujos de financiamiento

La conciliación entre las obligaciones con entidades, pasivos por arrendamiento y los flujos de efectivo surgidos de las actividades de financiamiento, se detallan a continuación:

	Préstamos con entidades financieras	Pasivos por arrendamientos
Saldo al 31 de diciembre de 2021	¢ -	191.193.240
Cambios por flujos de efectivo de financiación		
Nuevas obligaciones con entidades financieras	953.713.400	-
Pago de obligaciones con entidades financieras	(24.536.859)	-
Pagos de pasivos por arrendamiento	-	(8.030.288)
Total cambios por flujos de efectivo de financiamiento	<u>929.176.541</u>	<u>(8.030.288)</u>
Otros cambios relacionados con pasivos		
Reconocimiento inicial de arrendamientos		
Diferencias de cambio	<u>(26.397.271)</u>	<u>(13.215.625)</u>
Total otros cambios relacionados con pasivos	<u>(26.397.271)</u>	<u>(13.215.625)</u>
Saldo al 31 de diciembre 2022	¢ <u>902.779.270</u>	<u>169.947.327</u>
	Préstamos con entidades financieras	Pasivos por arrendamientos
Saldo al 31 de diciembre de 2020	¢ -	190.930.785
Cambios por flujos de efectivo de financiación		
Pagos de pasivos por arrendamiento	-	(7.451.796)
Total cambios por flujos de efectivo de financiamiento	<u>-</u>	<u>(7.451.796)</u>
Otros cambios relacionados con pasivos		
Diferencias de cambio	-	7.714.251
Total otros cambios relacionados con pasivos	<u>-</u>	<u>7.714.251</u>
Saldo al 31 de diciembre 2021	¢ <u>-</u>	<u>191.193.240</u>

(Continúa)

BCT Arrendadora, S.A.

Notas a los Estados Financieros

(12) Impuesto sobre la renta

El importe llevado a resultados del año por impuesto sobre la renta se detalla como sigue:

	31 de diciembre de	
	2022	2021
Impuesto sobre la renta corriente	¢ 732.179.513	237.515.869
Gasto impuesto sobre la renta diferido	1.205.912.425	823.287.141
Disminución del impuesto sobre la renta diferido	(2.092.955.178)	(690.430.748)
(Disminución) gasto sobre la renta diferido	(887.042.753)	132.856.393
(Disminución) gasto por impuesto sobre renta	¢ (154.863.240)	370.372.262

La diferencia entre el gasto de impuesto sobre la renta y el gasto que resultaría de aplicar la tasa correspondiente del impuesto a las utilidades antes de impuesto sobre la renta (30%), se concilia como sigue:

	31 de diciembre de	
	2022	2021
Utilidad neta del año antes de impuestos	¢ 302.459.576	1.474.313.714
Impuesto sobre la renta esperado	90.737.874	442.294.114
Más: Gastos no deducibles	1.362.906.254	22.306.308
Menos: Ingresos no gravables	(2.567.861.918)	(279.385.969)
Efecto neto por aplicación del decreto 32876- H	959.354.550	185.157.809
Impuesto sobre la renta	¢ (154.863.240)	370.372.262

La tasa efectiva del impuesto sobre la renta esperado por al periodo terminado al 31 de diciembre de 2022 es de -51,20% (25,12% al 31 de diciembre de 2021). El resultado de esta tasa efectiva en el periodo 2022 obedece a que en BCT Arrendadora debido al decreto de Arrendamientos, el cálculo de la renta parte de un resultado del periodo fiscal y no del resultado del periodo financiero, el cual se ve directamente afectado en este periodo por una fuerte apreciación del colón frente al dólar, que genera en un ingreso por diferencial cambiario, en diferencia al escenario mostrado en Resultado del periodo financiero.

De acuerdo con la Ley del Impuesto sobre la Renta, la Compañía, debe presentar sus declaraciones anuales de impuesto sobre la renta antes del 15 de marzo de cada año.

Los pasivos por impuesto sobre la renta diferido representan una diferencia temporaria gravable, y los activos por impuesto sobre la renta diferido representan una diferencia temporaria deducible.

(Continúa)

BCT Arrendadora, S.A.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021, el movimiento de las diferencias temporarias es como sigue:

	Saldo inicial 2022	Reconocido en el resultado del año	Neto	Activo por impuesto diferido	Pasivo por impuesto diferido
<u>Al 31 de diciembre de 2022</u>					
Arrendamientos financieros	(1.020.471.505)	1.415.466.370	394.994.865	394.994.865	-
Diferencial cambiario no realizado	527.855.918	(527.855.918)	-	-	-
Revaluación de activos	(758.204.713)	2.100.917	(756.103.796)	-	(756.103.796)
Activo por derecho de uso	(48.167.065)	3.705.159	(44.461.907)	-	(44.461.907)
Pasivo por arrendamiento	57.357.973	(6.373.775)	50.984.198	50.984.199	-
	<u>(1.241.629.392)</u>	<u>887.042.753</u>	<u>(354.586.640)</u>	<u>445.979.063</u>	<u>(800.565.704)</u>
Compensación del impuesto				<u>(445.979.063)</u>	<u>445.979.063</u>
Activo (pasivo) por impuestos neto				<u>-</u>	<u>(354.586.641)</u>
	Saldo inicial 2021	Reconocido en el resultado del año	Neto	Activo por impuesto diferido	Pasivo por impuesto diferido
<u>Al 31 de diciembre de 2021</u>					
Arrendamientos financieros	(350.169.221)	(670.302.284)	(1.020.471.505)	-	(1.020.471.505)
Revaluación de activos	(760.305.630)	2.100.917	(758.204.713)	-	(758.204.713)
Diferencial cambiario no realizado	-	527.855.918	527.855.918	527.855.918	-
Activo por derecho de uso	(55.577.385)	7.410.320	(48.167.065)	-	(48.167.065)
Pasivo por arrendamiento	57.279.236	78.737	57.357.973	57.357.973	-
	<u>(1.108.773.000)</u>	<u>(132.856.393)</u>	<u>(1.241.629.392)</u>	<u>585.213.891</u>	<u>(1.826.843.283)</u>
Compensación del impuesto				<u>(585.213.891)</u>	<u>585.213.891</u>
Activo (pasivo) por impuestos neto				<u>-</u>	<u>(1.241.629.392)</u>

(Continúa)

BCT Arrendadora, S.A.

Notas a los Estados Financieros

(13) Otras cuentas por pagar diversas y otros pasivos

Las otras cuentas por pagar diversas y otros pasivos, se detallan como sigue:

	31 de diciembre de	
	2022	2021
Aportaciones patronales por pagar	¢ 2.659.329	1.979.991
Acreedores varios	1.130.939.123	354.331.068
Impuestos por pagar por cuenta de la entidad	618.801.678	434.699.141
Impuestos retenidos por pagar	1.272.802	297.345
Aportaciones laborales retenidas por pagar	1.274.903	948.828
Aguinaldo acumulado por pagar	890.182	663.733
Vacaciones acumuladas por pagar	2.327.888	1.215.992
Operaciones pendientes de imputación	90.267.865	58.557.999
	¢ <u>1.848.433.770</u>	<u>852.694.097</u>

El saldo de acreedores varios corresponde a obligaciones con proveedores originados por compra de activos para arrendar.

(14) Provisiones

Al 31 de diciembre, las provisiones corresponden a honorarios profesionales por servicios de auditorías externas, el movimiento de las provisiones es el siguiente:

	31 de diciembre de	
	2022	2021
Saldo inicial	¢ 2.515.268	1.244.576
Incremento de la provisión	9.787.777	9.018.681
Disminución de la provisión	(11.495.116)	(7.849.613)
Efecto por conversión	(327.445)	101.624
Saldo final	¢ <u>480.484</u>	<u>2.515.268</u>

(15) Patrimonio

a) Capital social

Al 31 de diciembre de 2022 y de 2021, el capital social de la Compañía es de ¢2.500.000.000 y está conformado por 25.000.000 de acciones comunes y nominativas, autorizadas y emitidas, con un valor nominal de ¢100 cada una.

(Continúa)

BCT Arrendadora, S.A.

Notas a los Estados Financieros

b) Dividendos

Durante el periodo terminado el 31 de diciembre del 2022, se registra en BCT Arrendadora el pago de dividendos a Corporación BCT, por un monto de ¢1.100.000.000 en efectivo decretado en Asamblea de Accionistas del 22 de marzo de 2022.

(16) Ingresos por arrendamientos financieros

Los ingresos por arrendamientos financieros se detallan como sigue:

	31 de diciembre de	
	2022	2021
Por arrendamientos	¢ 736.779.602	657.230.954
Por arrendamientos a partes relacionadas	39.391.759	44.699.403
	¢ 776.171.361	701.930.357

(17) Ganancias y pérdidas por diferencial cambiario

Las ganancias y pérdidas por diferencial cambiario se detallan como sigue:

	31 de diciembre de	
	2022	2021
Ingresos financieros por diferencial cambiario		
Por disponibilidades	¢ 47.970.112	7.669.804
Por cartera de crédito	757.780.711	530.091.227
Por cuentas y comisiones por cobrar	54.957.266	6.307.108
Por obligaciones financieras	57.945.613	3.326.112
Por otras cuentas por pagar	81.512.862	7.687.382
Por inversiones en instrumentos financieros	-	4.220.155
	1.000.166.564	559.301.788
Gastos financieros por diferencial cambiario		
Por disponibilidades	(69.666.030)	(6.087.585)
Por cartera de crédito	(1.255.856.287)	(160.626.021)
Por cuentas y comisiones por cobrar	(67.538.293)	(1.148.309)
Por obligaciones financieras	(18.289.581)	(11.688.100)
Por otras cuentas por pagar	(80.674.985)	(22.132.878)
Por inversiones en instrumentos financieros	-	(4.550.580)
	(1.492.025.176)	(206.233.473)
Diferencial cambiario, neto	¢ (491.858.612)	353.068.315

(Continúa)

BCT Arrendadora, S.A.

Notas a los Estados Financieros

(18) Otros ingresos operativos

Los otros ingresos operativos, se detallan como sigue:

	31 de diciembre de	
	2022	2021
Alquiler de oficinas administrativas	¢ 280.895.843	416.603.409
Diferencias de cambio otros activos y pasivos	96.375.176	15.979.696
Otros ingresos operativos	897.360.587	955.549.943
	¢ <u>1.274.631.606</u>	<u>1.388.133.048</u>

(19) Otros gastos operativos

Los otros gastos operativos, se detallan como sigue:

	31 de diciembre de	
	2022	2021
Diferencias de cambio otros activos y pasivos	¢ 132.581.412	8.998.306
Impuestos municipales	30.254.663	40.061.317
Otros impuestos pagados	17.600.105	17.307.527
Otros gastos operativos	669.234.535	659.688.047
	¢ <u>849.670.715</u>	<u>726.055.197</u>

(20) Gastos de personal

Los gastos de personal se detallan como sigue:

	31 de diciembre de	
	2022	2021
Sueldos, remuneraciones y bonificaciones de personal	¢ 212.043.614	152.583.135
Contribuciones y cargas sociales	54.280.757	39.362.888
Fondo de capitalización laboral	2.018.642	1.476.839
Otros gastos de personal	5.171.443	844.390
	¢ <u>273.514.456</u>	<u>194.267.252</u>

(Continúa)

BCT Arrendadora, S.A.

Notas a los Estados Financieros

(21) Otros gastos de administración

Los otros gastos de administración se detallan como sigue:

	31 de diciembre de	
	2022	2021
Gastos por servicios externos	¢ 107.887.926	109.495.602
Gastos de movilidad y comunicación	1.737.638	568.671
Gastos de infraestructura	57.993.831	72.796.599
Gastos generales	30.135.228	33.773.344
	¢ <u>197.754.623</u>	<u>216.634.216</u>

Al 31 de diciembre de 2022, los gastos de infraestructura incluyen el gasto por depreciación de los activos por derecho de uso por ¢12.350.530 (¢12.350.530 en el 2021) y de los inmuebles propios por ¢29.603.306 (¢30.425.643 en el 2021); los gastos generales incluyen el gasto por amortización de los activos intangibles por ¢16.714.585 (¢16.988.252 al 31 de diciembre de 2021).

(22) Valor razonable de los instrumentos financieros

Al 31 de diciembre de 2022, la comparación de los valores en libros y los valores razonables de todos los activos y pasivos financieros se muestra en la siguiente tabla:

	Valor razonable		
	Valor en libros	Nivel 3	Total
<i>Activos financieros no medidos al valor razonable</i>			
Disponibilidades	506.017.717	-	-
Cartera de crédito	7.766.369.386	7.767.563.223	7.767.563.223
<i>Pasivos financieros no medidos al valor razonable</i>			
Obligaciones con entidades financieras del exterior	902.779.270	1.033.198.507	1.033.198.507
Obligaciones por arrendamientos	169.947.327	163.497.881	163.497.881

(Continúa)

BCT Arrendadora, S.A.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2021, la comparación de los valores en libros y los valores razonables de todos los activos y pasivos financieros se muestra en la siguiente tabla:

	Valor razonable			
	Valor en libros	Nivel 2	Nivel 3	Total
<i>Activos financieros medidos al valor razonable</i>				
Inversiones al valor razonable con cambios en resultados	4.528.798	4.528.798	-	4.528.798
<i>Activos financieros no medidos al valor razonable</i>				
Disponibilidades	151.763.728	-	-	-
Cartera de crédito	9.025.460.464	-	9.002.055.438	9.002.055.438
<i>Pasivos financieros no medidos al valor razonable</i>				
Obligaciones con entidades financieras	191.193.240	-	179.931.987	179.931.987

La tabla anterior analiza los instrumentos financieros al valor razonable, por método de valuación. Los distintos niveles se han definido como sigue:

- Nivel 1: datos de entrada que son precios cotizados (sin ajustar) en mercados activos para activos o pasivos idénticos.
- Nivel 2: datos de entrada que son distintos de los precios cotizados incluidos en el Nivel 1 que son observables para los activos o pasivos, directa (es decir, como precios) o indirectamente (es decir, derivados de precios). Esta categoría incluye instrumentos valorizados usando: precios cotizados para activos o pasivos similares en mercado activos; precios cotizados para activos o pasivos idénticos o similares en mercados que no son activos; u otras técnicas de valuación en las que todos los datos de entrada significativos son directa o indirectamente observables a partir de datos de mercado.
- Nivel 3: son datos de entrada no observables. Esta categoría incluye todos los instrumentos para los que la técnica de valuación incluye datos de entrada que no se basan en datos observables y los datos de entrada no observables tienen un efecto significativo sobre la valuación del instrumento. Esta categoría incluye instrumentos que son valorizados sobre la base de precios cotizados para instrumentos similares para los que se requieren ajustes o supuestos no observables significativos para reflejar las diferencias entre los instrumentos.

(Continúa)

BCT Arrendadora, S.A.

Notas a los Estados Financieros

*Estimación del valor razonable*

Los siguientes supuestos fueron efectuados por la Administración de la Compañía, para estimar el valor razonable de cada categoría de instrumento financiero en el estado de situación financiera:

- (a) Disponibilidades, productos por cobrar, otras cuentas por cobrar, productos por pagar y otros pasivos

Para los instrumentos anteriores, el valor en los libros se aproxima a su valor razonable por su naturaleza a corto plazo.

- (b) Cartera de crédito

El valor razonable de los préstamos es calculado basado en los flujos de efectivo de principal e intereses futuros esperados descontados. Los pagos de los préstamos son asumidos para que ocurran en la fecha de pagos contractuales. Los flujos de efectivo futuros esperados para los préstamos son descontados a las tasas de interés vigentes al 31 de diciembre de 2022, ofrecidas para préstamos similares a nuevos prestatarios.

- (c) Pasivos por arrendamiento

El valor razonable de los pasivos por arrendamiento es calculado basado en los flujos de efectivo de principal e intereses futuros descontados. Los flujos de efectivo futuros esperados para las obligaciones son descontados a las tasas de interés vigentes al 31 de diciembre de 2022, ofrecidas para obligaciones similares.

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.

BCT Arrendadora, S.A.

Notas a los Estados Financieros

(23) Arrendamientos

a) *Arrendamientos como arrendatario*

La Compañía alquila el espacio donde se encuentran ubicadas sus oficinas. El plazo del arrendamiento se ha definido por un periodo de 15 años.

*Derechos de uso*

Los activos por derechos de uso de la Compañía se presentan dentro de la nota de inmuebles. (véase la nota 6).

	31 de diciembre de	
	2022	2021
<u>Costo:</u>		
Saldo al inicio del año	185.257.944	185.257.944
Saldo al final del año	<u>185.257.944</u>	<u>185.257.944</u>
<u>Depreciación acumulada y deterioro:</u>		
Saldo al inicio del año	24.701.059	12.350.530
Gasto por depreciación	12.350.530	12.350.530
Saldo al final del año	<u>37.051.589</u>	<u>24.701.059</u>
Saldos al final del año, neto	¢ <u>148.206.355</u>	<u>160.556.885</u>

Importes reconocidos en resultados

	31 de diciembre de	
	2022	2021
Intereses de pasivos por arrendamientos	¢ <u>12.475.123</u>	<u>13.053.614</u>

Importes reconocidos en el estado de flujos de efectivo

	31 de diciembre de	
	2022	2021
Total de salidas de efectivo por arrendamientos	¢ <u>8.030.288</u>	<u>7.451.796</u>

*Opciones de extensión*

Algunos arrendamientos de instalaciones contienen opciones de extensión que la Compañía puede ejercer hasta un año antes del final del período del contrato no cancelable. Cuando sea posible, la Compañía busca incluir opciones de extensión en nuevos arrendamientos para brindar flexibilidad operativa. Las opciones de extensión mantenidas son ejercitables solo por la Compañía y no por los arrendadores. La Compañía evalúa en la fecha de inicio del arrendamiento si es razonablemente seguro ejercer las opciones de extensión. La Compañía reevalúa si es razonablemente seguro que ejercerá las opciones si hay un evento o cambios significativos en las circunstancias dentro de su control.

(Continúa)

BCT Arrendadora, S.A.

Notas a los Estados Financieros

b) *Arrendamientos como arrendador*

*Arrendamientos financieros*

La compañía alquila determinados vehículos, equipos y maquinaria en su calidad de arrendadora.

La siguiente tabla presenta un análisis del vencimiento de los arrendamientos por cobrar, mostrando los pagos de arrendamientos no descontados que se recibirán después de la fecha de reporte:

	31 de diciembre de	
	2022	2021
Cuentas por cobrar por arrendamiento, neto:		
A menos de 1 año	¢ 283.925.152	363.470.435
De 1 a 2 años	522.211.281	751.735.685
De 2 a 3 años	1.404.450.117	1.193.270.290
De 3 a 4 años	2.290.805.691	1.629.833.742
De 4 a 5 años	2.770.548.574	4.426.868.000
Superior a 5 años	494.428.570	660.282.312
	<u>¢ 7.766.369.385</u>	<u>9.025.460.464</u>
Cuentas por cobrar por arrendamientos, bruto:		
A menos de 1 año	¢ 1.170.944.246	1.019.481.372
De 1 a 2 años	1.469.521.858	1.722.042.942
De 2 a 3 años	2.907.893.564	2.340.403.448
De 3 a 4 años	3.311.796.033	3.321.918.173
De 4 a 5 años	3.534.315.116	6.101.800.553
Superior a 5 años	666.342.842	1.032.854.559
	<u>¢ 13.060.813.659</u>	<u>15.538.501.047</u>

*Arrendamientos operativos*

La Compañía arrienda sus inmuebles como arrendamiento operativo, y los clasifica de esta forma porque no transfieren substancialmente todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo. Los arrendamientos normalmente son por un periodo de 3 años, con la opción de renovar el arrendamiento después de la fecha. Los pagos por arrendamiento reflejan los precios de arriendos en el mercado.

El ingreso por alquiler reconocido por la Compañía durante el año terminado al 31 de diciembre de 2022 fue de ¢280.895.843 (¢416.603.409 en el 2021).

(Continúa)

BCT Arrendadora, S.A.

Notas a los Estados Financieros

(24) Administración de riesgos financieros

La Compañía está expuesta a diferentes riesgos entre ellos, los más importantes:

- Riesgo de crédito
- Riesgo de liquidez
- Riesgo de mercado
  - Riesgo de tasa de interés
  - Riesgo de tipo de cambio
- Riesgo de operación

A continuación, se detalla la forma en que la Compañía, administra los diferentes riesgos:

a) Riesgo de crédito

Es el riesgo de que el deudor o emisor de un activo financiero no cumpla, en monto y plazo, 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 crédito por arrendamientos y está representado por el monto de esos activos en el estado de situación financiera.

A la fecha del estado de situación financiera no existen concentraciones significativas de riesgo de crédito. La máxima exposición al riesgo de crédito está representada por el monto en libros de cada activo financiero y se basa en los parámetros establecidos por la normativa vigente.

Al 31 de diciembre de 2022 y de 2021, la totalidad de la cartera de crédito corresponde a préstamos garantizados con los activos arrendados.

Al 31 de diciembre de 2022 y, la concentración de la cartera de crédito distribuida según la exposición en deudores individuales se resume a continuación:

<u>Rango</u>	<u>No. de deudores individuales</u>	<u>2022</u>
0% a 5%	250 ¢	5.858.105.678
De 10% a 15%	1	475.559.783
De 15% a 20%	2	1.467.062.224
	<u>253 ¢</u>	<u>7.800.727.685</u>

(Continúa)

BCT Arrendadora, S.A.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2021, la concentración de la cartera de crédito distribuida según la exposición en deudores individuales se resume a continuación:

<u>Rango</u>	<u>No. de deudores individuales</u>	<u>2021</u>
0% a 5%	247 ¢	6.235.261.075
De 5% a 10%	4	1.083.554.026
De 10% a 15%	2	962.417.385
De 15% a 20%	1	784.837.649
	<u>254 ¢</u>	<u>9.066.070.135</u>

Riesgo de liquidez

El riesgo de liquidez se genera cuando la entidad financiera no puede hacer frente a las exigibilidades u obligaciones con terceros, por insuficiencias en el flujo de caja, resultado a su vez del descalce entre el plazo de las recuperaciones (operaciones activas) y el plazo de las obligaciones (operaciones pasivas).

Como medidas de control es importante:

1. Ante situaciones reiteradas de desviaciones sobre los parámetros mínimos de liquidez, se procederá con la comunicación formal a la Administración, a fin de definir medidas correctivas.
2. Aplicar los planes de contingencia ante crisis de liquidez, aprobados por la Administración y que incorporen pautas inmediatas según la naturaleza del problema.

(Continúa)

BCT Arrendadora, S.A.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2022, el calce de plazos de los activos y pasivos de la Compañía es como sigue:

<i>Moneda nacional</i>		Vencidos	1-30 días	31-60 días	61-90 días	91-180 días	181-365 días	Más de 365 días	Total
<u>Activos</u>	¢								
Disponibilidades		-	30.119.164	-	-	-	-	-	30.119.164
Cartera de crédito		-	331.871	494.552	218.722	1.132.809	2.359.211	32.637.736	37.174.901
	¢	-	30.451.035	494.552	218.722	1.132.809	2.359.211	32.637.736	67.294.065
Brecha de activos y pasivos	¢	-	30.451.035	494.552	218.722	1.132.809	2.359.211	32.637.736	67.294.065
<i>Moneda extranjera</i>		Vencidos	1-30 días	31-60 días	61-90 días	91-180 días	181-365 días	Más de 365 días	Total
<u>Activos</u>	¢								
Disponibilidades		-	475.898.553	-	-	-	-	-	475.898.553
Cartera de crédito		12.147.171	354.554.718	254.478.101	127.672.411	532.114.372	1.034.111.521	5.448.474.490	7.763.552.784
	¢	12.147.171	830.453.271	254.478.101	127.672.411	532.114.372	1.034.111.521	5.448.474.490	8.239.451.337
<u>Pasivos</u>									
Obligaciones con entidades	¢	-	13.378.643	14.104.341	13.717.317	41.810.097	86.052.360	903.663.839	1.072.726.597
Cargos por pagar		-	2.742.636	-	-	-	-	-	2.742.636
	¢	-	16.121.279	14.104.341	13.717.317	41.810.097	86.052.360	903.663.839	1.075.469.233
Brecha de activos y pasivos	¢	12.147.171	814.331.992	240.373.760	113.955.094	490.304.275	948.059.161	4.544.810.651	7.163.982.104

(Continúa)

BCT Arrendadora, S.A.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2021, el calce de plazos de los activos y pasivos de la Compañía es como sigue:

<i>Moneda nacional</i>	<u>Vencidos</u>	<u>1-30 días</u>	<u>31-60 días</u>	<u>61-90 días</u>	<u>91-180 días</u>	<u>181-365 días</u>	<u>Más de 365 días</u>	<u>Total</u>
<u>Activos</u>	¢							
Disponibilidades	-	102.234.267	-	-	-	-	-	102.234.267
Inversiones		4.528.798						4.528.798
Cartera de crédito	-	377.594	408.656	191.097	913.701	1.896.164	12.643.814	16.431.026
	¢	<u>107.140.659</u>	<u>408.656</u>	<u>191.097</u>	<u>913.701</u>	<u>1.896.164</u>	<u>12.643.814</u>	<u>123.194.091</u>
Brecha de activos y pasivos	¢	<u>-</u>	<u>107.140.659</u>	<u>408.656</u>	<u>191.097</u>	<u>913.701</u>	<u>1.896.164</u>	<u>123.194.091</u>
<i>Moneda extranjera</i>	<u>Vencidos</u>	<u>1-30 días</u>	<u>31-60 días</u>	<u>61-90 días</u>	<u>91-180 días</u>	<u>181-365 días</u>	<u>Más de 365 días</u>	<u>Total</u>
<u>Activos</u>	¢							
Disponibilidades	-	49.529.461	-	-	-	-	-	49.529.461
Cartera de crédito	24.470.344	247.915.820	320.149.649	111.262.006	637.639.187	1.199.995.509	6.508.206.594	9.049.639.109
	¢	<u>24.470.344</u>	<u>297.445.281</u>	<u>320.149.649</u>	<u>111.262.006</u>	<u>637.639.187</u>	<u>6.508.206.594</u>	<u>9.099.168.570</u>
<u>Pasivos</u>								
Obligaciones con entidades	¢	-	727.242	731.788	736.361	2.236.813	4.601.030	191.193.240
	¢	<u>-</u>	<u>727.242</u>	<u>731.788</u>	<u>736.361</u>	<u>2.236.813</u>	<u>4.601.030</u>	<u>191.193.240</u>
Brecha de activos y pasivos	¢	<u>24.470.344</u>	<u>296.718.039</u>	<u>319.417.861</u>	<u>110.525.645</u>	<u>635.402.374</u>	<u>1.195.394.479</u>	<u>8.907.975.330</u>

(Continúa)

BCT Arrendadora, S.A.

Notas a los Estados Financieros

b) Riesgo de mercado

Es el riesgo de que el valor de un activo financiero 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 optimizando el retorno del riesgo.

Riesgo de tasas de interés

Es la exposición a pérdidas en el valor de un activo o pasivo financiero que se origina debido a fluctuaciones en las tasas de interés, cuando se presentan descalces en cambios de tasas de las carteras activas y pasivas, sin contarse con la flexibilidad requerida para un ajuste oportuno.

La Compañía tiene una sensibilidad a este tipo de riesgo debido a la mezcla de tasas y plazos tanto en los activos como en los pasivos. Esta sensibilidad es mitigada a través del manejo y la combinación de calces de plazos. El efecto puede variar por diferentes factores, incluyendo prepagos, atrasos en los pagos, variaciones en las tasas de interés, así como el tipo de cambio.

Los parámetros para el control al riesgo de tasa implican:

1. Valorar y comunicar periódicamente los resultados de la maduración promedio de la cartera y su sensibilidad.
2. Ante situaciones reiteradas de movimientos de tasas adversos a la rentabilidad de una posición particular, se procederá con la comunicación formal a la Administración, a fin de definir medidas respecto a su tratamiento

BCT Arrendadora, S.A.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2022, el calce de plazos de tasas de interés sobre los activos y pasivos se detalla como sigue:

	Tasa de interés	Total	0-30 días	31-90 días	91-180 días	181-360 días	361-720 días
<b>Activos</b>							
Cartera de crédito	10,23%	¢ 7.800.727.685	367.033.760	382.863.786	533.247.181	1.036.470.732	5.481.112.226
		<u>7.800.727.685</u>	<u>367.033.760</u>	<u>382.863.786</u>	<u>533.247.181</u>	<u>1.036.470.732</u>	<u>5.481.112.226</u>
<b>Pasivos</b>							
Obligaciones con entidades financieras	7,60%	1.075.469.233	16.121.279	27.821.658	41.810.097	86.052.360	903.663.839
		<u>1.075.469.233</u>	<u>16.121.279</u>	<u>27.821.658</u>	<u>41.810.097</u>	<u>86.052.360</u>	<u>903.663.839</u>
Brecha de activos y pasivos	¢	<u>6.725.258.452</u>	<u>350.912.481</u>	<u>355.042.128</u>	<u>491.437.084</u>	<u>950.418.372</u>	<u>4.577.448.387</u>

Al 31 de diciembre de 2021, el calce de plazos de tasas de interés sobre los activos y pasivos se detalla como sigue:

	Tasa de interés	Total	0-30 días	31-90 días	91-180 días	181-360 días	361-720 días
<b>Activos</b>							
Cartera de crédito	8,42%	¢ 9.066.070.135	272.763.758	432.011.408	638.552.888	1.201.891.673	6.520.850.408
Inversiones		4.528.798	4.528.798	-	-	-	-
		<u>9.070.598.933</u>	<u>277.292.556</u>	<u>432.011.408</u>	<u>638.552.888</u>	<u>1.201.891.673</u>	<u>6.520.850.408</u>
<b>Pasivos</b>							
Obligaciones con entidades financieras	7,00%	191.193.240	727.242	1.468.149	2.236.813	4.601.030	182.160.006
		<u>191.193.240</u>	<u>727.242</u>	<u>1.468.149</u>	<u>2.236.813</u>	<u>4.601.030</u>	<u>182.160.006</u>
Brecha de activos y pasivos	¢	<u>8.879.405.693</u>	<u>276.565.314</u>	<u>430.543.259</u>	<u>636.316.075</u>	<u>1.197.290.643</u>	<u>6.338.690.402</u>

(Continúa)

BCT Arrendadora, S.A.

Notas a los Estados Financieros

Riesgo de tipo de cambio

La Compañía se enfrenta a este tipo de riesgo cuando el valor de sus activos y de sus pasivos monetarios denominados en US dólares, se ve afectado por variaciones en el tipo de cambio. El efecto de este riesgo se reconoce en el estado de resultados.

A partir del 31 de enero de 2015, la Junta Directiva del BCCR adoptó un esquema de flotación administrada, el cual permite que el tipo de cambio sea determinado por la concurrencia de las fuerzas de oferta y demanda de divisas, pero se reserva la posibilidad de participar en el mercado cambiario para evitar fluctuaciones violentas en el tipo de cambio, siguiendo los procedimientos que hasta el momento ha utilizado. La Administración de la Compañía ha decidido tomar una posición conservadora en moneda extranjera, con el objeto de inmunizar a la Compañía de cualquier variación en el tipo de cambio y entretanto se observa la evolución del mercado cambiario. Actualmente, esta posición es monitoreada diariamente por el área de riesgo de mercado.

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

	31 de diciembre	
	2022	2021
Disponibilidades	US\$ 790.542	76.760
Cartera de créditos	12.896.481	14.025.012
Cuentas por cobrar	2.718.894	124.552
Otros activos	61.837	159.720
Total activos	<u>16.467.754</u>	<u>14.386.044</u>
Obligaciones financieras	1.786.524	296.309
Cuentas por pagar	1.993.183	515.464
Otros pasivos	229.606	111.423
Total pasivos	<u>4.009.313</u>	<u>923.196</u>
Posición neta	US\$ <u>12.458.441</u>	<u>13.462.848</u>

Respecto a las disposiciones para el control a la exposición al riesgo cambiario se asumirán las siguientes:

1. Las inversiones en moneda extranjera se realizarán con aquellas monedas de curso legal en mercados internacionales organizados y que brinden información en tiempo real de sus cotizaciones.
2. Respecto a las operaciones cambiarias, el Comité de Riesgo, efectuará las recomendaciones que considere pertinentes, a efecto de eliminar eventuales riesgos, considerando la regulación existente.

(Continúa)

BCT Arrendadora, S.A.

Notas a los Estados Financieros

Para el año terminado el 31 de diciembre de 2022 los estados financieros muestran una pérdida neta por diferencias de cambio por ¢491.858.612 (ganancia neta de ¢353.068.315 en el 2021).

La valuación de otros activos generó pérdidas por ¢112.786.301 y una ganancia por ¢6.974.629 (pérdidas por ¢5.145.376 y ganancias por ¢14.756.989 en el 2021), la valuación de otros pasivos generó ganancias por ¢89.400.547 y una pérdida por ¢19.795.110 (ganancias por ¢1.222.707 y pérdidas por ¢3.852.929 en el 2021).

El análisis de sensibilidad para el riesgo de tasa de cambio está considerado principalmente en la medición de la posición dentro de una moneda específica. El análisis consiste en verificar mensualmente cuanto representaría la posición en la moneda funcional sobre la moneda a la cual se estaría convirtiendo, y por ende la mezcla del riesgo de tasa de cambio.

Al 31 de diciembre de 2022 se estimó la volatilidad promedio del tipo de cambio observado durante el año transcurrido. Se obtuvo como resultado de la estimación una variación porcentual de 0,38% (0,15% en el 2021), con un nivel de confianza del 99% (99% en el 2021). En función del tipo de cambio a esta misma fecha la máxima variación diaria esperada sería de 5,87 colones (2.43 colones en el 2021), siendo el peor de los escenarios dado el comportamiento histórico de la serie analizada y bajo el supuesto de una depreciación del US dólar, con una posición neta en moneda extranjera de US\$12.458.441 (US\$13.462.848 en el 2021) la pérdida potencial que podría experimentarse no superaría el monto de ¢73.101.713 (¢32.696.003 en el 2021) o su equivalente en US\$121.433 (US\$50.672 en el 2021). Se estimarían beneficios por el mismo monto dada una apreciación del dólar.

c) Riesgo de operación

El riesgo operativo es el riesgo de pérdidas potenciales, directas o indirectas, relacionadas con los procesos de la Compañía, con el personal, la tecnología y la 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 Compañía 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 Compañía.

BCT Arrendadora, S.A.

Notas a los Estados Financieros

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

- Adecuada segregación de funciones, incluyendo la independencia en la autorización de transacciones.
- Requerimientos sobre el adecuado monitoreo y reconciliación de transacciones.
- Cumplimiento con las disposiciones legales.
- Comunicación y aplicación de guías de conducta corporativa.
- Reducción del riesgo por medio de seguros, según sea el caso.
- Comunicación de las pérdidas operativas y proposición de soluciones.
- Planeamiento integral para la recuperación de actividades, incluyendo planes para restaurar operaciones clave y apoyo interno y externo para asegurar la prestación de servicios.
- Capacitación del personal de la Compañía.
- Desarrollo de actividades para mitigar el riesgo, incluyendo políticas de seguridad.

Estas políticas establecidas por la Compañía están respaldadas por un programa de revisiones periódicas supervisadas por el Departamento de Auditoría Interna. Los resultados de estas revisiones se comentan con el personal a cargo de cada unidad de negocio y se remiten resúmenes al Comité de Auditoría.

Al 1 de enero de 2020, la Compañía no requirió calcular pérdidas crediticias esperadas pues su portafolio únicamente se componía de inversiones al valor razonable con cambios en resultados, razón por la cual, tampoco existe ningún impacto por clasificación, debido a que a esa fecha la cartera de inversiones únicamente incluía participaciones en fondos de inversión que se clasificaban como mantenidas para negociar.

BCT Arrendadora, S.A.

Notas a los Estados Financieros

(25) 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 comenzó 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 o CINIIF no adoptadas aún:

a) 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 costarricenses como moneda funcional.

Adicionalmente, los entes supervisados deberán utilizar el tipo de cambio de venta de referencia del Banco Central de Costa Rica que prevalezca en el momento en que se realice la operación para el registro contable de la conversión de moneda extranjera a la moneda oficial ‘colón costarricense’.

Al cierre de cada mes, se utilizará el tipo de cambio de referencia que corresponda según lo indicado en el párrafo anterior, vigente al último día de cada mes para el reconocimiento del ajuste por diferencial cambiario en las partidas monetarias en moneda extranjera.

De acuerdo con la NIC 21, al preparar los estados financieros, cada entidad determinará su moneda funcional. La entidad convertirá las partidas en moneda extranjera a la moneda funcional, e informará de los efectos de esta conversión. Tal como se indicó anteriormente, el CONASSIF determinó que tanto la presentación de la información financiera como el registro contable de las transacciones en moneda extranjera debían convertirse al colón, independientemente de cuál sea su moneda funcional.

(Continúa)

BCT Arrendadora, S.A.

Notas a los Estados Financieros

b) 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 No.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.

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

La NIIF 5, establece que las entidades deben mantener registrados sus activos no corrientes (o grupos de activos para su disposición) clasificados como mantenidos para la venta, al menor de su importe en libros o su valor razonable menos los costos de venta.

El Consejo requiere que la entidad realice el registro de una estimación a razón de un cuarentaiochoavo mensual hasta completar el ciento por ciento del valor contable del activo.

Adicionalmente, en el plazo de 24 meses contado a partir de la fecha de adjudicación o recibo del bien, la entidad deberá solicitar al Superintendente, por los medios que este disponga, prórroga por un plazo adicional de 2 años para la venta del activo. Mediante criterio debidamente razonado, el Superintendente podrá denegar la solicitud de prórroga, en cuyo caso exigirá la constitución de la estimación del bien por el 100% de su valor en libros en los primeros 24 meses, de lo contrario se podrá realizar la estimación durante el plazo que el Superintendente así lo apruebe.

d) Norma Internacional de Información Financiera No. 9: Instrumentos Financieros

a) Para la aplicación de la NIIF 9, específicamente la medición de las pérdidas crediticias esperadas se continuará con la regulación prudencial emitida por el CONASSIF para la cartera de créditos, cuentas por cobrar y créditos contingentes concedidos, hasta que esta norma se modifique.

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

(Continúa)

BCT Arrendadora, S.A.

Notas a los Estados Financieros

e) Norma Internacional de Información Financiera No. 12: Impuesto a las Ganancias

Artículo 10. NIC 12 Impuesto a las ganancias y CINIIF 23 La Incertidumbre frente a los Tratamientos del Impuesto a las Ganancias:

- i. Lo dispuesto en el artículo 10. NIC 12 Impuesto a las ganancias y CINIIF 23 La Incertidumbre frente a los Tratamientos del Impuesto a las Ganancias, entró en vigor a partir del 1 de enero de 2019. En el momento de la aplicación inicial de la CINIIF 23, las entidades debían aplicar la transición establecida en el párrafo B2 inciso (b) de dicha Interpretación.
- ii. 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 realizó por el monto que resultaba mayor entre la mejor cuantificación de lo que se estimaba 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 la obligación tributaria.

El registro de la provisión de los tratamientos impositivos en disputa para los periodos señalados en el párrafo anterior podía contabilizarse de alguna de las siguientes maneras:

- a. Contra resultados del año en tramos mensuales mediante el método de línea recta, sin que excediese el 31 de diciembre de 2021, o
- b. Como un único ajuste al saldo de apertura de los resultados acumulados de ejercicios anteriores, para alcanzar el monto de la provisión. Los ajustes derivados de evaluaciones posteriores sobre los montos en disputa serán tratados como ajustes a las estimaciones, para lo cual se aplicará la NIC 8 Políticas Contables, Cambios en las Estimaciones Contables y Errores.
- iii. En el caso de que el monto de la provisión fuera superior al saldo de apertura de los Resultados acumulados de ejercicios anteriores, el ajuste se imputaría primero a lo que corresponda al saldo Resultados acumulados de ejercicios anteriores, y para el complemento se seguiría según lo dispuesto en el inciso a.

A más tardar el 31 de enero de 2019, la entidad con tratamientos impositivos en disputa para los periodos señalados en esta disposición debía comunicar a la Superintendencia respectiva el método Acuerdo SUGEF-30-18 que emplearían entre los señalados en los numerales (a), (b) o (c) anteriores. Ese método se utilizará hasta la resolución y liquidación de la obligación tributaria.