Inmobiliaria Credomatic, S.A.

(Una compañía 100% propiedad de
Corporación Tenedora BAC Credomatic, S.A.)

Estados Financieros

30 de setiembre de 2021

INMOBILIARIA CREDOMATIC, S.A.
ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA
Al 30 de setiembre de 2021 y 31 de diciembre de 2020
(En colones sin céntimos)

	Notas	sep-21	dic-20
ACTIVO			
DISPONIBILIDADES		**1,309,296,107**	**773,543,254**
Entidades financieras del país	**2**	1,309,296,107	773,543,254
PROPIEDADES, MOBILIARIO Y EQUIPO (neto)	**5**	**16,160,681,631**	**16,486,804,447**
OTROS ACTIVOS		**11,461,158**	**42,771,495**
Otros activos	**6**	11,461,158	42,771,495
TOTAL DE ACTIVO		**17,481,438,896**	**17,303,119,196**
PASIVO Y PATRIMONIO			
PASIVO			
Obligaciones con entidades	**7**	**4,810,653,941**	**5,506,004,751**
A plazo		4,845,538,754	5,542,510,336
Otras obligaciones con entidades		(38,930,889)	(41,124,625)
Cargos financieros por pagar		4,046,076	4,619,040
Cuentas por pagar y provisiones		**933,324,501**	**737,992,138**
Impuesto sobre la renta diferido	**8**	710,075,496	717,945,791
Otras cuentas por pagar		223,249,005	20,046,347
TOTAL DE PASIVO		**5,743,978,442**	**6,243,996,889**
PATRIMONIO			
Capital social		**2,786,050,000**	**2,786,050,000**
Capital pagado	**9.a**	2,786,050,000	2,786,050,000
Aportes patrimoniales no capitalizados	**9.b**	**368,940,648**	**368,940,648**
Reservas		**63,214,644**	**63,214,644**
Resultados acumulados de ejercicios anteriores		**7,840,917,014**	**7,410,255,734**
Resultado del período		**678,338,148**	**430,661,281**
TOTAL DEL PATRIMONIO		**11,737,460,454**	**11,059,122,307**
TOTAL DEL PASIVO Y PATRIMONIO		**17,481,438,896**	**17,303,119,196**

FRANCISCO JOSE ECHANDI GURDIAN (FIRMA)
Firmado digitalmente por FRANCISCO JOSE ECHANDI GURDIAN (FIRMA)
Fecha: 2021.10.25 18:22:55 -06'00'

Francisco Echandi Gurdián
Representante Legal

EDDIE RIVERA CHINCHILLA (FIRMA)
Firmado digitalmente por EDDIE RIVERA CHINCHILLA (FIRMA)
Nombre de reconocimiento (DN): serialNumber=CPF-01-0553-0275, sn=RIVERA CHINCHILLA, givenName=EDDIE, c=CR, o=PERSONA FISICA, ou=CIUDADANO, cn=EDDIE RIVERA CHINCHILLA (FIRMA)
Fecha: 2021.10.25 14:56:51 -06'00'

Eddie Rivera Chinchilla
Contador

JOHNNY FERNANDO MOLINA RUIZ (FIRMA)
Firmado digitalmente por JOHNNY FERNANDO MOLINA RUIZ (FIRMA)
Fecha: 2021.10.26 15:05:40 -06'00'

Johnny Molina Ruiz
Auditor Interno

Las notas forman parte integral de los estados financieros.

ESTADO DE RESULTADOS INTEGRAL
Período terminado el 30 de setiembre de 2021 y 30 de setiembre de 2020
(En colones sin céntimos)

		Por el período terminado de tres meses finalizado al 30 de setiembre		Por el período terminado de nueve meses finalizado al 30 de setiembre	
	Notas	**2021**	**2020**	**2021**	**2020**
Ingresos financieros					
Por disponibilidades		492,712	613,167	2,091,305	1,535,321
Total de ingresos financieros		**492,712**	**613,167**	**2,091,305**	**1,535,321**
Gastos financieros					
Por obligaciones a plazo con entidades financieras		75,774,031	88,175,086	237,046,801	305,785,000
Por pérdidas por diferencias de cambio, neto	**10**	47,848,980	199,507,678	79,050,920	328,401,859
Total de gastos financieros		**123,623,011**	**287,682,764**	**316,097,721**	**634,186,859**
RESULTADO FINANCIERO		**(123,130,299)**	**(287,069,597)**	**(314,006,416)**	**(632,651,538)**
Otros ingresos de operación					
Por otros ingresos con partes relacionadas	**4**	578,480,875	574,636,117	1,687,251,424	1,595,334,070
Por otros ingresos operativos		235,161	721,266	595,462	1,093,928
Total de otros ingresos de operación		**578,716,036**	**575,357,383**	**1,687,846,886**	**1,596,427,998**
Otros gastos de operación					
Por comisiones por servicios		1,000,158	955,603	2,978,943	2,801,355
Por otros gastos con partes relacionadas	**4**	5,474,601	5,776,166	17,068,081	21,536,821
Por otros gastos operativos		11,035,062	12,555,791	34,362,923	43,404,921
Total de otros gastos de operación		**17,509,821**	**19,287,560**	**54,409,947**	**67,743,097**
RESULTADO OPERACIONAL BRUTO		**438,075,916**	**269,000,226**	**1,319,430,523**	**896,033,363**
Gastos administrativos					
Por gastos de personal	**11**	4,098,782	3,889,760	11,963,540	11,584,379
Por gastos de administración	**12**	108,026,810	136,371,170	335,133,989	410,786,580
Total de gastos administrativos		**112,125,592**	**140,260,930**	**347,097,529**	**422,370,959**
RESULTADO OPERACIONAL NETO ANTES DE IMPUESTOS Y PARTICIPACIONES SOBRE LA UTILIDAD		**325,950,324**	**128,739,296**	**972,332,994**	**473,662,404**
Impuesto sobre la renta	**8**	101,038,238	42,349,658	301,865,141	154,923,581
Disminución de impuesto sobre renta	**8**	2,630,632	2,619,831	7,870,295	7,859,494
RESULTADO DEL PERIODO		**227,542,718**	**89,009,469**	**678,338,148**	**326,598,317**

FRANCISCO JOSE ECHANDI GURDIAN (FIRMA)
Firmado digitalmente por FRANCISCO JOSE ECHANDI GURDIAN (FIRMA)
Fecha: 2021.10.25 18:40:20 -06'00'

Francisco Echandi Gurdián
Representante Legal

EDDIE RIVERA CHINCHILLA (FIRMA)
Firmado digitalmente por EDDIE RIVERA CHINCHILLA (FIRMA)
Nombre de reconocimiento (DN): serialNumber=CPF-01-0553-0275, sn=RIVERA CHINCHILLA, givenName=EDDIE, c=CR, o=PERSONA FISICA, ou=CIUDADANO, cn=EDDIE RIVERA CHINCHILLA (FIRMA)
Fecha: 2021.10.25 14:57:47 -06'00'

Eddie Rivera Chinchilla
Contador

JOHNNY FERNANDO MOLINA RUIZ (FIRMA)
Firmado digitalmente por JOHNNY FERNANDO MOLINA RUIZ (FIRMA)
Fecha: 2021.10.26 15:06:23 -06'00'

Johnny Molina Ruiz
Auditor Interno

Las notas son parte integral de los estados financieros.

INMOBILIARIA CREDOMATIC, S.A.
ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO
Período terminado el 30 de setiembre de 2021 y 30 de setiembre de 2020
(En colones sin céntimos)

	Notas	Capital social	Aportes patrimoniales no capitalizados	Reservas	Resultados acumulados periodos anteriores	Total
Saldo al 31 de diciembre 2019		2,786,050,000	368,940,648	40,548,260	1,191,455,228	4,386,994,136
Implementación del Reglamento de Información Financiera	**14**	-	-	-	6,218,800,505	6,218,800,505
Saldos ajustado al 1 de enero de 2020		**2,786,050,000**	**368,940,648**	**40,548,260**	**7,410,255,733**	**10,605,794,641**
Resultado integral del período:						
Resultado del período		-	-	-	326,598,317	326,598,317
Total de resultados integrales del período		-	-	-	326,598,317	326,598,317
Saldo al 30 de setiembre 2020		**2,786,050,000**	**368,940,648**	**40,548,260**	**7,736,854,050**	**10,932,392,958**
Saldo al 31 de diciembre 2020		2,786,050,000	368,940,648	63,214,644	7,840,917,014	11,059,122,306
Resultado integral del período:						
Resultado del período		-	-	-	678,338,148	678,338,148
Total de resultados integrales del período		-	-	-	678,338,148	678,338,148
Saldo al 30 de setiembre 2021		**2,786,050,000**	**368,940,648**	**63,214,644**	**8,519,255,162**	**11,737,460,454**

FRANCISCO JOSE ECHANDI GURDIAN (FIRMA)
Firmado digitalmente por FRANCISCO JOSE ECHANDI GURDIAN (FIRMA)
Fecha: 2021.10.25 18:40:43 -06'00'

Francisco Echandi Gurdián
Representante Legal

EDDIE RIVERA CHINCHILLA (FIRMA)
Firmado digitalmente por EDDIE RIVERA CHINCHILLA (FIRMA)
Nombre de reconocimiento (DN): serialNumber=CPF-01-0553-0275, sn=RIVERA CHINCHILLA, givenName=EDDIE, c=CR, o=PERSONA FISICA, ou=CIUDADANO, cn=EDDIE RIVERA CHINCHILLA (FIRMA)
Fecha: 2021.10.25 14:58:32 -06'00'

Eddie Rivera Chinchilla
Contador

JOHNNY FERNANDO MOLINA RUIZ (FIRMA)
Firmado digitalmente por JOHNNY FERNANDO MOLINA RUIZ (FIRMA)
Fecha: 2021.10.26 15:06:44 -06'00'

Johnny Molina Ruiz
Auditor Interno

Las notas forman parte integral de los estados financieros.

INMOBILIARIA CREDOMATIC, S.A.
ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO
Período terminado el 30 de setiembre de 2021 y 30 de setiembre de 2020
(En colones sin céntimos)

	2021	2020
Flujo de efectivo de las actividades de operación		
Resultados del año	678,338,148	326,598,317
Partidas aplicadas a resultados que no requieren uso de fondos		
Aumento (disminución) por		
Depreciaciones y amortizaciones	326,122,816	396,973,535
Diferencial cambiario no realizado, neto	96,298,996	352,828,454
Gasto por intereses, neto	234,955,496	304,249,679
Gasto impuesto de renta	293,994,846	147,064,087
	1,629,710,302	1,527,714,072
Flujos de efectivo por actividades de operación		
Aumento (disminución) por		
Otros activos	31,310,337	(3,734,809)
Obligaciones por cuentas por pagar, comisiones por pagar y provisiones	7,980,943	8,342,625
Intereses pagados	(235,528,460)	(306,678,029)
Impuesto sobre la renta pagado	(106,643,426)	(470,842,290)
Flujos netos de efectivo provistos por las actividades de operación	1,326,829,696	754,801,569
Flujos de efectivo por actividades de financiación		
Aumento (disminución) por:		
Pago de obligaciones con entidades financieras	(794,893,427)	(2,129,182,640)
Efectivo neto usado en las actividades de financiación	(794,893,427)	(2,129,182,640)
Disminución neto de efectivo	535,752,853	(1,365,374,818)
Efectivo al inicio del año	773,543,254	2,073,031,054
Efecto de las variaciones en las tasas de cambio en el efectivo mantenido	3,816,584	9,006,253
Efectivo al final del año	1,309,296,107	707,656,236

FRANCISCO JOSE ECHANDI GURDIAN (FIRMA)
Firmado digitalmente por FRANCISCO JOSE ECHANDI GURDIAN (FIRMA)
Fecha: 2021.10.25 18:41:00 -06'00'

Francisco Echandi Gurdián
Representante Legal

EDDIE RIVERA CHINCHILLA (FIRMA)
Firmado digitalmente por EDDIE RIVERA CHINCHILLA (FIRMA)
Nombre de reconocimiento (DN): serialNumber=CPF-01-0553-0275, sn=RIVERA CHINCHILLA, givenName=EDDIE, c=CR, o=PERSONA FISICA, ou=CIUDADANO, cn=EDDIE RIVERA CHINCHILLA (FIRMA)
Fecha: 2021.10.25 14:59:02 -06'00'

Eddie Rivera Chinchilla
Contador

JOHNNY FERNANDO MOLINA RUIZ (FIRMA)
Firmado digitalmente por JOHNNY FERNANDO MOLINA RUIZ (FIRMA)
Fecha: 2021.10.26 15:07:04 -06'00'

Johnny Molina Ruiz
Auditor Interno

Las notas forman parte integral de los estados financieros.

Inmobiliaria Credomatic, S.A.

Notas a los Estados Financieros

30 de setiembre de 2021

(1) Resumen de operaciones y políticas importantes de contabilidad

(a) Operaciones

Inmobiliaria Credomatic, S.A. (la Compañía), es una sociedad anónima organizada el 24 de diciembre de 1994, de conformidad con las leyes de la República de Costa Rica. Su actividad principal es el arrendamiento de edificios a las partes relacionadas. El domicilio legal de la Compañía es 250 metros norte del edificio Plaza Domus en Curridabat.

La Compañía es una subsidiaria propiedad total de Corporación Tenedora BAC Credomatic, S.A. Su domicilio legal es Escazú, provincia de San José de Costa Rica, en el edificio Centro Corporativo Plaza Roble, Terrazas B.

La Compañía cuenta con un colaborador al 30 de setiembre 2021, no cuenta con puntos de servicios. Su información electrónica se puede acceder a través de la dirección electrónica www.baccredomatic.com.

(b) Base para la preparación de los estados financieros

Los estados financieros han sido preparados con base en las disposiciones de carácter contable emitidas por el Consejo Nacional de Supervisión del Sistema Financiero (CONASSIF) y por la Superintendencia General de Entidades Financieras (SUGEF). Estas disposiciones están contenidas en el Acuerdo SUGEF 30-18 “Reglamento de Información Financiera” (RIF), que entró en vigencia el 01 de enero de 2020, el cual tiene como objetivo regular la aplicación de las Normas Internacionales de Información Financiera y sus interpretaciones; estableciendo que las mismas deben ser aplicadas en su totalidad, excepto por los tratamientos prudenciales o regulatorios indicados dentro del Reglamento.

De acuerdo con el transitorio I del acuerdo SUGEF 30-18, la presentación de los estados financieros auditados del 2020 no se requiere de forma comparativa; asimismo establece que los efectos de la implementación del Reglamento de Información Financiera deben realizarse mediante ajustes a los resultados acumulados (ver nota 14).

Los estados financieros fueron aprobados por la Junta Directiva para su emisión el 28 de octubre de 2021.

(Continúa)

(c) Moneda de presentación

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

(d) Uso de juicios y estimaciones

La preparación de los estados financieros requiere que la Compañía realice juicios, estimados y supuestos que afectan la aplicación de las políticas contables y los montos registrados de activos, pasivos, ingresos y gastos. Los resultados reales pueden diferir de esas estimaciones.

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

(i) Supuestos e incertidumbres en las estimaciones

Los estimados y los supuestos asociados se revisan sobre una base recurrente. Las revisiones de los estimados contables se reconocen en los resultados del año en el que el estimado es revisado y en cualquier período futuro que se afecte.

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

- Nota 1 (h): Estimación de la vida útil y selección de los métodos de depreciación de las mejoras a la propiedad arrendada, mobiliario y equipo.

- Nota 13: Valor razonable de los instrumentos financieros.

(ii) Medición de los valores razonables

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.

(Continúa)

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

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

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.

- 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.

La Compañía reconoce las transferencias entre los niveles de la jerarquía del valor razonable al final del período sobre el que se informa durante el que ocurrió el cambio.

La nota 13 valor razonable de los instrumentos financieros, incluye información adicional sobre los supuestos hechos al medir los valores razonables.

(e) Moneda extranjera

Transacciones en moneda extranjera

Los activos y pasivos monetarios mantenidos en moneda extranjera son convertidos a colones costarricenses a la tasa de cambio prevaleciente a la fecha del estado de situación financiera, con excepción de aquellas transacciones con tasas de cambio contractualmente acordadas. Las transacciones en moneda extranjera ocurridas durante el periodo son convertidas a las tasas de cambio que prevalecieron en las fechas de las transacciones. Las ganancias o pérdidas por conversión de moneda extranjera son reflejadas en forma neta en el estado de resultados integral.

Unidad monetaria y regulaciones cambiarias

Los estados financieros y sus notas se expresan en colones costarricenses (¢), la unidad monetaria de la República de Costa Rica, tal y como lo requieren por las normas que conforman la base de preparación de los estados financieros.

De conformidad con el artículo No. 15 de la Ley No. 9635, "*Fortalecimiento de las Finanzas Públicas*", en las operaciones, cuya contraprestación se haya fijado en moneda o divisa distintas al colón costarricense, se aplicará el tipo de cambio de venta de referencia del Banco Central de Costa Rica, que esté vigente en el momento en que se produce el respectivo hecho generador.

Al 30 de setiembre de 2021, el tipo de cambio se estableció en ¢629,71 para la venta de divisas.

(f) Instrumentos financieros

La Compañía, ha adoptado la NIIF 9 "*Instrumentos Financieros*" emitida en julio de 2014 con fecha de aplicación inicial al 01 de enero de 2020, esto de acuerdo con las disposiciones regulatorias del CONASSIF.

Los activos y pasivos financieros se reconocen cuando la Compañía se convierte en una parte de las disposiciones contractuales de los instrumentos.

Los activos financieros y pasivos financieros se valúan inicialmente a su valor razonable. Los costos de la transacción que son directamente atribuibles a la adquisición o emisión de activos y pasivos financieros (distintos de los activos financieros a valor razonable con cambios en resultados) se suman o reducen del valor razonable de los activos o pasivos financieros, en su caso, en el reconocimiento inicial. Los costos de transacción directamente atribuibles a la adquisición de activos y pasivos financieros a su valor razonable con cambios en resultados se reconocen inmediatamente en resultados.

(i) Activos Financieros

Todas las compras o ventas regulares de activos financieros se reconocen y se dan de baja en una fecha de negociación. Las compras o ventas regulares son compras o ventas de activos financieros que requieren la entrega de activos dentro del plazo establecido por la regulación o prácticas habituales en el mercado.

Todos los activos financieros reconocidos se miden posteriormente en su totalidad, ya sea a costo amortizado o valor razonable, según la clasificación de los activos financieros.

Clasificación Activos Financieros

La NIIF 9 contiene tres categorías principales de clasificación para activos financieros: medidos al Costo Amortizado (CA), al Valor Razonable con Cambios en Otro Resultado Integral (VRCORI) y al Valor Razonable con Cambios en Resultados (VRCR). Esta clasificación se basa en el modelo comercial en el que se administran los activos financieros y sus flujos de efectivo contractuales, es decir, con base en la naturaleza y propósito de la adquisición del activo financiero.

Un activo financiero es medido a costo amortizado y no a valor razonable si cumple con ambas de las siguientes condiciones:

1. El activo es mantenido dentro de un modelo de negocio cuyo objetivo es mantener activos para obtener flujos de efectivo contractuales; y

2. 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 vigente.

Instrumentos de deuda que cumplan las siguientes condiciones se miden subsecuentemente a valor razonable con cambios en otros resultados integrales:

1. El activo financiero es mantenido dentro de un modelo de negocio cuyo objetivo se cumple al obtener flujos contractuales de efectivo y vendiendo activos financieros; y

2. Los términos contractuales del activo financiero dan lugar, en fechas específicas, a flujos de efectivo que son únicamente pagos de principal y del interés sobre el monto pendiente del principal.

Por defecto, todos los otros activos financieros son medidos subsecuentemente a valor razonable con cambios en resultados. De acuerdo con las disposiciones del Acuerdo 30-18 "*Reglamento de Información Financiera*", en esta categoría deberán registrarse las participaciones en los fondos de inversión abiertos.

La Compañía puede hacer la siguiente elección/designación irrevocable en el reconocimiento inicial de un activo financiero:

- Puede elegir irrevocablemente presentar cambios subsecuentes en el valor razonable de una inversión de capital en otros resultados integrales si se cumplen ciertos criterios; y

- Podrá designar irrevocablemente un instrumento de deuda que cumpla los criterios de costo amortizado o de valor razonable a través de otros resultados integrales si al hacerlo elimina o reduce significativamente una asimetría contable.

La Compañía por ahora no hace uso de esta opción.

Evaluación del modelo de negocio

La Compañía realiza una evaluación de los objetivos de los modelos de negocio en los cuales se mantienen los diferentes activos financieros a nivel de portafolio para reflejar, de la mejor manera, la forma en que gestiona el negocio y cómo se proporciona la información a la gerencia. La información considerada incluye:

- Las políticas y los objetivos señalados para cada portafolio de activos financieros y la operación de esas políticas en la práctica. Estas incluyen si la estrategia de la gerencia 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 los están financiando o las salidas de efectivo esperadas o realizar flujos de efectivo mediante la venta de los activos;

- Cómo se evalúan e informa al respecto al personal clave de la gerencia de la Compañía sobre el rendimiento en portafolios;

- Los riesgos que afectan el rendimiento de los portafolios (y los activos financieros mantenidos en el modelo de negocio) y la forma en que se administran dichos riesgos;

- Cómo se retribuye a los gestores del negocio (por ejemplo, si la compensación se basa en el valor razonable de los activos gestionados o sobre los flujos de efectivo contractuales obtenidos); y

- La frecuencia, el valor y el calendario de las ventas en años anteriores, las razones de esas ventas y las expectativas sobre la actividad de ventas futuras. Sin embargo, la información sobre la actividad de ventas no es considerada de forma aislada sino como parte de una evaluación de cómo los objetivos de la Compañía fueron establecidos para manejar los activos financieros son logrados y cómo los flujos de efectivo son realizados.

Deterioro de activos financieros

La Compañía reconoce una estimación para pérdidas crediticias esperadas (en adelante "PCE") en inversiones en instrumentos de deuda que se miden a costo amortizado o a valor razonable a través de otros resultados integrales. El monto de las pérdidas crediticias esperadas se actualiza en cada fecha de reporte para reflejar los cambios en el riesgo crediticio desde el reconocimiento inicial del instrumento financiero respectivo.

Para el caso de las inversiones en instrumentos financieros, la Compañía evalúa el deterioro de estos activos financieros mediante un modelo de PCE. Este modelo requiere que se aplique juicio considerable con respecto a cómo los cambios en los factores económicos afectan la PCE, lo que se determina sobre una base promedio ponderada.

(Continúa)

La estimación para pérdidas se reconoce en un monto igual a la PCE durante el tiempo de vida esperada del activo, excepto por las inversiones en instrumentos financieros en las que se determina que tienen riesgo de crédito bajo, en los cuales el monto reconocido equivale a la PCE de doce meses subsiguientes a la fecha de medición.

Medición de las Pérdidas Crediticias Esperadas

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

1. 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 de acuerdo al contrato y los flujos de efectivo que espera recibir); y

2. 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 financiero deteriorada cuando:

- Baja de 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 virtual de suspensión de pagos;
  - Es probable que entre en bancarrota o se efectúa una petición de bancarrota 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.

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 incluyendo información con proyección a futuro.

La Compañía identifica si ha ocurrido un incremento significativo en el riesgo de crédito para cada exposición comparando entre:

- La probabilidad de incumplimiento (en adelante "PI") durante la vida remanente del instrumento financiero a la fecha de reporte;

- La PI durante la vida remanente a un punto en el tiempo, que fue estimada en el momento de reconocimiento inicial de la exposición.

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.

Calificación por categorías de riesgo

La Compañía asigna a cada exposición una calificación de riesgo de crédito basada en una variedad de datos que se determine sea predictiva de la PI y aplicando juicio de crédito experto, la Compañía utiliza estas calificaciones para propósitos de identificar incrementos significativos en el riesgo de crédito. Las calificaciones de riesgos de crédito son definidas utilizando factores cualitativos y cuantitativos que son indicativos de riesgo de pérdida. Estos factores varían dependiendo de la naturaleza de la exposición y el tipo de prestatario.

(Continúa)

Las calificaciones de riesgo de crédito son definidas y calibradas para que el riesgo de pérdida incremente exponencialmente a medida que el riesgo de crédito se deteriora y para que, por ejemplo, la diferencia en el riesgo de pérdida entre las calificaciones satisfactorio y mención especial sea menor que la diferencia entre el riesgo de crédito de las calificaciones mención especial y subestándar.

Cada exposición es distribuida en una calificación de riesgo de crédito al momento de reconocimiento inicial basado en información disponible. Las exposiciones están sujetas a un seguimiento continuo, que puede resultar en el desplazamiento de una exposición a una calificación de riesgo de crédito distinta.

Generando la estructura de término de la PI

Las calificaciones de riesgo de crédito son el insumo principal para determinar la estructura de término de la PI para las diferentes exposiciones. La Compañía obtiene información de desempeño y pérdida sobre las exposiciones al riesgo de crédito analizadas región, tipo de producto, entre otros.

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. Este análisis incluye la identificación y calibración de relaciones entre cambios en las tasas de deterioro y en los factores macroeconómicos claves, así como un análisis profundo de ciertos factores en el riesgo de crédito.

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. El criterio para determinar si el riesgo de crédito se ha incrementado significativamente variará por portafolio e incluirá límites basados en incumplimientos.

(Continúa)

La Compañía evalúa si el riesgo de crédito de una exposición en particular se ha incrementado significativamente desde el reconocimiento inicial si, basado en la modelación cuantitativa de la Compañía, la probabilidad de pérdida crediticia esperada en la vida remanente se incrementó significativamente desde el reconocimiento inicial. En la determinación del incremento del riesgo de crédito, la pérdida crediticia esperada en la vida remanente es ajustada por cambios en los vencimientos.

En ciertas circunstancias, usando juicio de expertos en crédito y con base en información histórica relevante, la Compañía puede determinar que una exposición ha experimentado un incremento significativo en riesgo de crédito si factores particulares cualitativos pueden indicar eso, y esos factores pueden no ser capturados completamente por los análisis cuantitativos realizados periódicamente.

Insumos en la medición de PCE

Los insumos clave en la medición del PCE son usualmente las estructuras de términos de las siguientes variables:

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

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

Las PI son estimadas en ciertas fechas, las cuales son calculadas con base en modelos estadísticos de clasificación y evaluadas usando herramientas de calificación ajustadas a las diferentes categorías de contraparte y exposiciones. Estos modelos estadísticos son basados en datos compilados internamente comprendiendo tanto factores cualitativos como cuantitativos. Si una contraparte o exposición migra entre las diferentes calificaciones entonces esto originará un cambio de la PI estimada. Las PI son estimadas considerando términos contractuales de vencimiento de las exposiciones y las tasas estimadas de prepagos.

La PDI es la magnitud de la pérdida probable si hay un incumplimiento. La Compañía estima los parámetros del PDI con base en la historia de las tasas de recuperación de pérdidas contra las partes incumplidas.

La EI representa la exposición esperada en el evento de incumplimiento. La Compañía deriva la EI de la exposición actual de la contraparte y los potenciales cambios en el monto actual permitido bajo los términos del contrato incluyendo amortización y prepagos. La EI de un activo financiero es el valor en libros al momento del incumplimiento.

Proyección de condiciones futuras

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 PCE, 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, la Compañía formula un caso base de la proyección de las variables económicas relevantes al igual que un rango representativo de otros posibles escenarios proyectados. Este proceso involucra el desarrollo de dos o más escenarios económicos adicionales y considera las probabilidades relativas de cada resultado.

La información externa puede incluir datos económicos y publicación de proyecciones por comités gubernamentales, autoridades monetarias (principalmente en los países donde opera la Compañía, organizaciones supranacionales (tales como la Organización para la Cooperación y el Desarrollo Económicos, el Fondo Monetario Internacional, entre otras), proyecciones académicas, sector privado, y agencias calificadoras de riesgo.

El caso base representa el resultado más probable y alineado con la información utilizada por Compañía para otros propósitos, como la planificación estratégica y presupuestos. Los otros escenarios representan un resultado más optimista y pesimista. La Compañía también realiza periódicamente pruebas de estrés para calibrar la determinación de estos otros escenarios representativos.

(ii) Pasivos Financieros

Los pasivos financieros se clasifican a costo amortizado usando el método de interés efectivo, excepto cuando existen pasivos financieros que se contabilizan a valor razonable con cambios en resultados.

(Continúa)

Reconocimiento, baja y medición

Los pasivos financieros se reconocen en la fecha de negociación, la fecha en la cual la Compañía se compromete a comprar o vender el instrumento financiero. Los pasivos financieros se reconocen inicialmente al valor razonable.

Los costos de transacción se imputan a gastos en el estado de resultados integral cuando se incurre en ellos para los pasivos financieros a valor razonable con cambios en el estado de resultados integral, y se registran como parte del valor inicial del instrumento, en el caso de pasivos a costo amortizado y disponibles para la venta. Los costos de transacciones son costos incrementales en los que se incurre para adquirir activos o vender pasivos financieros. Ellos incluyen honorarios, comisiones y otros conceptos pagados a agentes, corredores, asesores e intermediarios, tasas establecidas por agencias reguladoras y bolsas de valores; así como impuestos y otros derechos.

Todos los pasivos financieros se miden subsecuentemente a costo amortizado utilizando el método de interés efectivo o a valor razonable a través de resultados.

Compensación de instrumentos financieros

Los activos financieros y los pasivos financieros se compensan y presentan por su monto neto en el estado de situación financiera, cuando existe un derecho exigible legalmente de compensar los importes reconocidos, y la Compañía tiene la intención de liquidar por el neto o de realizar el activo y cancelar el pasivo simultáneamente.

Presentación de estimación por PCE en el estado de situación financiera

La estimación por PCE se presenta en el estado de situación financiera de la siguiente manera:

- *Activos financieros medidos a costo amortizado*: como una deducción del valor bruto en libros de los activos;

- *Los instrumentos de deuda medidos a valor razonable con cambios en otro resultado integral*: no se reconoce ninguna estimación para pérdidas en el estado de situación financiera debido a que el valor en libros de estos activos es su valor razonable. Sin embargo, la estimación para pérdidas se revela y se reconoce en otras utilidades integrales.

(g) Disponibilidades

Se considera como disponibilidades el saldo de efectivo y equivalentes de efectivo; los depósitos a la vista y a plazo, así como las inversiones en valores con vencimiento original no mayor a dos meses.

(h) Propiedad, mobiliario y equipo

i. Activos propios

Las propiedades, mobiliario y equipo en uso se registran al costo, neto de depreciación acumulada y pérdida por deterioro acumuladas. 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.

ii. Desembolsos posteriores

Los desembolsos incurridos para reponer componentes de inmobiliario, mobiliario y equipo son capitalizados y contabilizados separadamente. Los desembolsos posteriores solo se capitalizan cuando incrementan los beneficios económicos futuros, sino se reconocen en el estado de resultados integral conforme se incurren.

iii. Depreciación

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

Edificio	50 años
Mobiliario y equipo	10 años
Mejoras a la propiedad	5 años

(i) 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 del activo identificado excede su monto recuperable, tal pérdida se reconoce en el estado de resultados integral para aquellos activos registrados al costo.

(Continúa)

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 obtiene en transacción libre y transparente. El valor en uso corresponde al valor actual de los flujos y desembolsos de efectivo futuros que se derivan del uso continuo de un activo y de su disposición 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 integral o del estado de cambios en el patrimonio neto según sea el caso.

(j) Reserva legal

De acuerdo con la legislación costarricense, la Compañía debe registrar una reserva legal equivalente al 5% de las utilidades después de impuesto de cada periodo, hasta alcanzar el 20% del capital social.

(k) Impuesto sobre la renta

i. Corriente

El impuesto sobre la renta corriente es el impuesto estimado a pagar sobre la renta gravable para el periodo, utilizando las tasas vigentes a la fecha del estado de situación financiera.

ii. Diferido

El impuesto de renta diferido se registra de acuerdo al método del estado de situación financiera. 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 esta norma, 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 diferido por impuesto representa una diferencia temporaria gravable, y un activo diferido por impuesto representa una diferencia temporaria deducible.

El valor en libros de un activo por impuestos diferidos debe someterse a revisión al final de cada periodo sobre el que se informa y se debe reducir en la medida que se estime probable que no habrá utilidades gravables suficientes para permitir que se recupere la totalidad o una parte del activo.

Los activos y pasivos por impuestos diferidos se valúan empleando las tasas fiscales que se espera aplicar en el período en el que el pasivo se pague o el activo se realice, basándose en las tasas (y leyes fiscales) que hayan sido aprobadas o sustancialmente aprobadas al final del periodo sobre el que se informa.

La valuación de los pasivos y activos por impuestos diferidos refleja las consecuencias fiscales que se derivarían de la forma en que la Compañía espera, al final del periodo sobre el que se informa, recuperar o liquidar el valor en libros de sus activos y pasivos.

Precios de transferencia

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

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

(l) 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, considerando el rendimiento efectivo o la tasa de interés. El ingreso y gasto por intereses incluye la amortización de cualquier descuento o prima u otras diferencias entre el valor de costo inicial de un instrumento que devenga intereses y su madurez.

ii. Ingreso por arrendamiento de edificios

El ingreso por arrendamiento de edificios se reconoce en el estado de resultados integral sobre la base de devengado.

(Continúa)

(2) Administración de riesgos

La Administración de riesgos financieros es parte fundamental de las Compañías, para lo cual se cuenta con una infraestructura para la gestión de los riesgos de forma integral con el fin de asegurar el crecimiento responsable y sostenible a través del tiempo, mantener la confianza de sus grupos de interés; así como para asegurar con razonable certeza el cumplimiento de las metas a corto, mediano y largo plazo, por medio de un balance entre el cumplimiento de objetivos y la toma de riesgos, alineados con la estrategia corporativa.

Clasificación de los activos financieros

Al 30 de setiembre de 2021 y 31 de diciembre de 2020, las disponibilidades por un monto de ¢1.309.296.107 y ¢773.543.254 respectivamente se clasifican a costo amortizado, al igual que la totalidad de pasivos financieros que mantiene la Compañía.

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 operativo

Para la gestión de estos riesgos la Compañía cuenta con un Manual de Políticas y Procedimientos de Administración de Riesgos, el cual fue aprobado por la Junta Directiva.

Este documento contiene la estructura creada para una adecuada gestión de riesgos, el Apetito de Riesgos, las políticas establecidas, los procedimientos a seguir y el detalle de los modelos de medición empleados para determinar los niveles de exposición por tipo de riesgo.

La Compañía cuenta con un Comité de Riesgos que se reúne al menos una vez al mes. El Comité propone el Apetito de Riesgos, las políticas y procedimientos de administración de riesgos a la Junta Directiva y le informa periódicamente sobre su cumplimiento y las desviaciones a los límites establecidos.

Adicionalmente, se cuenta con una Unidad de Gestión de Riesgos, la cual es independiente de las áreas operativas y reporta a la Junta Directiva. Las principales funciones de esta unidad son la identificación, medición y monitoreo de los riesgos de la Compañía; además, asesora al Comité de Riesgos y a la Junta Directiva en la elaboración o modificación de la declaración del apetito de riesgo y del marco de gestión de riesgos. Esta Unidad también es responsable de la elaboración y monitoreo de los requerimientos de capital y de la generación de informes de exposición de riesgos a Junta Directiva y Comité de Riesgos, Comité de Inversiones y Alta Gerencia.

La Unidad de Gestión de Riesgos controla diariamente el cumplimiento de los límites por emisor. En caso de determinarse una desviación, se solicita a la Administración las causas que la originaron y el plan de acción a aplicar para su corrección. Mensualmente la Unidad de Gestión de Riesgos emite un informe al Comité de Riesgos sobre los niveles de desviación en caso de presentarse.

Al 30 de setiembre de 2021, ninguno de los riesgos indicados tuvo un impacto significativo que representara una amenaza para la situación patrimonial de la entidad. Durante este periodo se cumplió en todo momento con los requerimientos de Capital establecido regulatoriamente por el CONASSIF.

(Continúa)

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

a) *Riesgo de crédito*

Es el riesgo de que el deudor o emisor de un activo financiero no cumpla, completamente y a tiempo, con cualquier pago que deba hacer, de conformidad con los términos y condiciones pactados al momento en que adquirió dicho activo financiero. Al 30 de setiembre de 2021, la Compañía únicamente mantiene efectivo en cuentas corrientes con bancos del sistema financiero nacional, por lo que se considera que a esa fecha no tiene riesgos de crédito significativos.

b) *Riesgo de liquidez*

El riesgo de liquidez se refiere al riesgo de que la entidad encuentre dificultades para atender sus obligaciones financieras cuando estas sean exigibles. Para administrar este riesgo, se realizan mediciones que le permiten a la Administración gestionar la liquidez considerando la estructura de vencimientos, recuperaciones y el comportamiento de activos y pasivos en el tiempo.

El riesgo de liquidez se mide a través de la construcción de calces de plazos. Los calces se elaboran considerando la recuperación y vencimiento de activos y vencimiento de pasivos. Por la naturaleza de la Compañía, sus recursos se concentran en el activo fijo.

Adicionalmente, la Administración genera un flujo de caja el cual incorpora las entradas, salidas y vencimientos de las partidas de estado de situación para determinar los excesos o requerimientos de liquidez.

La Unidad de Gestión de Riesgos analiza los flujos de caja y genera los calces de plazos para que sean considerados para la gestión de la liquidez por la Administración. Los calces de plazos son reportados mensualmente al Comité de Riesgos como parte del informe de riesgos.

Inmobiliaria Credomatic, S.A.

Notas a los Estados Financieros

Al 30 de setiembre de 2021, el calce de plazos de los activos y pasivos de la Compañía se encuentran entre 1 día a más de 360 días, y expresado en colones costarricenses es como sigue:

Moneda Nacional

		1-30	31-60	61-90	91-180	181-360	Más de 360	Total
Activos								
Disponibilidades	¢	42,684,491	-	-	-	-	-	42,684,491
		42,684,491	-	-	-	-	-	42,684,491
Brecha de activos y pasivos	¢	42,684,491	-	-	-	-	-	42,684,491

Moneda Extranjera

		1-30	31-60	61-90	91-180	181-360	Más de 360	Total
Activos								
Disponibilidades	¢	1,266,611,616	-	-	-	-	-	1,266,611,616
		1,266,611,616	-	-	-	-	-	1,266,611,616
Pasivos								
Obligaciones entidades financieras		89,821,825	89,821,825	89,821,825	269,465,475	538,930,950	3,767,676,854	4,845,538,754
Cargos financieros por pagar		4,046,076	-	-	-	-	-	4,046,076
		93,867,901	89,821,825	89,821,825	269,465,475	538,930,950	3,767,676,854	4,849,584,830
Brecha de activos y pasivos		1,172,743,715	(89,821,825)	(89,821,825)	(269,465,475)	(538,930,950)	(3,767,676,854)	(3,582,973,214)
Total brecha consolidada	¢	1,215,428,206	(89,821,825)	(89,821,825)	(269,465,475)	(538,930,950)	(3,767,676,854)	(3,540,288,723)

(Continúa)

Inmobiliaria Credomatic, S.A.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2020, el calce de plazos de los activos y pasivos de la Compañía se encuentran entre 1 día a más de 360 días, y expresado en colones costarricenses es como sigue:

Moneda Nacional

		1-30	31-60	61-90	91-180	181-360	Más de 360	Total
Activos								
Disponibilidades	¢	20,250,286	-	-	-	-	-	20,250,286
		20,250,286	-	-	-	-	-	20,250,286
Brecha de activos y pasivos	¢	20,250,286	-	-	-	-	-	20,250,286

Moneda Extranjera

		1-30	31-60	61-90	91-180	181-360	Más de 360	Total
Activos								
Disponibilidades	¢	753,292,968	-	-	-	-	-	753,292,968
		753,292,968	-	-	-	-	-	753,292,968
Pasivos								
Obligaciones entidades financieras		84,396,979	84,396,979	84,396,979	253,190,937	506,381,874	4,529,746,588	5,542,510,336
Cargos financieros por pagar		4,619,040	-	-	-	-	-	4,619,040
		89,016,019	84,396,979	84,396,979	253,190,937	506,381,874	4,529,746,588	5,547,129,376
Brecha de activos y pasivos		664,276,949	(84,396,979)	(84,396,979)	(253,190,937)	(506,381,874)	(4,529,746,588)	(4,793,836,408)
Total brecha consolidada	¢	684,527,235	(84,396,979)	(84,396,979)	(253,190,937)	(506,381,874)	(4,529,746,588)	(4,773,586,123)

(Continúa)

El vencimiento contractual de pasivos financieros de la Compañía se detalla como sigue:

		Al 30 de setiembre de 2021						
		Saldo	1-30	31-60	61-90	91-180	181-365	Más de 365
Obligaciones con entidades no financieras	¢	4,845,538,754	89,821,825	89,821,825	89,821,825	269,465,475	538,930,950	3,767,676,854
Intereses préstamos por pagar		3,198,055,580	24,227,694	24,227,694	24,227,694	72,683,082	145,366,164	2,907,323,252
	¢	8,043,594,334	114,049,519	114,049,519	114,049,519	342,148,557	684,297,114	6,675,000,106

		Al 31 de diciembre de 2020						
		Saldo	1-30	31-60	61-90	91-180	181-365	Más de 365
Obligaciones con entidades no financieras	¢	5,542,510,336	84,396,979	84,396,979	84,396,979	253,190,937	506,381,874	4,529,746,588
Intereses préstamos por pagar		4,323,158,066	27,712,552	27,712,552	27,712,552	83,137,656	166,275,312	3,990,607,442
	¢	9,865,668,402	112,109,531	112,109,531	112,109,531	336,328,593	672,657,186	8,520,354,030

(Continúa)

c) *Riesgo de mercado*

El riesgo de mercado es la pérdida potencial que se puede producir por cambios en los factores de riesgo que inciden sobre la valuación de las posiciones, tales como tasas de interés, tipos de cambio, índices de precios, entre otros.

Para la gestión de los riesgos de mercado la Compañía cuenta con políticas en las cuales se describen los indicadores de seguimiento y límites máximos de exposición permitidos.

Riesgo de tasas de interés

El riesgo a tasas de interés hace referencia a la exposición a pérdidas en el valor de un activo o pasivo financiero, que se origina debido a fluctuaciones en las tasas de mercado. A nivel del estado de situación financiera, este es un riesgo implícito que se presenta en el descalce de tasas de las carteras activas y pasivas, cuando la Compañía no cuenta con la flexibilidad requerida para un ajuste oportuno ante cambios en las tasas de mercado. La Compañía realiza un monitoreo periódico de este riesgo, tanto a nivel del Estado de Situación Financiera como de sus carteras de inversión, con el fin de administrar oportunamente sus posiciones, dada la sensibilidad de sus activos y pasivos ante las diferentes frecuencias de revisión y ajuste en las tasas de interés.

(Continúa)

Tasa de interés efectiva

La mayoría de los activos y pasivos financieros de la Compañía no generan intereses o generan intereses fijos.

La siguiente tabla indica la tasa interés efectiva al 30 de setiembre de 2021 y 31 de diciembre de 2020 y los periodos de revisión de las tasas de interés sobre los activos y pasivos.

Al 30 de setiembre de 2021

Moneda nacional	Tasa de interés efectiva		Total	De 1 a 6 meses	Mayor a 6 meses
Disponibilidades	0.00%	¢	42,684,491	42,684,491	-
Moneda extranjera	**Tasa de interés efectiva**		**Total**	**De 1 a 6 meses**	**Mayor a 6 meses**
Disponibilidades	0.15%	¢	1,266,611,616	1,266,611,616	-
Obligaciones entidades financieras	6.00%	¢	4,845,538,754	-	4,845,538,754

Al 31 de diciembre de 2020

Moneda nacional	Tasa de interés efectiva		Total	De 1 a 6 meses	Mayor a 6 meses
Disponibilidades	0.00%	¢	20,250,286	20,250,286	-
Moneda extranjera	**Tasa de interés efectiva**		**Total**	**De 1 a 6 meses**	**Mayor a 6 meses**
Disponibilidades	0.15%	¢	753,292,969	753,292,969	-
Obligaciones entidades financieras	6.00%	¢	5,542,510,336	-	5,542,510,336

Riesgo de tipo de cambio

El riesgo cambiario se refiere a la posible pérdida de valor por variaciones en los tipos de cambio de las divisas en las cuales se tienen posiciones. Para efectos de la entidad, se asume un riesgo de cambio al tomar posiciones en activos y pasivos en dólares estadounidenses.

(Continúa)

La posición neta en moneda extranjera se mide como la diferencia entre activos y pasivos en moneda extranjera y para medir la exposición de riesgo cambiario se realizan análisis de sensibilidad de impacto en el valor de las posiciones ante variaciones en el tipo de cambio (devaluación o apreciación).

La Unidad de Gestión de Riesgos controla diariamente la posición monetaria de la entidad y el impacto del tipo de cambio. Tanto la posición monetaria como el efecto en el estado de situación de las variaciones de tipo de cambio son reportadas mensualmente al Comité de Riesgos.

Al 30 de setiembre de 2021 y 31 de diciembre de 2020, el análisis de sensibilidad de impacto en el valor de la posición neta se detalla como sigue:

		Al 30 de setiembre 2021	Al 31 de diciembre 2020
Total activos:	US$	2,073,244	1,287,035
Total pasivos:		(7,743,180)	(9,017,553)
Exposición neta	US$	(5,669,936)	(7,730,518)
Factor de sensibilidad de tipo de cambio		5%	5%
Impacto en la variación de los resultados	¢	(178,520,767)	(238,602,442)
Posición neta sobre patrimonio	¢	-1.52%	-2.16%

d) Riesgo operativo

La Compañía define riesgo operativo como el riesgo de impactos negativos resultante de personas, tecnologías de información o procesos internos inadecuados, fallidos o eventos externos. Estos impactos negativos se consideran en la evaluación de los siguientes objetivos generales:

i. Salvaguarda de activos: riesgos de pérdidas monetarias o ingresos no percibidos (por causas deliberadas - fraude - o accidental).

ii. Reputación: eventos que puedan afectar la imagen y/o reputación de la Compañía.

iii. Continuidad del negocio: eventos que puedan interrumpir las operaciones y prestación de servicios de la entidad.

iv. Cumplimiento regulatorio: eventos que puedan producir incumplimiento de cualquier regulación o ley nacional o aplicable al país.

v. Revelación financiera: eventos que puedan hacer que los registros contables sean inexactos.

vi. Seguridad de la información: eventos que puedan afectar la integridad, la disponibilidad y la confidencialidad de la información física o electrónica utilizada por la Compañía.

La Compañía cuenta con una Política para la Administración de Riesgos Operativos, la cual fue aprobada por la Junta Directiva y su marco general sigue cuatro principios administrativos centrales:

i. Propiedad descentralizada de los riesgos con responsabilidad de cada unidad funcional y responsabilidad final de la alta gerencia.

ii. Coordinación, apoyo y seguimiento general por parte Departamento de Gestión de Riesgos Operativos.

iii. Supervisión independiente del Comité de Riesgos Operativos, con la participación de directores.

iv. Evaluación independiente de la Auditoría Interna.

Para la gestión de riesgos operativos implementó el siguiente proceso:

i. Identificación, evaluación y monitoreo de riesgos operativos: Consiste en identificar de manera exhaustiva los riesgos operativos, se evalúa la probabilidad e impacto de cada uno de ellos siguiendo los estándares establecidos por el Grupo y se definen indicadores de monitoreo de riesgo operativo para los riesgos principales.

ii. Definición e implementación de planes de mitigación: Para los riesgos que superan el apetito de riesgo de la Compañía (riesgos principales) se establecen planes de mitigación a los cuales se les da seguimiento periódico.

(Continúa)

iii. Reporte de incidentes (eventos de riesgo materializados): Todas las unidades funcionales reportan incidentes de riesgos operativos ocurridos en sus áreas, para esto se tienen estándares y plazos definidos. Dentro de los datos que las áreas reportan están los siguientes: montos de pérdidas o de exposición, descripción del incidente, causas, medidas correctivas y preventivas. Esta información forma parte de la base de datos de incidentes que se utiliza para realizar estimaciones de pérdidas esperadas y no esperadas por riesgo operativo.

iv. Evaluación de controles: El Área de Gestión de Riesgos evalúa con un alcance establecido, el diseño y la ejecución de los controles y establece planes de cierre de brechas para los casos en los que el diseño o la ejecución de los controles no sea el adecuado.

v. Generación de reportes: Periódicamente el departamento de Gestión de Riesgos Operativos genera reportes de incidentes de pérdida por riesgo operativo, reportes de riesgos principales, avances de implementación en planes de mitigación, así como reportes de evaluación de controles. También se realiza una evaluación de gestión de riesgos operativos para cada Unidad Funcional. Estos reportes son remitidos a las Gerencias, presentados al Comité de Riesgos Operativos, al Comité Integral de Riesgos y presentados periódicamente a la Junta Directiva.

Administración del capital

La Compañía cuenta con áreas especializadas en riesgo en las cuales se realiza la medición, reporte y seguimiento de indicadores de normativa prudencial, que para efectos locales se miden a través de las disposiciones regulatorias de cada entidad, según su normativa aplicable.

En el caso de la suficiencia de capital, se realiza un seguimiento y monitoreo continuo para asegurar que la Compañía cuenta con niveles adecuados de capital que contribuyan al cumplimiento en todo momento con los requerimientos de capital regulatorio cuando se consideran en el cálculo de suficiencia de grupo financiero. La política del Grupo Financiero es mantener una base de capital sólida, y en cumplimiento con los requerimientos de suficiencia patrimonial para las entidades reguladas y de grupo financiero.

El cálculo del capital base de la Compañía se detalla como sigue:

	Al 30 de setiembre 2021	Al 31 de diciembre 2020
Capital Base		
Capital Primario		
Capital pagado ordinario	2,786,050,000	2,786,050,000
Reserva legal	63,214,644	63,214,644
	2,849,264,644	2,849,264,644
Capital Secundario (computa para el capital base máximo 100% del capital primario)		
Aportes patrimoniales no capitalizados	368,940,648	368,940,648
Resultados acumulados períodos anteriores	7,840,917,014	7,387,589,350
Resultado del período menos deducciones de ley	678,338,148	453,327,665
	8,888,195,810	8,209,857,663
Capital Base	5,698,529,288	5,698,529,287

(3) Activos cedidos en garantía o sujetos a restricciones

Al 30 de setiembre de 2021 y 31 de diciembre de 2020, inmuebles con un valor en libros de ¢8.395.565.038 y ¢8.513.492.377 respectivamente han sido cedidos como garantía de las obligaciones a plazo con entidades financieras.

(4) Saldos y transacciones con partes relacionadas

Al 30 de setiembre de 2021, 31 de diciembre de 2020 y 30 de setiembre de 2020, los estados financieros incluyen saldos y transacciones con partes relacionadas, los cuales se detallan a continuación:

		Al 30 de setiembre de 2021		Al 31 de diciembre de 2020	
		Compañías Relacionadas	Personal Clave	Compañías Relacionadas	Personal Clave
Activos:					
Disponibilidades	¢	567,524,143	-	42,002,055	-
Total activos	¢	567,524,143	-	42,002,055	-

		Al 30 de setiembre de 2021		Al 30 de setiembre de 2020	
Ingresos:					
Por otros ingresos con partes relacionadas	¢	1,687,251,424	-	1,595,334,070	-
Total ingresos	¢	1,687,251,424	-	1,595,334,070	-
Gastos:					
Por otros gastos con partes relacionadas		17,068,081	-	21,536,821	-
Total gastos	¢	17,068,081	-	21,536,821	-

Al 30 de setiembre de 2021, el importe del ingreso por ¢1.687.251.424 corresponde a ingresos derivados de alquileres. Los otros gastos con partes relacionadas corresponden a pagos realizados a compañías del Grupo por la prestación de servicios administrativos, tales como servicios contables.

(5) Propiedad, mobiliario y equipo (neto)

La propiedad, mobiliario y equipo se detallan como sigue:

	Al 30 de setiembre de 2021					
	Terrenos	Terrenos revaluados	Edificios	Edificio revaluados	Mobiliario y equipo	Total
Costo:						
Saldo al 31 de diciembre de 2020	¢ 2,643,194,510	4,519,141,899	10,345,817,360	2,634,383,767	2,118,729,759	22,261,267,295
Efecto por implementación de Acuerdo 30-18 (*)	-	-	-	-	-	-
Saldo al 30 de junio de 2021	2,643,194,510	4,519,141,899	10,345,817,360	2,634,383,767	2,118,729,759	22,261,267,295
Saldo al 30 de junio de 2021	2,643,194,510	4,519,141,899	10,345,817,360	2,634,383,767	2,118,729,759	22,261,267,295
Depreciación acumulada y deterioro:						
Saldo al 31 de diciembre de 2020	-	-	3,426,200,220	241,231,130	2,107,031,498	5,774,462,848
Gasto por depreciación	-	-	290,803,610	26,234,323	9,084,888	326,122,816
Saldo al 30 de junio de 2021	-	-	3,717,003,830	267,465,453	2,116,116,385	6,100,585,663
Saldos, netos:						
Saldo al 30 de junio de 2021	¢ 2,643,194,510	4,519,141,899	6,628,813,530	2,366,918,314	2,613,374	16,160,681,632

	Al 31 de diciembre de 2020					
	Terrenos	Terrenos revaluados	Edificios	Edificio revaluados	Mobiliario y equipo	Total
Costo:						
Saldo al 31 de diciembre de 2019	¢ 2,643,194,510	-	10,345,817,360	-	2,118,729,759	15,107,741,629
Efecto por implementación de Acuerdo 30-18 (*)	-	4,519,141,899	-	2,634,383,767	-	7,153,525,666
Saldo al 1° de enero de 2020	2,643,194,510	4,519,141,899	10,345,817,360	2,634,383,767	2,118,729,759	22,261,267,295
Saldo al 31 de diciembre de 2020	2,643,194,510	4,519,141,899	10,345,817,360	2,634,383,767	2,118,729,759	22,261,267,295
Depreciación acumulada y deterioro:						
Saldo al 31 de diciembre de 2019	-	-	3,036,397,325	-	2,002,467,431	5,038,864,756
Efecto por implementación de Acuerdo 30-18 (*)	-	-	-	206,300,044	-	206,300,044
Saldo al 1° de enero de 2020	-	-	3,036,397,325	206,300,044	2,002,467,431	5,245,164,800
Gasto por depreciación	-	-	389,802,895	34,931,086	104,564,067	529,298,048
Saldo al 31 de diciembre de 2020	-	-	3,426,200,220	241,231,130	2,107,031,498	5,774,462,848
Saldos, netos:						
Saldo al 31 de diciembre de 2020	¢ 2,643,194,510	4,519,141,899	6,919,617,140	2,393,152,637	11,698,261	16,486,804,447

Además, como parte de la adopción del Acuerdo 30-18, se aplicó la exención de la adopción de la NIIF 1, lo que generó un ajuste en el terreno revaluado, edificio revaluado y la depreciación, por un monto de ¢4.519.141.899, ¢2.634.383.767 y ¢206.300.044, respectivamente (véase nota 14).

(Continúa)

(6) Otros activos

Al 30 de setiembre de 2021 y 31 de diciembre de 2020, los otros activos se componen de gastos pagados por anticipados con un saldo de ¢11.461.158 y ¢42.771.495 respectivamente.

(7) Obligaciones con entidades financieras

Al 30 de setiembre de 2021 y 31 de diciembre de 2020, se mantiene un préstamo denominado en US dólares, con una entidad financiera por ¢4.845.538.754 y ¢5.542.510.336 respectivamente, a una tasa de 6%, con vencimiento en el 2031.

A continuación, se detalla el vencimiento de los financiamientos recibidos:

	Al 30 de setiembre de 2021	31 de diciembre de 2020
Menos de un año	1,331,453,200	1,305,213,613
De uno a dos años	1,452,494,400	1,423,869,396
De dos a tres años	1,452,494,400	1,423,869,396
De tres a cinco años	613,142,830	1,394,176,971
Saldo al final del período	4,849,584,830	5,547,129,376

Al 30 de setiembre de 2021 y 31 de diciembre de 2020, la conciliación entre las obligaciones con entidades y los flujos de efectivo surgidos de las actividades de financiamiento, según lo requerido por la NIC 7, se detallan a continuación:

Saldo al 31 de diciembre de 2020	¢	5,542,510,336
Cambios por flujos de efectivo de financiamiento		
Pagos de obligaciones con entidades		(797,087,163)
Total de cambio por flujos de efectivo de financiamiento		(797,087,163)
Otros cambios		
Diferencias de cambio no realizadas		100,115,581
Saldo al 30 de setiembre de 2021	¢	4,845,538,754

Saldo al 31 de diciembre de 2019	¢	7,469,856,074
Cambios por flujos de efectivo de financiamiento		
Pagos de obligaciones con entidades		(2,387,191,708)
Total de cambio por flujos de efectivo de financiamiento		(2,387,191,708)
Otros cambios		
Diferencias de cambio no realizadas		459,845,970
Saldo al 31 de diciembre de 2020	¢	5,542,510,336

(8) Impuesto sobre la renta

Al 30 de setiembre 2021 y 30 de setiembre 2020, el gasto por impuesto sobre la renta del periodo se detalla como sigue:

		Al 30 de setiembre 2021	Al 30 de setiembre 2020
Gasto por impuesto sobre la renta corriente	¢	301,865,141	154,923,581
Ingreso por impuesto sobre la renta diferido		7,870,295	7,859,494
	¢	293,994,846	147,064,087

De acuerdo con la Ley del Impuesto sobre la Renta, la Compañía debe presentar sus declaraciones anuales de impuesto sobre la renta al 31 de diciembre de cada año.

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

		Al 30 de setiembre		Al 30 de setiembre
	Tasa	2021	Tasa	2020
Impuesto sobre la renta esperado	30%	¢ 291,699,898	30%	¢ 142,098,720
Más:				
Gastos no deducibles	1%	10,165,243	3%	12,824,861
Gasto de periodo anterior		-		
Total de impuesto sobre la renta	31%	¢ 301,865,140	33%	¢ 154,923,582

Al adoptar las nuevas disposiciones del Acuerdo 30-18 la Compañía efectúo una serie de ajustes en el impuesto sobre la renta diferido (véase nota 15).

El impuesto de renta diferido se origina de las diferencias temporales de los siguientes rubros de los estados financieros: revaluación de activos. Los pasivos por impuesto diferido representan una diferencia temporal gravable, y los activos diferidos por impuesto representan una diferencia temporal deducible. El impuesto de renta diferido es atribuible a lo siguiente:

	Al 30 de setiembre 2021	Al 31 de diciembre 2020
	Activo (pasivo)	Activo (pasivo)
Revaluación de la propiedad, mobiliario y equipo.	¢ **(710,075,496)**	**(717,945,791)**
Saldo al 31 de setiembre de 2021	¢ **(710,075,496)**	**(717,945,791)**

(Continúa)

El movimiento de las diferencias temporales es como sigue:

		Al 30 de setiembre 2021
Saldo al 31 de diciembre de 2020	¢	**(717,945,791)**
Efecto por implementación Acuerdo 30-18		-
Saldo al 1° de enero de 2021	¢	(717,945,791)
Incluido en el resultados del período	¢	**7,870,295**
Saldo al 31 de setiembre de 2021	¢	(710,075,496)

		Al 31 de diciembre 2020
Saldo al 31 de diciembre de 2019		-
Efecto por implementación Acuerdo 30-18	¢	(728,425,117)
Saldo al 1° de enero de 2020	¢	(728,425,117)
Incluido en el resultados del período	¢	**10,479,326**
Saldo al 31 de diciembre de 2020	¢	(717,945,791)

(9) Patrimonio

(a) Capital social

Al 30 de setiembre de 2021 y al 31 de diciembre de 2020, el capital social está conformado por 2.786.050.000 acciones comunes, con un valor nominal de ¢1 cada una para un total de ¢2.786.050.000.

(b) Aportes patrimoniales no capitalizados

Al 30 de setiembre de 2021 y al 31 de diciembre de 2020, los aportes patrimoniales no capitalizados ascienden a ¢368.940.648.

(10) Ingresos y gastos por ganancias por diferencia de cambio

Los ingresos y gastos por diferencias de cambio se detallan como sigue:

		Al 30 de setiembre de 2021	Al 30 de setiembre de 2020
Ingresos			
Por disponibilidades		25,775,396	37,991,596
Por cuentas y comisiones por cobrar		3,055,071	9,452,278
Por otras cuentas por pagar y provisiones		48,286	-
Por obligaciones financieras	¢	13,286,621	-
Total ingresos		42,165,374	47,443,874
Gastos			
Por obligaciones financieras		113,633,397	358,896,226
Por disponibilidades		6,964,263	15,620,210
Por cuentas y comisiones por cobrar		76,043	-
Por otras cuentas por pagar y provisiones		542,591	1,329,297
Total gastos		121,216,294	375,845,733
Total efecto por diferencial cambiario neto	¢	79,050,920	328,401,859

(11) Gastos de personal

Al 30 setiembre de 2021 y al 30 de setiembre de 2020, los gastos de personal de la Compañía se detallan como sigue:

		2021		2020
Sueldos	¢	7,638,163	¢	7,695,593
Tiempo extraordinario		903,298		585,066
Decimo tercer sueldo		721,360		694,841
Vacaciones		323,043		290,063
Auxilio de cesantía		173,126		166,762
Cargas sociales patronales		1,775,196		1,754,978
Seguro al personal		126,383		122,831
Fondo de capitalización laboral		302,971		274,245
	¢	11,963,540	¢	11,584,379

(Continúa)

(12) Otros gastos de administración

Los otros gastos de administración se detallan como sigue:

		30 de setiembre de 2021	30 de setiembre de 2020
Gastos por servicios externos	¢	3,904,559	7,564,838
Gastos de infraestructura		326,122,815	396,973,535
Gastos generales		5,106,615	6,248,207
	¢	335,133,989	410,786,580

(13) Valor razonable

Las siguientes asunciones en donde fue práctico, fueron efectuadas por la Administración para estimar el valor razonable de cada categoría de instrumento financiero en el estado de situación financiera.

a. Disponibilidades y cuentas por cobrar

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

b. Obligaciones con entidades financieras

Las obligaciones con entidades corresponden a préstamos a una tasa de interés fijo y su valor razonable se obtiene del descuento a una tasa de interés de mercado.

El valor razonable de las obligaciones con entidades financieras se detalla como sigue:

		Al 30 de setiembre 2021		Al 31de diciembre 2020	
		Saldo en libros	Valor razonable	Saldo en libros	Valor razonable
Pasivos financieros					
Obligaciones con entidades financieras	¢	4,810,653,941	5,800,853,899	5,506,004,751	6,859,411,798
Total	¢	4,810,653,941	5,800,853,899	5,506,004,751	6,859,411,798

(Continúa)

(14) Reclasificaciones y ajustes por la implementación del Acuerdo 30-18 "*Reglamento de Información Financiera*"

La Compañía adoptó el 01 de enero de 2020 el Acuerdo 30-18 "*Reglamento de Información Financiera*", el cual tiene como objetivo regular la aplicación de Normas Internacionales de Información Financiera y sus interpretaciones. Por lo que, estas serán aplicadas en su totalidad, excepto por los tratamientos prudenciales o regulatorios indicados dentro del Reglamento.

En consecuencia, la Compañía ha preparado los estados financieros, de conformidad con los lineamientos regulatorios para el periodo iniciado el 01 de enero de 2020. A continuación, se detallan los ajustes efectuadas por la Administración en el Estado de Situación Financiera:

Cuentas	Nota		Saldos previamente informados	Ajustes por implementación	Saldo al 01 de enero de 2020
Estado de Situación Financiera					
(a) Propiedad, mobiliario y equipo – Terreno	5	¢	2.643.194.510	4.519.141.899	7.162.336.409
(a) Propiedad, mobiliario y equipo – Edificio	5	¢	10.345.817.360	2.634.383.767	12.980.201.127
(a) Depreciación de Propiedad, mobiliario y equipo – Edificio	5	¢	(3.036.397.325)	(206.300.044)	(3.242.697.369)
(a) Impuesto sobre la renta diferido (pasivo)		¢	-	(728.425.117)	(728.425.117)
Estado de Cambios en el Patrimonio Neto					
Resultados acumulados de ejercicios anteriores		¢	(480.376.681)	(6.218.800.505)	(6.699.177.186)

(Continúa)

(a) Se realizó el ajuste correspondiente a la exención del costo atribuido según lo establecido en la NIIF 1 "*Adopción por Primera Vez de las Normas Internacionales de Información Financiera*" en las partidas de propiedad, mobiliario y equipo. Por lo que se debitó la partida de terreno y edificios por un monto de ¢4.519.141.899 y ¢2.634.383.767, respectivamente y se acreditó la depreciación acumulada por ¢206.300.044. Dichos ajustes aumentaron los resultados acumulados de ejercicios anteriores por ¢6.218.800.505 y el pasivo por impuesto sobre la renta diferido por ¢728.425.117.

(15) 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 01 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'.

(Continúa)

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 cual sea su moneda funcional.

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. Asimismo, la Normativa SUGEF requiere la amortización de los activos intangibles en un período 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 Mantenidos para la Venta y Operaciones Descontinuadas

La NIIF 5, establece que las entidades medirán los 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. En este caso la normativa establecida por el Consejo se apega lo impuesto por dicha NIIF.

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

(Continúa)

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 y créditos contingentes concedidos, hasta que esta norma se modifique.

b) La aplicación de la medición de las pérdidas crediticias esperadas en fondos de inversión de la categoría de mercado de dinero, dispuesta en la Norma Internacional de Información Financiera 9 (NIIF-9), requerida por los artículos 3 y 18 del Reglamento de Información Financiera, entrará en vigencia el 1° de enero de 2022.

c) 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.

d) En la categoría de inversiones clasificados al valor razonable con cambios en resultados, se deben registrar las participaciones en fondos de inversión abiertos.

e) Norma Internacional de Información Financiera No. 37: Provisiones, pasivos contingentes y activos contingentes

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, entrará en vigencia a partir del 1° de enero de 2019. En el momento de la aplicación inicial de la CINIIF 23, las entidades deben 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 realizará por el monto que resulte mayor entre la mejor cuantificación de lo que estiman pagar a la Autoridad Fiscal del traslado de cargos (principal, intereses y multas), conforme lo dispuesto en la NIC 12, y el monto del 50% del principal de la corrección de la autoliquidación de su obligación tributaria.

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

a. Contra resultados del periodo en tractos mensuales mediante el método de línea recta, sin que exceda el 30 de setiembre 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.

c. En el caso de que el monto de la provisión sea superior al saldo de apertura de los Resultados acumulados de ejercicios anteriores, el ajuste se imputará primero a lo que corresponda al saldo Resultados acumulados de ejercicios anteriores, y para el complemento se seguirá 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, deberán comunicar a la Superintendencia respectiva el método Acuerdo SUGEF-30-18 que emplearán entre los señalados en los numerales (a), (b) o (c) anteriores. Ese método se utilizará hasta la resolución y liquidación de la obligación tributaria.

(16) Hechos significativos y subsecuentes

COVID-19

Dado que la pandemia durante el año 2020 trajo consigo una desaceleración económica importante, durante el tercer trimestre del 2021 esta situación continúa siendo monitoreada a diario por la administración de la Compañía para evaluar los efectos adversos que pudiesen haberse generado en los resultados de sus operaciones, de su situación financiera y de su liquidez, y tomar todas las medidas oportunas que permitan minimizar los impactos que se deriven de esta situación.

A raíz de disminución en los niveles de restricciones, el consecuente incremento en los niveles de movilidad y un avance importante en el proceso de vacunación de la población costarricense, existen indicios importantes de recuperación en el consumo y en la actividad general de la economía, llegando a alcanzar en algunos sectores niveles de actividad similares a los que se tenían previos a la pandemia.

En el caso de BAC Credomatic, se continúa con esfuerzos constantes por aliviar la situación financiera de sus clientes por medio de reestructuraciones a sus créditos y por llevar un monitoreo detallado de la mora en las diferentes carteras.

Proyecto Fusión de Compañías

El proyecto de fusión de las compañías de Banco BAC San José, S.A. con Credomatic de Costa Rica S.A., Inmobiliaria de Costa Rica S.A. y Medio de Pago S.A., prevaleciendo la primera, y que fue aprobado en la Junta Directiva del pasado mes de octubre 2020, continúa su proceso y el trámite se encuentra en CONASSIF esperando aprobación. Se espera que se ejecute durante el 2022.