

**UNICOSERVI, S.A.**  
(Managua, Nicaragua)

Estados Financieros al 31 de diciembre de 2018 y 31 de diciembre de 2017  
(Conjuntamente con el Informe de los auditores independientes)



**FERNANDO PORRAS & CÍA.**

CONTADORES PÚBLICOS AUTORIZADOS Y CONSULTORES  
MANAGUA, NICARAGUA

**UNICOSERVI, S.A.**

Estados financieros al 31 de diciembre de 2018 y 31 de diciembre de 2017

(Conjuntamente con el informe de los auditores independientes)

**Índice de contenidos**

	<u>Paginas</u>
Informe de los auditores independientes	3 - 5
Estados de situación financiera	6
Estados de resultados	7
Estado de cambios en el patrimonio	8
Estados de flujos de efectivo	9
Notas a los estados financieros	10 - 57



**FERNANDO PORRAS & CIA.**

Contadores Públicos Autorizados y Consultores

Los Arcos, Casa N° 54

Managua, Nicaragua

E-mail: [fernandoporrasycia@hotmail.com](mailto:fernandoporrasycia@hotmail.com)

[fpucia@hotmail.com](mailto:fpucia@hotmail.com)

Teléfono: 2266-6837

Cell: 8604-6782

## Informe de los Auditores Independientes

**A la Junta Directiva y Accionistas de  
UNICOSERVI, S.A.**

### **Opinión**

Hemos auditado los estados financieros que se acompañan de UNICOSERVI, S. A., los cuales comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre del 2018 y 2017, los estados de resultados, cambios en el patrimonio y flujos de efectivo por los doce meses terminados en esas fechas y un resumen de políticas contables significativas y otras notas explicativas.

En nuestra opinión, los estados financieros adjuntos presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la situación financiera de UNICOSERVI, S.A. al 31 de diciembre de 2018 y 2017 y su desempeño financiero y sus flujos de efectivo por los años terminados en esas fechas, de conformidad con las Normas de Contabilidad establecidas en el Manual Único de Cuentas (MUC-IMF) emitido por la Comisión Nacional de Microfinanzas, (en adelante CONAMI).

### **Base de la opinión**

Efectuamos nuestra auditoría de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría (NIA's). Estas normas requieren que cumplamos con requisitos éticos y que planifiquemos y realicemos las auditorías para obtener seguridad razonable de que los estados financieros están libres de errores significativos. Nuestras responsabilidades bajo esas normas se explican más ampliamente en la sección de Responsabilidades del auditor sobre la Auditoría de Estados Financieros de nuestro informe. Somos independientes de UNICOSERVI, S.A. de conformidad con el Código de Ética para Profesionales de la Contabilidad, emitido por la Federación Internacional de Contadores (IFAC) y hemos cumplido con nuestras otras responsabilidades bajo esos requerimientos éticos. Nuestra opinión también se fundamenta de conformidad con lo establecido en la Norma sobre Auditoría Externa para Instituciones de Microfinanzas, Resolución CD-CONAMI-008-02ABR15-2013 y demás normativas aplicables emitidas por la CONAMI.

Consideramos que la evidencia de auditoría es suficiente y apropiada para ofrecer una base para nuestra opinión.

### **Párrafo de énfasis**

Remitimos la atención a la Nota 3, B), m) de los estados financieros. La empresa mantiene saldos y transacciones importantes con su parte relacionada con incidencia significativamente en la posición financiera, los resultados de sus operaciones y sus flujos de efectivos. Nuestra opinión no ha sido modificada con respeto a este asunto.



**FERNANDO PORRAS & CIA.**

Contadores Públicos Autorizados y Consultores

Los Arcos, Casa N° 54

Managua, Nicaragua

E-mail: [fernandoporrasycia@hotmail.com](mailto:fernandoporrasycia@hotmail.com)

[fpucia@hotmail.com](mailto:fpucia@hotmail.com)

Teléfono: 2266-6837

Cell: 8604-6782

## **Responsabilidad en administración 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 Normas de Contabilidad emitidas por la CONAMI y del control interno que la administración determine que es necesario para permitir la preparación de estados financieros que estén libre de errores de importancia relativa, debido ya sea a fraude o error.

En la preparación de los estados financieros la Administración es responsable de evaluar la capacidad de la institución para continuar como un negocio en marcha, revelando, según corresponda, los asuntos relacionados con la condición del negocio en marcha y utilizando la base de contabilidad del negocio en marcha, a menos que la Administración tenga la intención de liquidar la institución o cesar sus operaciones, o bien no haya otra alternativa otra más que esta.

Los encargados del gobierno corporativo son responsables de la supervisión del proceso de información financiera de la institución.

## **Responsabilidad del auditor en relación con 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 de importancia relativa, debido ya sea a fraude o error, y emitir una información de auditoría que contenga nuestra opinión. Seguridad razonable es un alto grado de seguridad, pero no garantiza que una auditoría efectuada de conformidad con NIA siempre detecte un error de importancia relativa cuando este exista. Los errores pueden deberse a fraude o error y se considera de importancia relativa, individualmente o de forma agregada, puede preverse razonablemente que influyan en las decisiones económicas que los usuarios toman basándose en estos estados financieros.

Como parte de una Auditoría de conformidad con NIA aplicamos nuestro juicio profesional y mantenemos una actitud de escepticismo profesional durante la auditoría:



**FERNANDO PORRAS & CIA.**

● Contadores Públicos Autorizados y Consultores

Los Arcos, Casa N° 54

Managua, Nicaragua

E-mail: [fernandoporrascia@hotmail.com](mailto:fernandoporrascia@hotmail.com)

[fpvcia@hotmail.com](mailto:fpvcia@hotmail.com)

● Teléfono: 2266-6837

Cell: 8604-6782

- Identificamos y evaluamos los riesgos de error de importancia relativa en los estados financieros debido a fraude o error diseños y aplicamos procedimientos de auditoria para responder a dicho riesgo y obtenemos evidencia de auditoria que sea suficiente y apropiada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar un error de importancia relativa debido a fraude es más elevado que en el caso de un error de importancia relativa debido a error, ya que el fraude puede implicar conclusión, falsificación, omisiones deliberada manifestaciones intencionadamente erróneas o la evasión del control interno.
- Obtuvimos entendimiento del control interno relevante para la auditoria con el fin de diseñar procedimientos de auditoria que sean apropiados en las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la institución.
- Evaluamos lo apropiado de las políticas de contabilidad utilizada y la responsabilidad de la estimación contable y la correspondiente información revelada por la administración.
- Concluimos sobre lo apropiado de la utilización, por la administración de la base de contabilidad de negocio en marcha y basándonos en la evidencia de la auditoria obtenida, concluimos sobre si existe o no una incertidumbre de importancia relativa relacionada con eventos o condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad de la institución para continuar como negocio en marcha. Si concluimos que existe una incertidumbre de importancia relativa se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoria sobre la correspondiente información revelada en los estados financieros o, si dichas revelaciones no son adecuadas, que modifiquemos nuestra opinión. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoria obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoria sin embargo eventos o condiciones futuras pueden causar que la institución deje de ser un negocio en marcha.
- Evaluamos la presentación en su conjunto la estructura y el contenido de los estados financieros, incluyendo la información revelada si lo estados financieros representa las transacciones y evento subyacentes de un modo que logran una presentación razonable.
- Nos comunicamos con los encargados del gobierno corporativo en relación con, entre otros asuntos el alcance y la oportunidad planificados de la auditoria en los hallazgos significativos de la auditoria, incluyendo cualesquiera deficiencias significativas del control interno que identifiquemos durante la auditoria

*FPA*

Fernando Porrás Alemán  
Contador Público Autorizado



Managua, Nicaragua  
28 de febrero de 2019.

**UNICOSERVI, S.A.**

Estados de Situación Financiera

al 31 de Diciembre de 2018 y 31 de Diciembre de 2017

(cifras expresadas en córdobas Nota-2)

<b>Activos</b>	Notas	2018	2017
Fondos disponibles	4	C\$ 40,067,244	C\$ 46,878,757
Cartera de crédito, netas	5	810,925,184	1,367,079,308
Provisiones por incobrabilidad	5	-78,693,679	-84,151,716
Otras cuentas por cobrar, netas	6	390,451,814	1,541,808
Inmuebles, mobiliario y equipos netos	7	11,427,099	11,189,745
Otros activos, netos	8	33,415,141	59,893,922
<b>Total activos</b>		<b>1,286,286,482</b>	<b>1,486,583,540</b>

**Pasivos**

Obligaciones con instituciones financieras y por otros financiamientos	9	1,025,652,068	1,233,377,297
Otras cuentas por pagar	10	201,774,989	90,435,161
Provisiones	11	27,416,575	8,197,346
Otros pasivos		-	12,930
<b>Total pasivos</b>		<b>1,254,843,633</b>	<b>1,332,022,734</b>

**Patrimonio**

Capital social/ aportes	12	72,880,000	72,880,000
Capital adicional/aporte adicional		4,422,583	4,422,583
Reservas	13	8,597,049	8,457,558
Resultados acumulados		68,661,174	67,870,725
Resultados del ejercicio		123,117,956	929,940
<b>Total patrimonio</b>		<b>31,442,850</b>	<b>154,560,806</b>
<b>Total pasivo y patrimonio</b>		<b>C\$ 1,286,286,482</b>	<b>C\$ 1,486,583,540</b>

Cuentas de orden

14 C\$ 1,431,138,417 C\$ 1,774,530,169

Lic. Leonel Rodríguez  
Gerente general

Lic. Lesha Martínez  
Gerente Administrativa Financiera

Lic. Jorge Talento  
Contador general

Las notas adjuntas son parte integral de estos estados financieros

UNICOSERVI, S.A.

Estados de Resultados

Por los años terminados el 31 de Diciembre de 2018 y 31 de Diciembre de 2017

(Cifras expresadas en córdobas Nota-2)

	Notas	2018	2017
<b>Ingresos financieros por:</b>			
Cartera de créditos	15	CS 919,119,770	CS 1,000,433,815
Diferencia cambiaria		-	4,961,775.00
<b>Total de ingresos financieros</b>		<b>919,119,770</b>	<b>1,005,395,590</b>
<b>Gastos financieros por:</b>			
Obligaciones con instituciones financieras y por otros financiamientos	16	82,273,506	94,156,726
Diferencia cambiaria	17	55,103,104	65,099,607
<b>Total de gastos financieros</b>		<b>137,376,610</b>	<b>159,256,333</b>
<b>Margen financiero bruto</b>		<b>781,743,160</b>	<b>846,139,257</b>
Gastos por provisión por incobrabilidad de la cartera de créditos directa	18	-	-
Ingreso por recuperación de la cartera de créditos directa saneada	19	55,038,604	56,971,503
<b>Margen financiero, neto</b>		<b>357,971,247</b>	<b>619,691,986</b>
<b>Ingreso operativos diversos</b>	20	35,018,053	37,393,790
Gastos operativos diversos	21	-	-
<b>Resultado operativo bruto</b>		<b>368,428,147</b>	<b>579,499,171</b>
<b>Gastos de administración</b>			
Gastos de administración y otros	22	481,465,801	568,554,764
<b>Resultado antes del impuesto sobre la renta</b>		<b>-</b>	<b>10,944,407</b>
Impuesto a la renta	23	10,080,303	-
<b>Resultado del ejercicio</b>		<b>CS 123,117,956</b>	<b>CS 929,940</b>

Lic. Gerardo Riquelme  
Gerente General

Lic. Leysa Martínez  
Gerente Administrativa Financiera

Lic. Jorge Taleno  
Contador General

Las notas adjuntas son partes integral de estos estados financieros.

**UNICOSERVI, S.A.**  
 Estado de cambios en el patrimonio  
 Por el año terminado el 31 de Diciembre de 2018  
 ( Cifras expresadas en cordobas Nota-2 )

	Capital social/ aportes	Capital adicional/ a parte adicional	Reservas	Resultados acumulados	Resultado del Periodo	Total patrimonio
Saldos al 31 de diciembre 2017	C\$ 72,880,000	C\$ 4,422,583	C\$ 8,457,558	C\$ 67,870,725	C\$ 929,940	C\$ 154,560,806
Traslado utilidad del periodo a resultados Acumulados	-	-	-	929,940	-	-
Aumento de la reserva (Nota 13)	-	-	139,491	-	139,491	-
Resultado del ejercicio 2018	-	-	-	-	123,117,956	-
Saldos al 31 de diciembre 2018	C\$ 72,880,000	C\$ 4,422,583	C\$ 8,597,049	C\$ 68,661,174	C\$ 123,117,956	C\$ 31,442,850

Lk. Iván del Rosario  
 Gerente General

UNICOSERVI, S.A.  
 GERENCIA GENERAL

Lk. Gabriel Torres  
 Gerente Administrativo

UNICOSERVI, S.A.  
 GERENCIA ADMINISTRATIVA  
 FINANCIERA

Lk. Jorge Tizano  
 Contador General

UNICOSERVI, S.A.  
 GERENCIA ADMINISTRATIVA  
 CONTABILIDAD  
 DEPARTAMENTO

Las notas adjuntas son parte integral de estos estados financieros

UNICOSERVI, S.A.

Estados de Flujos de Efectivo

Por los años terminados al 31 de Diciembre de 2018 y 31 de Diciembre de 2017

(Cifras expresadas en córdobas Nota-2)

	Notas	2018	2017
<b>Flujo de efectivo de las actividades de operaciones</b>			
Resultado del ejercicio		-C\$ 123,117,956	C\$ 929,940
<b>Ajuste para conciliar el resultado del período con efectivo provisto por las actividades de la operación</b>			
Provisión para la cartera de créditos	5, B)	- 5,458,037	- 22,270,302
Depreciaciones de inmuebles, mobiliario y equipo	7, C)	169,453	64,554
Amortizaciones de otros activos	8	21,655,941	76,719,423
<b>Variación neta en:</b>			
Otras cuentas por cobrar		- 388,910,006	2,296,304
Otros activos		4,822,839	- 11,888,876
Provisiones para obligaciones		19,219,229	- 1,136,645
Otras cuentas por pagar		111,339,828	- 298,583,088
Otros Pasivos		- 12,930	12,931
<b>Efectivo neto usado por las actividades de la operación</b>		<b>- 360,291,639</b>	<b>- 253,855,759</b>
<b>Flujos de efectivo de actividades de inversión</b>			
Créditos netos otorgado en el año		561,612,160	56,775,652
Adquisiciones de bienes de uso	7, A)	- 406,805	16,827,387
<b>Flujos de efectivo netos de actividades de inversión</b>		<b>561,205,355</b>	<b>73,603,039</b>
<b>Flujos de efectivo de actividades de financiamiento</b>			
Pagos de préstamo bancarios a corto plazo		- 207,725,229	205,377,850
<b>Efectivo neto provisto(usado)por las actividades de financiamientos</b>		<b>- 207,725,229</b>	<b>205,377,850</b>
<b>Variación neta</b>		<b>- 6,811,513</b>	<b>25,125,130</b>
<b>Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del año</b>		<b>46,878,757</b>	<b>21,753,627</b>
<b>Efectivo y equivalentes de efectivo al final del año</b>	4	<b>C\$ 40,067,244</b>	<b>C\$ 46,878,757</b>

UNICOSERVI, S.A.  
 GERENCIA GENERAL  
 Lic. Leonel Rodríguez  
 Gerente general

UNICOSERVI, S.A.  
 GERENCIA ADMINISTRATIVA FINANCIERA  
 Lic. Ilesbía Martínez  
 Gerente Administrativa Financiera

UNICOSERVI, S.A.  
 GERENCIA ADMINISTRATIVA FINANCIERA  
 Lic. Jorge Taleno  
 Contador General  
 DEPARTAMENTO CONTABILIDAD

Las notas adjuntas son parte integral de estos estados financieros

UNICOSERVI, S.A.  
Notas a los estados financieros  
Al 31 de diciembre de 2018 y 2017

**Nota 1: Entidad y naturaleza de sus operaciones**

UNICOSERVI, S.A. (la institución) originalmente constituida bajo la denominación de UNICOFIN, S.A es una sociedad anónima constituida el 07 de agosto del año 2000, conforme las leyes de la república de Nicaragua. Con fecha del 23 de enero de 2004 pasa a denominarse UNICOSERVI, S.A. conforme a sentencia del juzgado civil del distrito de Managua del 29 de septiembre de 2003.

Mediante la sentencia 451 del juzgado IX del distrito civil del día 5 de noviembre de 2015 se aprueba reforma al pacto social con el nuevo objeto social de prestar servicio de microfinanciera. Con fecha 20 de octubre de 2015 fue autorizada para operar como una institución microfinanciera (IMF) según resolución № CD-CONAMI-012-010OCT20-2015, para que efectúe todas las operaciones y goce de privilegio establecido de la ley 769/2011, Ley de Fomento y Regulación de la Microfinanzas.

La institución es regulada de conformidad con las Normas de la Comisión Nacional de Microfinanzas (CONAMI), y se encuentra en proceso de adopción paulatina de las mismas, con base del plan previa aprobación de CONAMI.

La actividad principal de la institución IMF es la presentación de servicio de microfinanzas, sin considerar como único o limitativo.

**Nota 2: Registros contables y regulaciones cambiarias**

Los libros de UNICOSERVI, S.A. se expresan en Córdobas representados por el símbolo C\$ en los estados financieros adjuntos. A partir del 10 de enero de 1993, el Banco Central de Nicaragua estableció la política de mini-devaluaciones por deslizamientos diarios, cerrando el tipo de cambio al 31 de diciembre del 2018 y 31 de Diciembre del 2017 a C\$32,3305 por US\$1.00 y C\$30,7909 por US\$1.00, respectivamente. Las ganancias o pérdidas resultantes de estas conversiones o actualizaciones de saldos se registran en los resultados del período en que incurrten.

El Banco Central de Nicaragua permite el funcionamiento de un mercado de divisas libremente negociadas a través de instituciones financieras, bancos comerciales y de casas de cambios debidamente autorizadas.

### **Nota 3: Resumen de las principales políticas contables**

#### **A) Bases de presentación**

##### **a) Declaración de cumplimiento**

Los estados financieros de la institución han sido preparados de conformidad con las Normas de Contabilidad establecidas por la Comisión Nacional de Microfinanzas (CONAMI), que se resumen en el Manual Único de Cuentas (MUC) para las Instituciones de Microfinanzas (IMF).

Siendo que el año 2017, los estados financieros fueron preparados según el MUC de la CONAMI, por consiguiente, el año 2018 se presenta comparativo respecto del año anterior.

Los estados financieros del año 2018, fueron aprobados por la administración para su emisión, el 20 de marzo de 2019.

##### **b) Base de medición**

Los estados financieros se preparan sobre la base de acumulación o devengo.

##### **c) Uso de estimado y juicios**

La preparación de los estados financieros requiere que la administración emita juicios, estimaciones y supuestos que afectan que la aplicación de las políticas de contabilidad y las cantidades informadas de activos, pasivos, ingresos y gastos. Los resultados reales pueden diferir de tales estimaciones.

Las estimaciones y los supuestos subyacentes son revisados sobre la base de la continuidad. Las revisiones a las estimaciones contables son reconocidas en el periodo en el cual el estimado es revisado, y en todo pedido futuro que lo afecte.

**Las estimaciones contenidas en el balance de situación son las siguientes:**

- Provisión para la cartera de crédito
- Depreciación de bienes de uso
- Amortización de otros activos
- Provisiones

#### **B) Políticas de contabilidad significativas**

Las políticas de contabilidad detalladas a continuación han sido aplicadas consistentemente en el periodo presentado en los estados financieros.

**(a) Transacción en moneda extranjera y/o moneda nacional con mantenimiento de valor con respecto al dólar de los estados unidos de américa.**

Las transacciones en moneda extranjera y en córdobas con mantenimiento de valor con respecto al dólar de los estados unidos de américa generan diferencia cambiaria que se reconocen en el momento en que se incurren. Los derechos y obligaciones en moneda extranjera y en córdobas con mantenimiento de valor con respecto al dólar de los estados unidos de américa se ajustan a la tasa oficial de cambio vigente al final del año. Las ganancias o pérdida resultante son registradas contra los resultados del periodo.

**(b) Fondos disponibles**

Para propósito de la preparación del estado individual de flujos de efectivo, la institución considera como fondo disponible: (a) los rublos de disponibilidades, y (b) los depósitos a la vista.

**(c) Métodos para el reconocimiento de ingresos**

Para reconocer por intereses sobre créditos otorgados, se utiliza el método devengado con base en el método de la tasa de interés efectiva conforme al plazo de vencimiento de instrumentos financiero.

**(i) Suspensión del reconocimiento de ingreso por intereses**

Los créditos pagaderos al vencimiento se trasladan a vencidos a los (31) días calendarios, contado desde la fecha de vencimiento. Los créditos pagaderos en cuota mensuales que no son pagados en su fecha de vencimiento, se trasladan a vencido a los (91) días calendario, contados desde la fecha de vencimiento de la primera cuota no pagada.

Las causaciones de los rendimientos financieros se efectúan y/o suspenden el día que se traslada al crédito a situación de vencidos, simultáneamente se sanean los intereses acumulado a la fecha.

Para aquellos deudores que se clasifiquen en categorías «D» o «E» aunque no posean créditos vencidos estos dejan reconocer ingresos por concepto de intereses devengados y se efectúan el saneamiento de los intereses acumulados hasta ese momento.

En tanto el crédito se mantenga en cartera vencidas, el control de los intereses devengados se lleva en cuenta de orden. En caso de que dichos intereses vencidos sean cobrados (Recuperados), se reconocen directamente en los resultados del ejercicio como ingresos por recuperaciones de activos financieros saneados.

**d) Saneamiento**

Los créditos personales se sanean conforme a lo establecido en la norma sobre Gestión de Riesgo Crediticio emitida por la CONAMI, en el día de mora número ciento ochenta y uno (181). Se exceptúan los créditos que tengan constituidos garantías reales elegibles como mitigantes de riesgo

y cuyo valor de realización tasado, sea igual o superior al cien por ciento (100%) del saldo adeudado, siempre y cuando estén en proceso de cobro judicial.

Para efectos de control, la institución mantiene por un periodo no menor de (5) años registros en cuentas de orden de los saldos originados por los saneamientos efectuados.

#### **e) Provisiones y reservas**

El saldo de cartera de crédito comprende los saldos del principal y los intereses corrientes sobre los créditos otorgados.

Los elementos considerados como base del cálculo para la constitución de la provisión son: el conjunto de créditos de cada deudor, los intereses corrientes y cualquier otra obligación con la institución.

Los criterios, alcances, categoría de clasificación y porcentaje de provisión por categoría se fundamentan según lo establecido a continuación:

Se clasifican permanentemente con base en su capacidad de pago medida en función de su grado de cumplimiento, reflejado en el número de día de mora.

Los criterios son calificados mensualmente en cinco categorías de riesgo de pérdida que se denominan A, B, C, D y E. Cada una de esas categorías representa un rango estimado de pérdida a la que se designa un porcentaje de provisión mínima requerida como se indica a continuación.

<u>Antigüedad</u>	<u>Categoría</u>	<u>Porcentaje de provisión</u>
0-30 días	A	2%
31-60 días	B	5%
61-90 días	C	20%
91-180 días	D	50%
más de 180 días	E	100%

Dichas provisiones mínima son sin perjuicio de que la institución pueda aumentar su monto, si considera que el riesgo de pérdida asumido es mayor a lo determinado conforme al procedimiento señalado.

#### **(f) Otras cuentas por cobrar**

Las otras cuentas por cobrar se registran a su costo, menos cualquier pérdida por deterioro o antigüedad.

### **(g) Inmuebles, Mobiliarios y equipos, neto**

La política sobre este grupo de cuentas, comprende los siguientes tres (3) aspectos:

#### **(i) Reconocimiento y medición**

El inmueble, mobiliario y equipos, se registra al costo de adquisición o son considerados al costo menos la depreciación acumulada y pérdidas por deterioro. Los costos de mantenimientos y reparaciones que no aumentan la vida útil del activo se reconoce en los resultados de las operaciones en el momento en que se incurren; los costos relacionados con mejoras importantes se capitalizan.

Cuando un componente de una partida de uso tiene una vida útil diferente se contabiliza como una partida separada de inmueble mobiliario y equipos, netos.

#### **(ii) Gastos subsecuentes**

Los gastos subsecuentes se capitalizan solamente si aumenta los beneficios económicos futuros de los inmuebles, mobiliario y equipos. Todos los otros los gastos se reconocen en el estado de resultado como un gasto al momento que se incurren.

#### **(iii) Depreciación**

La depreciación se reconoce utilizando el método de línea recta sobre la vida útil estimada de los rubros de inmuebles, mobiliario y equipos, los principales componentes que se contabiliza por separado la vida útil estimada son las siguientes:

Equipos de cómputo: 2 Años

#### **(h) Costos de adquisición de licencias de programas informáticos, software y costos asociados**

Las licencias de antivirus y de programas son renovadas una vez al año, el registro se hará como gasto prepagado y se irá amortizando durante el tiempo de vigencia, que por lo general es menor a un año. El plazo de amortización para activos intangible de software será de tres (3) años. Para ciertos proyectos de software se puede considerar amortización con base a cinco (5) años, para proyectos como: implementación de sistema contable y sistema relacionado a reporte financieros

Los costos incurridos en el aumento o extensión de los beneficios de los programas informático más allá de las especificaciones originales, son reconocidos como una mejora de capital agregado al valor original del programa.

#### **(i) Impuestos sobre la renta**

El impuesto sobre la renta es un impuesto corriente que se reconoce en el estado de resultados.

El impuesto corriente es el impuesto esperado por pagar sobre la renta gravable del año determinado con la base en la ley 822 Ley de Concertación Tributaria (LCT), que entró en vigencia el 01 de enero de 2013 y su reforma Ley 891 Ley de Reformas y Adiciones a la Ley numero 822 LCT, usando las tasas de impuesto vigente a la fecha de los estados financieros y cualquier ajuste a la renta gravable de año anteriores.

#### **j) Provisiones**

Una provisión se reconoce en el balance de situación si como resultado de eventos pasados, la institución tiene una obligación presente legal o implícita que pueda ser estimada de forma fiable y es probable que se requiera la salida de beneficios económicos para cancelar la obligación. El valor estimado de esa provisión se ajusta a la fecha del balance de situación afectando los resultados del período. Como parte de las obligaciones se incluye:

##### **(i) Provisión para indemnización laborable**

La legislación nicaragüense requiere que se realice el pago de indemnización por la antigüedad del personal que renuncie o fuese despedido sin causa justificada de la siguiente forma: 1 mes de salario por cada año laborado, para los tres (3) primeros años de servicio; veinte (20) días de salario por cada año adicional. Sin embargo, ninguna indemnización podrá ser mayor a cinco (5) meses de salario. La institución, registra mensualmente una provisión para cubrir desembolsos futuros por este concepto.

##### **(ii) Vacaciones**

La legislación nicaragüense requiere que todo empleado goce de un período de 30 días de vacaciones por cada año consecutivos de trabajo. La institución tiene la política de establecer una provisión para sus empleados.

Son acumulados mensualmente dos días y medio (2.5) sobre la base del salario total.

##### **(iii) Aguinaldo**

De conformidad con el código del trabajo, se requiere que la Institución reconozca un mes de salario adicional, por concepto de aguinaldo, a todo empleado por cada año o fracción laborada

Son acumulables mensualmente dos días y medio (2.5) sobre la base del salario total. El aguinaldo acumulado es pagado en los primeros diez (10) días del mes de diciembre de cada año.

**(k) Reserva patrimoniales**

De conformidad con el artículo 53 de la ley No 769/2011, cada Institución individual debe constituir una reserva de capital con el 15% de las utilidades o excedentes, netas. Cada vez que la reserva de capital alcance un monto igual al capital social, dichas reserva se incorporará y contabilizará automáticamente como parte del mismo sin requerir de ninguna autorización.

En el mes de abril del 2018, Unicoservi, S.A. incrementó su reserva de capital en C\$139,491, la cual fue calculada en base al 15% de las utilidades netas del año 2017, las cuales ascendieron a C\$929,940, habiéndose afectado las utilidades de periodos anteriores.

**(l) Estándares (NIIF) nuevos, revisiones, modificaciones e interpretaciones**

Estándares nuevos	Descripción	Fecha efectiva
NIIF 9 Instrumentos financieros	<p>La versión finalizada de la NIIF 9 que contiene requerimientos de contabilidad para los instrumentos financieros, reemplaza la NIC 39 'Instrumentos financieros: Reconocimiento y medición'. El estándar contiene requerimientos en las siguientes áreas:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Clasificación y medición. Los activos financieros son clasificados por referencia al modelo de negocios dentro del cual son tenidos y las características de sus flujos de efectivo contractuales. La versión 2014 de la NIIF 9 introduce la categoría de 'a valor razonable a través de otros ingresos comprensivos' para ciertos instrumentos de deuda. Los pasivos financieros son clasificados de manera similar a según la NIC 39, sin embargo, hay diferencias en los requerimientos que aplican a la medición del riesgo de crédito propio de la entidad.</li><li>• Deterioro. La versión 2014 de la NIIF 9 introduce el modelo de 'pérdida de crédito esperada' para la medición del deterioro de los activos financieros, de manera que ya no es necesario que un evento de crédito haya ocurrido antes que la pérdida de crédito sea reconocida.</li><li>• Contabilidad de cobertura. Introduce un nuevo modelo de contabilidad de cobertura que está diseñado para que esté más estrechamente alineado con la manera como</li></ul>	01 de enero de 2018

	<p>las entidades emprenden actividades de administración del riesgo cuando cubren exposiciones ante el riesgo financiero y no-financiero.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Des-reconocimiento. Los requerimientos para el des-reconocimiento de activos y pasivos financieros son trasladados desde la NIC 39.</li> </ul>	
<p>NIIF 15 Ingresos ordinarios derivados de contratos con clientes</p>	<p>La NIIF 15 determina un modelo único, de cinco pasos, para que sea aplicado a todos los contratos con los clientes, Los cinco pasos del modelo son tal y como sigue:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• identifique el contrato con el cliente;</li> <li>• identifique las obligaciones de desempeño contenidas en el contrato;</li> <li>• determine el precio de la transacción;</li> <li>• asigne el precio de la transacción a las obligaciones de desempeño contenidas en los contratos; y</li> <li>• reconozca ingresos ordinarios cuando (o como) la entidad satisface la obligación de desempeño.</li> </ul> <p>Orientación es proporcionada sobre temas tales como el punto en el cual los ingresos ordinarios son reconocidos, contabilidad para consideración variable, costos de cumplimiento y obtención de un contrato y varias materias relacionadas. También se introducen nuevas revelaciones sobre los ingresos ordinarios.</p>	<p>01 de enero de 2018</p>
<p>NIIF 16 Arrendamientos</p>	<p>La NIIF 16 especifica cómo quien reporta NIIF reconocerá, medirá, presentará y revelará los arrendamientos. El estándar determina un solo modelo de contabilidad del arrendatario, requiriendo que los arrendatarios reconozcan activos y pasivos para todos los arrendamientos a menos que el término del arrendamiento sea 12 meses o menos o el activo subyacente tenga un valor bajo. Los arrendadores continuarán clasificando los arrendamientos como operacionales o financieros, con el enfoque de la NIIF 16 para la contabilidad del arrendador permaneciendo sustancialmente sin modificación en relación con su antecesor, la NIC 17. También es</p>	<p>01 de enero de 2019</p>

	introducen nuevas revelaciones acerca de los arrendamientos.	
NIIF 17 Contratos de seguro	La NIIF 17 requiere que los pasivos de seguro sean medidos al valor corriente de cumplimiento y proporciona un enfoque de medición y presentación más uniforme para todos los contratos de seguro. Esos requerimientos están diseñados para lograr la meta de una contabilidad consistente, basada-en-principios, para los contratos de seguro. La NIIF 17 reemplaza la NIIF 4 'Contratos de seguro' al 1 enero 2021.	01 de enero de 2021
NIIF 14 Cuentas regulatorias diferidas	La NIIF 14 permite que la entidad que es un adoptador por primera vez de los international Financial Reporting Standards [Normas Internacionales de Información Financiera] continúen contabilizando, con algunos cambios limitados, los 'saldos de cuenta regulatorios diferidos' de acuerdo con sus PCGA anteriores, tanto en la adopción inicial de las NIIF como en los estados financieros subsiguientes. Las entidades que sean elegibles para aplicar la NIIF 14 no están requeridas a hacerlo, de manera que pueden escoger aplicar solo los requerimientos de la NIIF 1 'Adopción por primera vez de las Normas Internacionales de Información Financiera' cuando aplique por primera vez las NIIF. Sin embargo, la entidad que elija aplicar la NIIF 14 en sus primeros estados financieros NIIF tiene que continuar aplicándola en los estados financieros subsiguientes. La NIIF 14 no puede ser aplicada por las entidades que hayan adoptado las NIIF.	01 de enero 2016
<b>Interpretaciones nuevas</b>	<b>Descripción</b>	<b>Fecha efectiva</b>
CNIIF 22 Transacciones en moneda extranjera y consideración anticipada	La Interpretación aborda las transacciones en moneda extranjera o partes de transacciones cuando: <ul style="list-style-type: none"> <li>• hay consideración que sea denominada o su precio sea fijado en una moneda extranjera;</li> <li>• la entidad reconoce un activo de pago anticipado o un pasivo por ingresos diferidos con relación a esa consideración, por</li> </ul>	01 de enero de 2018

	<p>anticipado al reconocimiento del activo, gasto o ingreso relacionado; y</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• el activo de pago anticipado o el pasivo por ingresos diferidos es no-monetario.</li> </ul> <p>El Comité de Interpretaciones llegó a la siguiente conclusión:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• La fecha de la transacción, para el propósito de la determinación de la tasa de cambio, es la fecha del reconocimiento inicial del activo de pago anticipado o del pasivo por ingreso diferido, no-monetario.</li> <li>• Si hay múltiples pagos o recibos por anticipado, la fecha de la transacción es establecida para cada pago o recibo.</li> </ul>	
CNIIF 23 Incertidumbre sobre tratamientos de los impuestos a los ingresos	<p>La Interpretación aborda la determinación de la utilidad sujeta a impuestos (pérdida tributaria), bases tributarias, pérdidas tributarias no-usadas, créditos tributarios no usados y tarifas tributarias, cuando haya incertidumbre acerca del tratamiento del impuesto a los ingresos según la NIC 12. Específicamente considera:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• si los tratamientos tributarios deben ser considerados colectivamente;</li> <li>• los supuestos de los exámenes que realizan las autoridades tributarias;</li> <li>• la determinación de la utilidad sujeta a impuestos (pérdida tributaria), bases tributarias, pérdidas tributarias no-usadas, créditos tributarios no-usados y tarifas tributarias;</li> <li>• el efecto de los cambios en los hechos y circunstancias.</li> </ul>	01 de enero de 2019
Enmiendas	Descripción	Fecha efectiva
Reconocimiento de activos tributarios diferidos por pérdidas no realizadas (Enmiendas al IAS 12)	<p>Las enmiendas a la NIC 12 'Impuestos a los ingresos' aclaran los siguientes aspectos:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Las pérdidas no-realizadas en instrumentos de deuda medidos a valor razonable y medidos a costo para propósitos tributarios dan origen a una diferencia temporal deducible independiente de si el tenedor del instrumento de deuda espera recuperar el valor en libros del instrumento de deuda mediante venta o mediante uso.</li> </ul>	01 de enero de 2017

	<ul style="list-style-type: none"> <li>• El valor en libros del activo no limita la estimación de las probables utilidades futuras sujetas a impuestos.</li> <li>• Los estimados para las utilidades futuras sujetas a impuestos excluyen las deducciones tributarias resultantes de la reversa de diferencias temporarias deducibles.</li> <li>• La entidad valora el activo tributario diferido en combinación con otros activos tributarios diferidos. Cuando la ley tributaria restringe la utilización de las pérdidas tributarias, la entidad valoraría el activo tributario diferido en combinación con otros activos tributarios diferidos del mismo tipo.</li> </ul>	
Iniciativa de revelación (Enmiendas al IAS 7)	Enmiendas a la NIC 7 ‘Estado de flujos de efectivo’ para aclarar que las entidades tienen que proporcionar revelaciones que les permitan a los usuarios de los estados financieros evaluar los cambios en los pasivos que surjan de actividades de financiación.	01 de enero de 2017
Clasificación y medición de transacciones de pago basado en acciones (Enmiendas a la NIIF 2)	Enmiendas a la NIIF 2 ‘Pago basado en acciones’ para aclarar el estándar en relación con la contabilidad para las transacciones de pago basado-en-acciones liquidado en efectivo que incluyen una condición de desempeño, la clasificación de las transacciones de pago basado-en-acciones con características de liquidación neta, y la contabilidad para las modificaciones de las transacciones de pago basado en acciones desde liquidado en efectivo hacia liquidado en patrimonio.	01 de enero de 2018
Aplicación de la NIIF 9 ‘Instrumentos financieros’ con la NIIF 4 ‘Contratos de seguro’ (Enmiendas a la NIIF 4)	Las enmiendas al IFRS 4 ‘Contratos de seguro’ proporcionan dos opciones para las entidades que emitan contratos de seguro dentro del alcance de la NIIF 4: • una opción que permite que las entidades reclasifiquen, desde utilidad o pérdida hacia otros ingresos comprensivos, algunos de los ingresos o gastos que surgen de activos financieros designados; este es el enfoque denominado de superposición; • una exención temporal opcional de la aplicación de la NIIF 9 para las entidades cuya actividad predominante sea la emisión de contratos dentro del alcance de la NIIF 4; este es el enfoque denominado de diferimiento. La aplicación de ambos enfoques es opcional y a	Enfoque de superposición a ser aplicado cuando la NIIF 9 sea aplicada por primera vez. Enfoque de diferimiento efectivo para los períodos anuales que comiencen en o después del 1 enero 2018 y solo disponible para tres años después de esa fecha.

	la entidad le está permitido dejar de aplicarlos antes que sea aplicado el nuevo estándar de contratos de seguro.	
Transferencias de propiedad de inversión (Enmiendas a la NIC 40)	<p>Enmiendas al párrafo 57 para establecer que la entidad tiene que transferir una propiedad a, o desde, propiedad de inversión cuando, y sólo cuando, haya evidencia de un cambio en el uso. Un cambio en el uso ocurre si la propiedad satisface, o deja de satisfacer, la definición de propiedad de inversión. El cambio en las intenciones de la administración para el uso de una propiedad por sí mismo no constituye evidencia de un cambio en el uso.</p> <p>La lista de ejemplos de evidencia, contenida en el párrafo 57(a) – (d), ahora es presentada como una lista no-exhaustiva de ejemplos, en lugar de la anterior lista exhaustiva.</p>	01 de enero de 2018
Mejoramientos anuales a los estándares NIIF Ciclo 2014-2016	<p>Hace enmiendas a los siguientes estándares:</p> <p>NIIF 1 – Elimina las exenciones de corto plazo contenidas en los párrafos E3-E7 de la NIIF 1, porque ahora no sirven a su propósito.</p> <p>NIIF 12 – Aclara el alcance del estándar mediante especificar que los requerimientos de revelación contenidos en el estándar, excepto los contenidos en los párrafos B10-B16, aplican a los intereses de la entidad listados en el párrafo 5 que sean clasificados como tenidos para la venta, como tenidos para distribución o como operaciones descontinuadas de acuerdo con la 'NIIF 5 Activos no-corrientes tenidos para la venta y operaciones descontinuadas.</p> <p>NIC 28 – Aclara que la elección para medir a valor razonable a través de utilidad o pérdida una inversión en una asociada o un negocio conjunto que es tenido por una entidad que es una organización de capital de riesgo, u otra entidad que califique, está disponible para cada inversión en una asociada o negocio conjunto sobre una base de inversión-por-inversión, a partir del reconocimiento inicial.</p>	Las enmiendas a la NIIF 1 y a la NIC 28 son efectivas para los períodos anuales que comiencen en o después del 1 enero 2018, las enmiendas a la NIIF 12 para los períodos anuales que comiencen en o después del 1 enero 2017.
Características de pago anticipado con	Enmiendan los requerimientos existentes en la NIIF 9 en relación con los derechos de terminación en orden a permitir la medición a	01 de enero de 2019

compensación negativa (Enmiendas a la NIIF 9)	costo amortizado (o, dependiendo del modelo de negocios, a valor razonable a través de otros ingresos comprensivos) incluso en el caso de pagos de compensación negativa. Según las enmiendas, el signo de la cantidad del pago anticipado no es relevante, i.e., dependiendo de la tasa de interés que prevalezca en el momento de la terminación, un pago también puede ser hecho a favor de la parte contratante afectando el pago anticipado temprano. El cálculo de este pago de compensación tiene que ser el mismo tanto para el caso de una sanción por pago anticipado temprano como en el caso de una ganancia por pago anticipado temprano.	
Intereses de largo plazo en asociadas y negocios conjuntos (Enmiendas a la NIC 28)	Enmiendan los requerimientos existentes para aclarar que la NIIF 9, incluyendo sus requerimientos de deterioro, aplican a los intereses de largo plazo en asociadas y negocios conjuntos que hacen parte de la inversión neta de la entidad en esas entidades donde se invierte.	01 de enero de 2019
Venta o contribución de activos entre un inversionista y su asociada o negocio conjunto (Enmiendas a la NIIF 10 y a la NIC 28)	Enmiendas a la NIIF 10 ‘Estados financieros consolidados’ y a la NIC 29 ‘Inversiones en asociadas y negocios conjuntos’ para aclarar el tratamiento de la venta o contribución de activos de un inversionista a su asociada o negocio conjunto, tal y como sigue: <ul style="list-style-type: none"> <li>• requiere el reconocimiento pleno, en los estados financieros del inversionista, de las ganancias y pérdidas que surjan en la venta o contribución de activos que constituyan un negocio (tal y como se define en la NIIF 3 Combinaciones de negocios); y</li> <li>• requiere el reconocimiento parcial de las ganancias y pérdidas cuando los activos no constituyen un negocio, i.e. la ganancia o pérdida es reconocida solo en la extensión de los intereses de los inversionistas no-relacionados en esa asociada o negocio conjunto.</li> </ul> Esos requerimientos aplican independiente de la forma legal de la transacción, e.g. si la venta o contribución de los activos ocurre mediante que el inversionista transfiera activos en una subsidiaria que tiene los activos (resultando en	Fecha efectiva aplazada indefinidamente hasta que haya sido concluido el proyecto de investigación sobre el método del patrimonio. La aplicación temprana de las enmiendas continúa siendo permitida.

	pérdida de control de la subsidiaria), o por la venta directa de los activos mismos.	

**(m) Administración del riesgo financiero**

La institución ha administrado los siguientes riesgos para el uso de los Instrumentos financieros:

- a) Riesgo de crédito
- b) Riesgo de liquidez
- c) Riesgo de mercado
- d) Riesgo de tasas de interés
- e) Riesgo cambiario
- f) Riesgo legal

Esta nota representa información de cómo la institución administra cada uno de los riesgos antes indicados, los objetivos de la Institución, sus políticas y sus procesos de medición.

**Administración del riesgo**

La Junta Directiva de la institución tiene la responsabilidad de establecer y vigilar la administración de los riesgos. La institución cuenta con políticas para la gestión de los diversos riesgos: créditos, liquidez, mercado, tasa de interés, riesgo cambiario y legal. El programa de administración del riesgo de la institución busca minimizar los efectos potenciales adversos que podría derivarse de estos cambios.

**a) Riesgo de crédito**

Es el riesgo de los deudores no puedan cumplir con sus compromisos contraído cuanto estos llegan a sus vencimientos; por tanto para evitar una alta concentración de la cartera de créditos en uno solo deudor, unidades de intereses, segmentos geográfico o industrias, la gerencia financiera y de riesgos monitorean quincenal y mensualmente los préstamos otorgado a una serie de indicadores y reportes gerenciales que permitan a la administración de la institución asegurarse que se cumple con el Manual de Crédito.

**(b) Riesgo de liquidez**

Es el riesgo de que la institución presente dificultades para obtener fondos que le permitan cumplir con sus obligaciones inmediata por causa, entre otras cosas, del deterioro de la calidad de la cartera de préstamos, la reducción en valor de las inversiones, la excesiva concentración de pasivos en una fuente en particular, el descalce entre activos y pasivos, la falta de liquidez de los activos o el financiamiento de activos no productivos con pasivos onerosos.

Debido a la naturaleza de sus operaciones, la institución está expuesta a requerimientos diarios de efectivo por parte de sus acreedores y sus deudores; por tanto, con base en la experiencia y en condiciones normales de operaciones, mantiene disponibilidades de efectivo que le permitan cubrir estas necesidades

La administración reduce este riesgo preparando anualmente un presupuesto de efectivo y ejerciendo un control diario, semanal y mensual sobre los requerimientos mínimos de efectivo establecidos en el mismo, de manera que se logre obtener el máximo rendimiento económico del exceso de efectivo.

Nombre de la cuenta	2018				Total
	Banda I a 30 días	Banda II 30 a 90 días	Banda III 90 a 365 días	Banda IV mas de 365 días	
<b>A. Activos.</b>					
Fondos disponibles	C\$ 40,067,244	C\$ -	C\$ -	C\$ -	C\$ 40,067,244
Cartera de crédito, neta de provisión por incobrabilidad	727,104,563	54,725,306	29,095,315	-	810,925,184
Otras cuentas por cobrar, neto	390,451,814	-	-	-	390,451,814
Inmuebles, Mobiliario y Equipo	11,427,099	-	-	-	11,427,099
Otros Activos	33,415,141	-	-	-	33,415,141
<b>Total activos</b>	<b>1,202,465,861</b>	<b>54,725,306</b>	<b>29,095,315</b>	<b>-</b>	<b>1,286,286,482</b>
<b>B. Pasivos</b>					
Obligaciones con instituciones financieras y por otros financiamientos	-	-	-	1,025,652,068	1,025,652,068
Otras cuentas por pagar	24,771,593	-	-	177,003,397	201,774,990
Provisiones	22,665,340	-	373,542	4,377,693	27,416,575
<b>Total de pasivos</b>	<b>47,436,933</b>	<b>-</b>	<b>373,542</b>	<b>1,207,033,158</b>	<b>1,254,843,633</b>
<b>C. Calce/(Descañe) (A-B)</b>	<b>C\$ 1,155,028,928</b>	<b>C\$ 54,725,306</b>	<b>C\$ 28,721,773</b>	<b>-C\$ 1,207,033,158</b>	<b>C\$ 31,442,849</b>

Nombre de la cuenta	2017				Total
	Banda I a 30 días	Banda II 30 a 90 días	Banda III 90 a 365 días	Banda IV mas de 365 días	
<b>A. Activos.</b>					
Fondos disponibles	C\$ 46,878,757	-	-	-	C\$ 46,878,757.00
Cartera de crédito, neta de provisión por incobrabilidad	1,207,461,519	100,050,118	59,567,670	-	1,367,079,307
Otras cuentas por cobrar, neto	1,541,808	-	-	-	1,541,808
Inmuebles, Mobiliario y equipo	11,189,745	-	-	-	11,189,745
Otros Activos	59,893,922	-	-	-	59,893,922
<b>Total activos</b>	<b>1,255,882,084</b>	<b>100,050,118</b>	<b>59,567,670</b>	<b>-</b>	<b>1,486,583,540</b>
<b>B. Pasivos</b>					
Obligaciones con instituciones financieras y por otros financiamientos	-	-	-	1,233,377,297	1,233,377,297
Otras cuentas por pagar	58,140,937	-	-	32,294,224	90,435,161
Provisiones	5,517,117	-	530,824	2,149,405	8,197,346
Otros Pasivos	-	-	-	-	12,931
Total de pasivos	63,658,054	-	530,824	1,267,820,926	1,332,022,735
<b>C. Calce/(Descalce) (A-B)</b>	<b>C\$ 1,192,224,030</b>	<b>C\$ 100,050,118</b>	<b>C\$ 59,036,846</b>	<b>-C\$ 1,267,820,926</b>	<b>C\$ 154,560,805</b>

	2018		
	Moneda extranjera (USD)	Moneda Nacional Cordobas	Total
<b>Activos</b>			
Fondos disponibles	C\$ 8,479,336	C\$ 31,587,908	C\$ 40,067,244
Cartera de créditos neto de provisiones por incobrabilidad	-	810,925,184	810,925,184
Otras cuenta por cobrar neto	-	390,451,814	390,451,814
Inmueble, mobiliario y equipo neto	-	11,427,098	11,427,098
Otros activos, neto	-	33,415,141	33,415,141
<b>Total activos</b>	<b>8,479,336</b>	<b>1,277,807,145</b>	<b>1,286,286,481</b>
<b>Pasivo</b>			
Obligaciones con instituciones financieras Y por otros financiamientos	1,025,652,068	-	1,025,652,068
provisiones	-	27,416,576	27,416,576
Otras cuentas por pagar	-	201,774,989	201,774,989
Total pasivos	1,025,652,068	229,191,565	1,254,843,633
<b>Calce/(Descalce)</b>	<b>-C\$ 1,017,172,732</b>	<b>C\$ 1,048,615,580</b>	<b>C\$ 31,442,848</b>

	2017		
	Moneda extranjera (USD)	Moneda Nacional Cordobas	Total
<b>Activos</b>			
Fondos disponibles	C\$ 2,051,600	C\$ 44,827,157	46,878,757
Cartera de créditos neto de provisiones por incobrabilidad	-	-	-
Otras cuenta por cobrar neto	-	1,367,079,308	1,367,079,308
Inmueble, mobiliario y equipo neto	-	1,541,808	1,541,808
Otros activos, neto	-	11,189,745	11,189,745
Total activos	<u>2,051,600</u>	<u>1,484,531,941</u>	<u>1,486,583,540</u>
<b>Pasivo</b>			
Obligaciones con instituciones financieras			
Y por otros financiamientos	1,233,377,297	-	1,233,377,297
provisiones	-	8,197,346	8,197,346
Otras cuentas por pagar	2,092,932	88,342,229	90,435,161
Otro pasivos	-	12,930	12,930
Total pasivos	<u>1,235,470,229</u>	<u>96,552,505</u>	<u>1,332,022,734</u>
<b>Calce(Descalce)</b>	<u>-C\$ 1,233,418,629</u>	<u>C\$ 1,387,979,436</u>	<u>C\$ 154,560,806</u>

### (c) Riesgo de mercado

Es el riesgo que el valor de un activo financiero se reduzca por causa de cambio en las tasas de intereses, las tasas de cambio y otras variables financieras, así como la reacción de los participantes de los mercados, eventos políticos y económicos, debido a pérdida y ganancias latentes. El objetivo de la administración del riesgo de mercado es administrar y vigilar las exposiciones al riesgo y mantenerla dentro de los parámetros aceptables optimizando así el retorno.

### (d) Riesgo de la tasa de interés

Es el riesgo del que el valor de un instrumento financiero puede fluctuar como consecuencia de cambio de la tasa de interés en el mercado. Debido a la naturaleza de sus operaciones, la Institución se encuentra expuesta a este riesgo, por tanto, para minimizar los efectos potenciales adverso, adquiere los instrumentos financieros a tasa fija o variable en dependencia de la fuente de fondo con la cual se financia su adquisición, y revisa periódicamente el calce de tasa para evitar una alta exposición.

### (e) Riesgo cambiario

Es el riesgo de pérdida en caso de ocurrir un cambio en las políticas monetaria y cambiaria dictada por el Banco Central de Nicaragua, que dificulte la adquisición de moneda extranjera a precio razonable por parte de los deudores y por consiguiente no puedan honrar sus compromisos con la institución. También que le dificulte a la institución la posibilidad de adquirir moneda extranjera a precio razonable para liquidar sus obligaciones en dólares estadounidenses.

**(f) Riesgo legal**

La institución monitorea su riesgo legal a través de su despacho externo antes cualquier situación adversa que pueda generarse al cumplimiento de sus aspectos legales y/o jurídicos.

**(m) Saldos y transacciones con partes relacionadas**

	<u>2018</u>		<u>2017</u>
<b>Operaciones activas</b>			
Cuentas por cobrar Unión Comercial de Nicaragua S.A ( UNICOMER )	C\$ 390,057,408 (a)		C\$ 1,996,534
	<u>C\$ 390,057,408</u>		<u>C\$ 1,996,534</u>
<b>Operaciones pasivas</b>			
Cuentas por pagar Unión Comercial de Nicaragua S.A ( UNICOMER )	C\$ 177,003,397 (b)		C\$ 32,294,224
	<u>C\$ 177,003,397</u>		<u>C\$ 32,294,224</u>

- a) Corresponden a pagos recibidos en cajas de UNICOMER, S.A. de clientes a cuenta de UNICOSERVI, S.A. (efectivo y pagos con tarjeta), bienes adjudicados de producto financiados por la institución. Estos productos son entregados a UNICOMER para su comercialización en el establecimiento Loco Luis.
- b) Corresponde a colocación de crédito por financiamiento de producto de UNICOMER a los clientes y registros de provisión por participación de gastos compartidos con UNICOMER, S.A.

**Nota 4: Fondos Disponibles**

El saldo al 31 de diciembre del 2018 y 31 de diciembre del 2017 de los fondos disponibles por C\$40,067,244 y C\$46,878,757, respectivamente, se encuentra integrado de la siguiente manera:

<u>CONCEPTO</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>
<b><u>Caja</u></b>		
Caja chica	C\$ 30,930	C\$ 75,000
Fondo fijo	2,000	2,000
Remesas en tránsito MNL	<u>20,140,391</u>	<u>25,485,361</u>
<b>SUB-TOTAL</b>	<b>20,173,321</b>	<b>25,562,361</b>
<b><u>Bancos Moneda Nacional</u></b>		
Banco de Crédito Centroamericano Cta. Cte. No. 210-201-548	1,896,275	1,658,443
Banco de Finanzas Cta. Cte. No. 100-000390-1	42,729	1,211,548
Banco de la Producción Cta. Cte. No. 10011605667257	1,897,752	1,008,611
Banco de América Central Cta. Cte. No. 351360052	<u>7,577,830</u>	<u>4,282,694</u>
<b>SUB-TOTAL</b>	<b>11,414,587</b>	<b>8,161,297</b>
<b><u>Bancos Moneda Extranjera</u></b>		
Banco de Crédito Centroamericano Cta. Cte. No. 21-1203-412	1,345,529 ((B))	345,523
Banco de la Producción Cta. Cte. No. 10011615667297	653,727 (B)	118,537
Banco de America Central Cta. Cte. No. 351360060	<u>6,480,080 (B)</u>	<u>1,587,540</u>
<b>SUB-TOTAL</b>	<b>8,479,336</b>	<b>2,051,600</b>
Fondo Facilto Cash	<u>-</u>	<u>11,103,500</u>
	-	<b>11,103,500</b>
<b>SALDO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2018 Y 2017</b>	<b><u>C\$ 40,067,244</u></b>	<b><u>C\$ 46,878,757</u></b>

(A) Saldo neto al 31 de diciembre del 2018, conformado por la sumatoria de 108 saldos deudores individuales hasta por la suma de C\$22,053,583 y 24 saldos acreedores individuales hasta por la suma de C\$1,913,191. Corresponde a saldo de remesas en tránsito de las diferentes sucursales de las tiendas afiliadas a Unicoservi, S.A., que se encuentran pendientes de depósito al banco, así como para la compensación de los fondos que se toman del fondo cash para el otorgamiento de los créditos al 31 de diciembre del 2018 y que son utilizadas por dichas sucursales para otorgar préstamos en efectivo a sus clientes. A continuación, presentamos un resumen de los mismos.

## REFERENCIA

2018

2017

<u>Saldos deudores</u>		
Colectores	9,371,572.88	CS\$ 14,413,596
Curacao Cash León	303,240.02	1,005,815
Curacao La Virgen	1,103,672.92	-
Curacao Linda Vista	416,622.09	-
Curacao Metrocentro	408,612.72	-
Curacao San Carlos	246,174.66	-
Curacao Esteli	214,365.15	-
Curacao Plaza las Americas	461,885.80	-
Curacao Masaya 2	305,063.91	-
Curacao Cash Chinandega	318,468.50	764,992
Curacao Santo Domingo	65,094.97	737,915
Curacao Matagalpa 2	399,089.48	-
Curacao Jinotega	49,009.72	495,837
Tropigas Cash Jinotega	213,380.02	613,349
Tropigas Ciudad Sandino	228,514.88	559,303
Tropigas Roberto Huembres	333,381.90	-
Tropigas Nejapa	272,431.16	-
Tropigas Masaya 2	408,952.83	499,757
Tropigas Las Americas	200,084.10	-
SUB-TOTAL	15,319,617.71	19,090,564
Mas: otros saldos deudores ( 89 )	6,733,965.06	17,589,054
<b>TOTAL SALDOS DEUDORES</b>	<b>22,053,582.77</b>	<b>CS\$ 36,679,619</b>

<u>Menos: saldos acreedores</u>		
Tropi Movil 3	7,268.76	37,271
Tropi Movil 2	5,227.23	38,172
Tienda Corporativa	12,186.00	7,487,949
Curacao Matagalpa	200,381.00	-
Ventas USA	170,137.40	-
Seminuevos	251,928.71	-
Radio Shack Larreynaga	903,611.27	-
Radio Shack Santo Domingo	72,019.48	-
Radio Shack Linda Vista	199,000.72	-
SUB-TOTAL	1,821,760.57	7,563,392
Mas: otros saldos acreedores ( 15 )	91,430.88	3,630,866
<b>TOTAL SALDOS ACREEDORES</b>	<b>1,913,191.45</b>	<b>11,194,257</b>
<b>SALDO NETO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018 Y 201</b>	<b>20,140,391.32</b>	<b>CS\$ 25,485,361</b>

(B) Equivalen a saldos en moneda extranjera por U\$262,270 y U\$66,630, respectivamente.

### Nota 5: Cartera de crédito, neta

El saldo de la cartera de crédito neta, al 31 de diciembre del 2018 y 31 de diciembre del 2017, por C\$810,925,184 y C\$1,367,079,308, respectivamente, se encuentra desglosado de la siguiente manera:

<u>NOMBRE DE LA CUENTA</u>	<u>2018</u>		<u>2017</u>
Cartera sobre créditos, saldos vigentes	C\$ 777,162,176	(A)	C\$ 1,319,428,985
Cartera sobre créditos, saldos vencidos	<u>77,583,261</u>	(A)	<u>74,535,233</u>
<b>SUB-TOTAL</b>	<b>854,745,438</b>		<b>1,393,964,218</b>
Intereses y Comisiones por Cobrar	<u>34,873,425</u>		<u>57,266,806</u>
<b>SUB-TOTAL</b>	<b>889,618,863</b>		<b>1,451,231,024</b>
Menos : Provisión por Incobrabilidad	- <u>78,693,679</u>	(B)	- <u>84,151,716</u>
<b>SALDO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2018 Y 2017</b>	<b><u>C\$ 810,925,184</u></b>		<b><u>C\$ 1,367,079,308</u></b>

(A) Corresponde a saldos corrientes y saldos vencidos de la cartera de crédito al 31 de diciembre del 2018 y 2017, los cuales se encuentran conformados de la siguiente manera:

	2018				
	Corrientes		Saldos Corrientes	Saldos Vencidos	TOTAL CARTERA
	Hasta 18 meses	Mayores de 18 meses			
<b>Prestamos personales:</b>					
Facilito cash	C\$ 23,188,084	C\$ 150,047,781	C\$ 173,235,865	C\$ 22,609,946	C\$ 195,845,810
Financiamiento de producto	<u>301,133,149</u>	<u>302,793,162</u>	<u>603,926,312</u>	<u>54,973,316</u>	<u>658,899,627</u>
	C\$ 324,321,233	C\$ 452,840,943	C\$ 777,162,176	C\$ 77,583,261	854,745,438
Intereses por cobrar sobre cartera de créditos					<u>34,873,425</u>
<b>Total de cartera de créditos</b>					<b>889,618,863</b>
Provisión por incobrabilidad para cartera de créditos					- <u>78,693,679</u>
<b>SALDO NETO DE CARTERA AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018</b>					<b><u>C\$ 810,925,184</u></b>

2017

	Corrientes					
	Hasta 18 meses	Mayores de 18 meses		Saldos Corrientes	Saldos Vencidos	TOTAL CARTERA
Prestamos personales:						
Facilito cash	CS 84,681,769	CS 281,225,062	CS 365,906,831	CS 31,285,641	CS 397,192,472	
Financiamiento de producto	468,367,292	485,154,861	953,522,153	43,249,592	996,771,745	
	CS 553,049,061	CS 766,379,923	CS 1,319,428,984	CS 74,535,233	1,393,964,217	
Intereses por cobrar sobre cartera de créditos					57,266,807	
Total de cartera de créditos					1,451,231,024	
Provisión por incobrabilidad para cartera de créditos					84,151,716	
<b>SALDO NETO DE CARTERA AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017</b>					<b>CS 1,367,079,308</b>	

### Detalle de cartera de créditos por tipo de riesgo

Categoría	Préstamo personales								
	Facilito Cash			Financiamiento de productos			Total		
	Cantidad de créditos	Cifras en córdobas		Cantidad de Créditos	Cifras en córdobas		Cantidad de créditos	Cifras en córdobas	
		Monto	Provisión		Monto	Provisión		Monto	Provisión
A	12,050	143,727,762	2,989,321	59,086	538,469,937	11,165,084	71,136	682,197,699	14,154,405
B	1,005	15,191,996	837,655	3,083	29,604,703	1,621,549	4,088	44,796,699	2,459,204
C	743	10,817,781	2,463,571	2,414	22,916,964	5,157,068	3,157	33,734,745	7,620,639
D	1,613	23,257,865	11,618,937	5,601	55,855,899	27,937,863	7,214	79,113,764	39,556,900
E	349	2,850,406	2,850,406	1,307	12,052,125	12,052,125	1,656	14,902,531	14,902,531
<b>TOTALES</b>	<b>15,760</b>	<b>CS 195,845,810</b>	<b>CS 20,769,890</b>	<b>71,491</b>	<b>CS 658,899,627</b>	<b>CS 57,923,789</b>	<b>87,251</b>	<b>CS 854,745,438</b>	<b>CS 78,693,679</b>

2017

Categoría	Préstamos personales								
	Facilido Cash			Financiamiento de productos			Total		
	Cantidad de créditos	Cifras en córdobos		Cantidad de Créditos	Cifras en córdobos		Cantidad de créditos	Cifras en córdobos	
	Monto	Provisión		Monto	Provisión		Monto	Provisión	
A	23,987	C\$ 343,083,168	C\$ 10,209,586	99,459	C\$ 911,006,803	30,476,843	123,446	1,254,089,972	40,686,429
B	860	14,213,778	1,507,228	3,110	28,707,473	4,285,492	3,970	42,921,250	5,792,720
C	631	11,093,677	3,090,655	1,995	19,635,652	6,000,307	2,626	30,729,330	9,090,963
D	1,447	28,801,849	15,136,673	4,111	37,421,816	20,455,169	5,558	66,223,665	35,591,842
Sub-Total									91,161,955
Reclasificación									7,010,238
TOTALES	26,925	C\$ 397,192,472	C\$ 29,944,142	108,675	C\$ 996,771,745	C\$ 61,217,812	135,600	C\$ 1,393,964,217	C\$ 84,151,716

### Políticas de otorgamiento de crédito

La institución realiza evaluación de clientes con base al riesgo por categoría de crédito (créditos personales), para ellos, establece procesos, etapas y condiciones para el análisis de Crédito de acuerdo con el segmento de mercado atendido, con el fin de identificar y disminuir el riesgo de operaciones.

El monto mínimo a financiar es de US\$60 o su equivalente en moneda nacional y el monto máximo depende de los ingresos y capacidad de pago de los clientes.

### Detalle de la cartera de créditos por calificación:

Calificación	2018			2017		
	Cantidad de créditos	Saldo en miles	Relacion porcentual	Cantidad de créditos	Saldo en miles	Relacion porcentual
A	76,267	743,795,286	87.02%	C\$ 123,446	C\$ 1,254,089,972	89.97%
B	3,502	35,946,396	4.21%	3,970	42,921,250	3.08%
C	2,962	28,627,146	3.35%	2,626	30,729,330	2.20%
D	4,520	46,376,609	5.43%	5,558	66,223,665	4.75%
	87,251	854,745,438	100.00%	C\$ 135,600	C\$ 1,393,964,217	100%

Cabe señalar que la cartera de crédito de categoría "A" de Unicoservi, S.A., se encuentra pignorada como garantía a favor del Banco de la Producción, (BANPRO), hasta por un monto de US\$10,560,000, por línea de crédito revolvente de US\$12,000,000, recibida en agosto del 2017. Véase Nota 9-F.

### Resumen de la Cartera de Créditos por Región:

Región	2018		Relación porcentual	2017		Relación porcentual
	C\$			C\$		
Managua	C\$ 318,278,609		37.24%	C\$ 517,535,291		37%
Pacífico	234,725,877		27.46%	377,564,249		27%
Norte	190,667,210		22.31%	298,178,342		21%
Atlántico	70,740,093		8.28%	124,921,215		9%
Centro	40,333,650		4.72%	75,765,120		5%
	<b>C\$ 854,745,438</b>		<b>100%</b>	<b>C\$ 1,393,964,217</b>		<b>100%</b>

### Resumen de concentración de Cartera de Créditos por Grupo Económico

Grupo Económico	2018		Relación porcentual	2017		Relación porcentual
	C\$			C\$		
Facilito cash	C\$ 195,845,810		23%	C\$ 397,192,472		28%
Financiamiento de productos	658,899,628		77%	996,771,745		72%
	<b>C\$ 854,745,438</b>		<b>100%</b>	<b>C\$ 1,393,964,217</b>		<b>100%</b>

### Detalle de cartera vencida por tipo de crédito:

A continuación, presentamos un detalle de cartera vencida por tipo de crédito y el importe de la provisión constituida para la banda de tiempo de 91 a más de 180 días:

2018						
Banda de Tiempo (días)	Cantidad de Créditos	Facilito Cash	Financiamiento de Producto	Total	Relacion Porcentual	Provisión
91 a mas de 180	4,520	C\$ 13,543,102	C\$ 32,833,507	C\$ 46,376,609	50%	C\$ 24,591,524

  

2017						
Banda de Tiempo (días)	Cantidad de Créditos	Facilito Cash	Financiamiento de Producto	Total	Relacion Porcentual	Provisión
91 a mas de 180	6,215	C\$ 31,285,641	43,249,592	C\$ 74,535,233	50%	39,961,553

(B) El saldo al 31 de diciembre del 2018 y 31 de diciembre del 2017, de la Provisión por Incobrabilidad por C\$78,693,679 y C\$84,151,716, respectivamente, se encuentra conformado de la siguiente manera:

<u>TIPO DE PROVISIÓN</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>
<u>Provisión para Incobrabilidad de cartera de crédito :</u>		
Cartera Vigente (Microcreditos)	C\$ 238,805	
Cartera Vigente (Personales)	35,890,952	C\$ 81,820,631
Cartera Vencida (Microcreditos)	194,715	
Cartera Vencida (Personales)	42,369,207	
Provisión para intereses corrientes :	-	2,331,085
<b>TOTALES</b>	<b><u>C\$ 78,693,679</u></b>	<b><u>C\$ 84,151,716</u></b>

A continuación, presentamos un resumen del movimiento global de dicha provisión durante los años 2018 y 2017.

<u>CONCEPTO</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Saldo al inicio del período :	C\$ 84,151,716 (a)	C\$ 106,422,018
Más : Provisiones del período debitadas a resultados :	747,258,318 (b)	12,139,186
Menos : Saneamiento de cartera del período :	- 752,716,355 (c)	- 34,409,488
<b>Saldo al final del período :</b>	<b><u>C\$ 78,693,679</u></b>	<b><u>C\$ 84,151,716</u></b>

(a) Saldo auditado por auditoría externa al 31 de diciembre del 2017.

(b) Corresponde a créditos de principal de préstamos e intereses corrientes, aprovisionados en esta cuenta durante los años 2018 y 2017 respectivamente, los cuales fueron debitados a la cuenta "Constitución de Provisión por Cartera de Créditos". "Véase Nota 17-A"

(c) Corresponde a débitos registrados en esta cuenta durante los años 2018 y 2017 respectivamente, en concepto de saneamiento de principal e intereses corrientes de la cartera de crédito, los cuales fueron acreditados a las diferentes cuentas de préstamos “Véase Nota 17-B”

**Saneamiento de principal de préstamos e intereses corrientes.**

En el período comprendido de enero a diciembre del 2018, Unicoservi, S.A. registró saneamiento de principal de préstamos e intereses corrientes de la cartera de crédito, hasta por la suma de C\$112,385,468, los cuales fueron registrados como gastos de dicho período en la cuenta denominada “Saneamiento de Intereses y Comisiones sobre Cartera de Créditos”. Véase Nota 17-B.

Este saneamiento de cartera fue registrado en las cuentas de orden” Cuentas Saneadas” y “Contracuenta de Cuentas Saneadas” respectivamente para su control.

**Nota 6: Otras Cuentas por Cobrar**

El saldo al 31 de diciembre del 2018 y 31 de diciembre del 2017, de las otras cuentas por cobrar por C\$390,451,814 y C\$1,541,808, respectivamente, se encuentra integrado de la siguiente manera:

<b><u>NOMBRE DE LA CUENTA</u></b>	<b><u>2018</u></b>	<b><u>2017</u></b>
CxC Afiliadas locales MNL	C\$ 390,057,408	C\$ 1,533,617
Anticipos proveedores	-	6,158
Cuentas por Cobrar al Personal	4,233	-
Otras partidas pendientes de cobro	19,968	-
Otras cuentas por cobrar	370,205	2,033
	<hr/>	<hr/>
<b>SALDOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018 y 2017</b>	<b><u>C\$ 390,451,814</u></b>	<b><u>C\$ 1,541,808</u></b>

**Nota 7: Inmuebles, mobiliario y equipos, neto**

El saldo al 31 de diciembre del 2018 y 31 de diciembre del 2017, de los inmuebles, maquinaria y equipo por C\$11,427.098 y C\$11,189,745, respectivamente, se encuentra desglosado de la siguiente manera:

<u>CONCEPTO</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Equipo de Computación	C\$ 1,696,699 (A)	C\$ 1,161,963
Mobiliarios	141,966	-
Equipos	165,265	-
Obras en Proceso Intangibles (software)	<u>10,754,585 (B)</u>	<u>11,189,745</u>
SUB-TOTAL	<b>12,758,515</b>	<b>12,351,709</b>
Depreciación acumulada Equipo de oficina y cómputo :	- <u>1,331,416 (C)</u>	- <u>1,161,963</u>
<b>SALDO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018 Y 2017</b>	<b><u>C\$ 11,427,099</u></b>	<b><u>C\$ 11,189,745</u></b>

(A) Saldo auditado por auditoría externa al 31 de diciembre del 2017. En el período comprendido de enero a diciembre del 2018, se registraron débitos en esta cuenta hasta por la suma de C\$534,735, consistente en la compra de equipo de computación por C\$148,195, correspondiendo el diferencial de C\$386,541 a reclasificaciones de cuentas.

(B) El saldo de esta cuenta al 31 de diciembre del 2018, se encuentra integrado de la siguiente manera:

<u>CONCEPTO</u>	<u>Movimiento 2018</u>
Saldo al 31 de Diciembre del 2017, según estados financieros :	C\$ 11,189,745 (a)
Más : Débitos del período de Enero a Diciembre del 2018 :	-
Menos : Créditos del período de Enero a Diciembre del 2018 :	- <u>435,160 (b)</u>
<b>SALDO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018</b>	<b><u>C\$ 10,754,585</u></b>

- (a) Saldo auditado por auditoría externa al 31 de diciembre del 2017, sin movimiento durante el año 2018.
- (b) Corresponde a reclasificación de esta cuenta en enero de 2018, la cual fue debitada a la cuenta Otros Gastos Pagados por Anticipado. Véase Nota 8-(B).
- (C) La depreciación del período comprendido del 1° de enero al 31 de diciembre del 2018, cargada a los resultados de dicho período ascendió a C\$169,795, siendo su distribución contable la siguiente:

<u>NOMBRE DE LA CUENTA</u>	<u>31/12/2018</u>
<u>GASTOS DE ADMINISTRACION</u>	
<u>Gastos de Infraestructura</u>	
Depreciación mobiliario y equipo	C\$ 43,505
Depreciación de Equipos de cómputo	C\$ 126,290
<b>TOTALES</b>	<b><u>C\$ 169,795</u></b>

**Nota 8: Otros activos, neto**

El saldo al 31 de diciembre del 2018 y 31 de diciembre del 2017 de los Otros Activos, por C\$33,415,141 y C\$59,893,922, respectivamente, se encuentra integrado de la siguiente manera:

<u>OTROS ACTIVOS</u>	<u>31/12/2018</u>		<u>31/12/2017</u>
Póliza de Vida y Médico	C\$ 31,219		C\$ 30,653
Póliza de seguro CPI	15,476,955	(A)	18,818,356
Otros pagos anticipados	2,570,226	(B)	1,707,131
Gasto Diferido Servicios de Tecnología	887,116		3,234,661
<b>Sub-Total</b>	<b>18,965,516</b>		<b>23,790,801</b>
Software	35,664,747	(C)	35,662,302
Amortización acumulada Software	- 21,215,123	(D)	- 13,782,860
<b>Sub-Total</b>	<b>14,449,625</b>		<b>21,879,442</b>
Marcas y Patentes	85,342,074	(E)	85,342,074
Amortización Acumulada de Marcas y Patentes	- 85,342,074	(F)	- 71,118,395
<b>Sub-Total</b>	<b>0</b>		<b>14,223,679</b>
<b>SALDO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018 Y 2017</b>	<b>C\$ 33,415,141</b>		<b>C\$ 59,893,922</b>

(A) Corresponde a saldo neto al 31 de diciembre del 2018, de saldos de pólizas de seguro CPI, pendientes de amortización a esa fecha, el cual se encuentra integrado de la siguiente manera

<u>CONCEPTO</u>	<u>IMPORTE</u>
Saldo al 31 de Diciembre del 2017 auditado por auditoría Externa:	C\$ 18,818,356
Más : Importe de pólizas de seguro CPI, suscritas con Seguros América, debidas a esta cuenta en el periodo de Enero a Diciembre del 2018	36,585,430
Menos : Amortización de pólizas de seguros de Enero a Diciembre del 2018, las cuales fueron registradas como gastos en la cuenta "Gastos de Administración- Gastos Generales-CPI Gastos de Seguros	Nota 21-(D) - 39,926,831
<b>Saldo al 31 de Diciembre del 2018</b>	<b>C\$ 15,476,955</b>

(B) Corresponde a saldo neto al 31 de diciembre del 2018 de Otros Pagos Anticipados, el cual se encuentra integrado de la siguiente manera:

<u>CONCEPTO</u>	<u>IMPORTE</u>
Saldo al 31 de Diciembre del 2017 :	C\$ 1,707,131
Más : Débitos registrados en esta cuenta en el período comprendido de Enero a Diciembre del 2018, en concepto de pagos de soportes cuatrimestrales a Sysde Internacional Inc., pago de cuotas trimestrales a Conami, pago parcial de marca Facilito Cash, pagos varios de impuestos municipales a diferentes alcaldías del país, etc. Este monto incluye C\$435,160 que fueron reclasificados en Enero de 2018 de la cuenta "Construcción en proceso intangible-Software" a esta cuenta. Véase Nota 7 (B)-(b).	12,132,259
Menos: créditos registrados en esta cuenta en el período comprendido de Enero a Diciembre 2018, en concepto de amortizaciones varias de los conceptos indicados en el punto anterior :	- 11,269,164
<b>Saldo al 31 de Diciembre del 2018 :</b>	<b><u>C\$ 2,570,226</u></b>

(C) Corresponde al costo de adquisición del software del sistema contable denominado Oracle Financial Business Suite (EBS-OF11) y del sistema para la Administración de Cartera, denominado Sysde el cual se encuentra integrado de la siguiente manera:

<u>CONCEPTO</u>	<u>IMPORTE</u>
Saldo al 31 de Diciembre del 2017, el cual fue auditado por auditoría externa a esa fecha.	C\$ 35.662.302
Más : Reclasificación registrada por la empresa en Agosto de 2018	2.445
<b>Saldo al 31 de Diciembre del 2018 :</b>	<b><u>C\$ 35.664.747</u></b>

(D) La amortización del software por el período comprendido de enero a diciembre del 2018, ascendió a C\$7,432,263, la cual fue registrada en la cuenta Gastos Operativos Diversos-Amortización de Programas Informáticos. Véase Nota 20.

- (E) Saldo auditado por auditoría externa al 31 de diciembre del 2016 y 31 de diciembre del 2017, sin movimiento de enero a diciembre del 2018. Corresponde a costo de adquisición de la marca de Facilito Cash.
- (F) La amortización de Marcas y Patentes por el período comprendido de enero a diciembre del 2018, ascendió a C\$14,223.679, que corresponde a la amortización acumulada al 31 de diciembre del 2017 y que quedó totalmente amortizada en el año 2018, la cual fue registrada en la cuenta Gastos Operativos Diversos-Gastos por amortización de marcas y patentes. Véase Nota 20 (A).

**Nota 9: Obligaciones con instituciones financieras y por otros financiamientos**

El saldo al 31 de diciembre del 2018 y 31 de diciembre del 2017, de las obligaciones financieras y por Otros Financiamientos, por C\$1,025,652,068 y C\$1,233,377,297, respectivamente, se encuentra integrado de la siguiente manera:

<u>NOMBRE DE LA CUENTA</u>	<u>31/12/2018</u>	<u>31/12/2017</u>
<b><u>Préstamos a Corto Plazo :</u></b>		
Hencorp Becstone Capital, L.C.	C\$ 355,635,500 (A)	C\$ 51,318,167
Banco del Itsmo (BANISTMO)	53,884,167 (B)	3,848,863
Banco de la Producción (BANPRO)	158,186,517 (C)	198,565,790
<b><u>Préstamos a Largo Plazo</u></b>		
Hencorp Becstone Capital, L.C.	290,974,500 (D)	615,818,000
Banco del Itsmo (BANISTMO)	13,471,041 (E)	64,147,708
Banco de la Producción (BANPRO)	149,964,729 (F)	293,070,493
<b>SUB-TOTAL</b>	<b>1,022,116,454.68</b>	<b>1,226,769,021</b>
Intereses por Pagar sobre Obligaciones	3,535,614 (G)	6,608,276
<b>Saldo al 31 de Diciembre del 2018 y 2017</b>	<b>C\$ 1,025,652,068</b>	<b>C\$ 1,233,377,297</b>

- (A) Monto equivalente a U\$11,000.000. Corresponde a la porción circulante al 31 de Diciembre del 2018, de línea de crédito rotativa, otorgada por Hencorp Becstone Capital, L.C., el 31 de marzo del 2017 a un plazo de 2 años con vencimientos el 29 de marzo del 2019. A continuación, se presenta un detalle de los mismos.

<b>Número Préstamo</b>	<b>Tasa de Interés</b>	<b>Fecha de Apertura</b>	<b>Fecha de Vencimiento</b>	<b>Saldo de Principal</b>
BTB1350K3	6.00%	31/3/2017	29/3/2019	\$ 1,350,000
BTB1650K3	6.00%	31/3/2017	29/3/2019	1,650,000
BTB2000K3	6.00%	31/3/2017	29/3/2019	2,000,000
BTB2000K3-2	6.00%	31/3/2017	29/3/2019	2,000,000
BTB2000K3-3	6.00%	31/3/2017	29/3/2019	2,000,000
BTB2000K3-4	6.00%	31/3/2017	29/3/2019	2,000,000

**TOTAL** **\$ 11,000,000**

(B) Monto equivalente a U\$1,666,667. Corresponde a la porción circulante al 31 de diciembre del 2018, de préstamo a largo plazo, No. 456501, otorgado por el Banco del Istmo (BANISTMO), el 30 de enero del 2017 a un plazo de 36 meses, con vencimiento el 30 de enero del 2020 por un monto original de U\$5,000,000, devengando una tasa de interés variable, cuyos términos y condiciones se expresan más ampliamente en el literal (E) de la presente nota.

(C) Monto equivalente a U\$4,892,795. Corresponde a la porción circulante al 31 de diciembre del 2018, de líneas de créditos revolventes a largo plazo, otorgada inicialmente por el Banco de la Producción (BANPRO), en octubre del 2015 por U\$8,289,750.00, siendo modificada posteriormente según adendum con fecha 13 de octubre de 2015 a U\$5,645,500.00, y en agosto del 2017 por U\$12,000,000, cuyos términos y condiciones se expresan más ampliamente en el literal (F), de la presente nota.

(D) Monto equivalente a U\$9,000,000. Corresponde a saldo a largo plazo al 31 de diciembre del 2018, de la sumatoria de cinco préstamos concedidos por Hendcorp Beestone Capital, L.C., durante el período comprendido del 29 de abril del 2015 al 25 de noviembre del 2015, a un plazo de cinco años con vencimientos comprendidos del 29 de abril del 2020 al 25 de noviembre del 2020, devengando una tasa de interés del 7% anual nominal, pagadero mediante sesenta cuotas de intereses pagaderos mensualmente por mes vencido, acordando las partes que la última cuota incluirá además del pago correspondiente de intereses, el pago del capital, siendo su garantía pagarés a la orden. A continuación, presentamos un detalle de los mismos;

<b>No. DE PRESTAMO</b>	<b>FECHA CONCESIÓN</b>	<b>FECHA VCTO.</b>	<b>MONTO US</b>	<b>TASA INTERES</b>	<b>DOCTO.</b>
1500K2-4	29/4/2015	29/4/2020	\$ 1,500,000	7%	CONTRATO
2000K1-5	22/5/2015	22/5/2020	2,000,000	7%	CONTRATO
1500K1-4	12/6/2015	12/6/2020	1,500,000	7%	CONTRATO
2000K2-4	26/6/2015	26/6/2020	2,000,000	7%	CONTRATO
2000K3	25/11/2015	25/11/2020	2,000,000		CONTRATO
<b>TOTAL</b>			<u><b>\$ 9,000,000</b></u>		

(E) Monto equivalente a US\$416,667. Corresponde a saldo a largo plazo al 31 de diciembre del 2018, de préstamo No. 456501 concedido por el Banco del Istmo (BANISTMO), el 30 de enero del 2017, por un monto original de C\$5,000,000, a un plazo de tres años con vencimiento el 30 de enero del 2020, devengando una tasa de interés variable, pagaderos en cuotas trimestrales de capital de US\$416,667 más intereses, siendo su garantía, fianza solidaria de UNICOMER, S.A. Véase literal (B) de la presente nota.

(F) Monto equivalente a US\$4,638,491. Corresponde a saldo a largo plazo al 31 de diciembre del 2018, de líneas de crédito revolventes otorgadas por el Banco de la Producción (BANPRO), a Unicoservi, S.A. de la siguiente manera:

- i) Línea de crédito revolvente suscrita con el Banco de la Producción (BANPRO), el 14 de octubre del 2015, otorgada inicialmente en octubre del 2015 por U\$8,289,750.00, siendo modificada posteriormente según adendum con fecha 13 de octubre de 2015 a U\$5,645,500.00, a un plazo de 10 años, con vencimiento el 13 de octubre del 2025, devengando una tasa de interés entre el 6% y 6,5% anual. Los pagos de intereses se efectúan en forma mensual y trimestral, siendo su garantía fianza solidaria, cesión de propiedades y o activos fijos de UNICOMER y cesión de cartera de crédito.
- ii) Línea de crédito revolvente suscrita con el Banco de la Producción, (BANPRO), el 15 de agosto del 2017 por un monto original de U\$12,000,000, para capital de trabajo mediante desembolsos en efectivo en córdobas o dólares o para respaldar la emisión de cartas de créditos y/o garantías bancarias, los que tendrán un vencimiento de hasta veinticuatro (24) meses a partir del desembolso respectivo, pagaderos en cuotas mensuales o trimestrales de principal e intereses, devengando una tasa de interés del 6% anual revisable en cada desembolso, siendo su garantía cesión de cartera de crédito de categoría "A", de Unicoservi, S.A., garantía prendaria sobre inventarios de mercadería, propiedad de Unión Comercial de Nicaragua, S.A., así como cesión de póliza de seguro y fianza solidaria. Las garantías antes indicadas, son sobre los saldos de las líneas de crédito.

Esta línea de crédito revolvente, fue autorizada por la Junta Directiva, en sesión extraordinaria No. 72 del 14 de julio del 2017. Estos desembolsos a solicitud de la Gerencia General y Gerencia Financiera Administrativa de Unicoservi, S.A., fueron acreditados en la cuenta bancaria en dólares No. 1001-1615-6672-97 que la empresa posee en dicho banco y en algunos casos simultáneamente trasladados mediante transferencia bancaria a Unicomer, S.A., a la cuenta bancaria en dólares No. 001-076485 que dicha empresa posee en el Banco de América Central, (BAC).

A continuación, se presenta un cuadro resumen de los préstamos a favor del Banco de la Producción, (BANPRO), tanto a corto como a largo plazo, así como de los intereses pendientes de cancelación, que nos fueron confirmados por dicho banco al 31 de diciembre del 2018:

<u>Número Préstamo</u>	<u>Tasa de Interés</u>	<u>Fecha de Apertura</u>	<u>Fecha de Vencimiento</u>	<u>Monto Autorizado</u>	<u>Saldo de Principal</u>	<u>Intereses Corrientes</u>
277140	8.13%	14/10/2015	13/10/2025	\$ 5,645,500	\$ 4,882,050	\$ 19,422
363965	6.00%	15/08/2017	15/08/2019	5,236,466	1,816,707	5,147
363968	6.00%	15/08/2017	15/08/2019	3,000,000	1,040,801	2,849
369530	6.00%	28/09/2017	28/09/2019	1,500,000	583,588	389
372347	6.00%	18/10/2017	18/10/2019	2,800,000	1,208,140	2,819
<b>TOTALES</b>				<b>\$ 18,181,966</b>	<b>\$ 9,531,286</b>	<b>\$ 30,626</b>

(G) Corresponde a intereses corrientes sobre préstamos y/o líneas de créditos, pendientes de cancelación al 31 de diciembre del 2018, a las instituciones financieras arriba indicadas, cuyo saldo se encuentra integrado de la siguiente manera:

<u>NOMBRE DEL BANCO</u>	<u>SALDO US</u>	<u>SALDO CS</u>
Banco de la Producción (BANPRO)	\$30,727	C\$ 993,411
Banco del Itsmo (BANITSMO)	33,185	1,072,887
Hencorp Becstone Capital, L.C.	62,055	2,006,276
Otros	- 16,608	- 536,960
<b>SALDO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018</b>	<b>\$109,359</b>	<b>C\$ 3,535,614</b>

En el período comprendido de enero a diciembre del 2018, Unicoservi, S.A., aprovisionó intereses a favor de dichas instituciones, hasta por la suma de C\$82,273,506, los cuales fueron debitados a la cuenta de resultados, denominada “Gastos Financieros-Intereses pagados sobre préstamos”. Véase Nota-15 (A).

De igual manera estos préstamos y/o líneas de créditos revolventes, durante el período comprendido de enero a diciembre del 2018, devengaron mantenimiento de valor hasta por la suma de C\$54,955,025, los cuales fueron debitados a la cuenta de resultados, denominada “Diferencia Cambiaria-Obligaciones con Instituciones Financieras”. Véase Nota 16 (A).

#### **Nota 10: Otras cuentas por pagar**

El saldo al 31 de diciembre del 2018 y 31 de diciembre del 2017, de las Otras Cuentas por Pagar, por C\$201,774,989 y C\$90,435,161, respectivamente, se encuentra integrado de la siguiente manera:

<u>NOMBRE DE LAS CUENTAS</u>	<u>31/12/2018</u>		<u>31/12/2017</u>
Cuentas por pagar afiliadas locales	C\$ 177,003,397	(A)	C\$ 32,294,224
Otras cuentas por pagar	9,862,970	(B)	18,845,881
Proveedores por bienes y servicios del exterior	7,642,101		2,092,932
Comisiones de cobros por pagar	2,691,391		5,496,452
Proveedores por bienes y servicios locales	1,205,559		14,934,844
Impuesto por pagar por cuenta de la IMF	690,857		629,791
Impuestos por pagar	293,085		664,930
Honorarios profesionales	785,639		2,222,245
Otros	1,599,990		13,253,862
<b>SALDOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018 Y 2017</b>	<b>C\$ 201,774,989</b>		<b>C\$ 90,435,161</b>

(A) Según adenda de contrato, corresponde a gastos relacionados por servicios recibidos de UNICOMER, S.A. según contrato de gastos compartidos, suscrito el 26 de octubre del 2018 entre ambas partes, siendo estos los siguientes:

- a) Servicios generales, Contables y Tesorería.
- b) Servicios de Cartera y Cobro.
- c) Servicios de Atención a Usuario.
- d) Servicios de Tecnología e Información.
- e) Obligaciones Regulatorias y Laborales.
- f) Fiscalización.
- g) Prevención de Lavado de Activos y Financiamiento al Terrorismo.

En dicho contrato ambas partes convienen en compartir los gastos siguientes : Pago de sueldos y salarios, comisiones por ventas y cobros, retenciones, aguinaldo, indemnización y demás prestaciones sociales, laborales y fiscales de conformidad con las leyes nicaragüenses y de acuerdo al periodo de contratación; entrenamiento, otros gastos de personal, rentas, gastos de viajes, gastos de oficina, mantenimiento, servicios básicos, Honorarios profesionales, seguros, publicidad, comunicaciones, gastos derivados del uso compartido de activos, incluyendo su amortización y/o depreciación y otros gastos de operación. Los soportes de estos gastos se detallarán, valorizarán adecuadamente y éstos se custodiarán y resguardarán en Unicomer, S.A.

Con fecha 26 de octubre del 2018, se suscribió un segundo adendum al contrato de participación modificando la distribución de gastos compartidos entre Unicomer, S.A. y Unicoservi, S.A., estableciéndose las bases de cálculo para los gastos compartidos, al igual que la forma de aloarlos, quedando de común acuerdo ambas partes, en establecer los siguientes criterios:

<u>CONCEPTO DEL GASTO</u>	<u>UNICOMER, S.A.</u>	<u>UNICOSERVI, S.A.</u>
(I) <b><u>Area de Crédito y Cobro de Unicoservi :</u></b>	0.00%	100%
Sueldos y Salarios, Comisiones y Cobro, Horas Extras, Bonificaciones, Aguinaldos, Vacaciones, Personal Eventual, Seguro Social Patronal, Alimentación, taxi, bus, Kilometraje, Mantenimiento y reparación de Edificios, Energía Eléctrica, Suscripciones y Contribuciones Profesionales, Celulares,		
(II) <b><u>Otras Areas de Unicoservi, S.A.</u></b>		
a) Pago de sueldos y prestaciones sociales y demás obligaciones laborales :	43.28%	56.72%
b) Pago de Gastos Administrativos :	43.28%	56.72%
c) Pago de Costos de Operación :	43.28%	56.72%

(B) Corresponde principalmente a seguros de montos facturados al crédito y que la institución paga al asegurado de forma mensual lo equivalente a la vigencia de un año del seguro que el cliente ha abonado a su cuenta.

#### Nota 11: Provisiones

El saldo al 31 de diciembre del 2018 y 31 de diciembre del 2017, de las Provisiones por C\$27,416,575 y C\$8,197,346, respectivamente, se encuentra desglosado de la siguiente manera:

<u>NOMBRE DE LAS CUENTAS</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Indemnización laboral	C\$ 21,127,500 (A)	C\$ 4,180,385
Instituto Nicaraguense de seguridad social ( INSS )	1,015,450 (B)	1,217,173
Vacaciones	3,362,243 (C)	932,232
Aguinaldo	373,541 (D)	530,824
Instituto Nacional Tecnológico (INATEC )	87,024 (E)	129,028
Otras provisiones	1,450,817	1,207,705
<b>SALDO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018 Y 2017</b>	<b><u>C\$ 27,416,575</u></b>	<b><u>C\$ 8,197,346</u></b>

- (A) Corresponde a saldo al 31 de diciembre del 2018 de provisiones mensuales registradas por Unicoservi, S.A., en conjunto con gastos compartidos de Unicomer, S.A., en concepto de indemnizaciones, la cual es calculada en base al 8.33% sobre el importe bruto de las nóminas de pago de ambas empresas y que son pagadas a los empleados retirados al momento de su liquidación final. En el período comprendido de enero a diciembre del 2018, Unicoservi, S.A. aprovisionó indemnizaciones hasta por la suma de C\$7,085,672, las cuales fueron cargadas a los resultados de dicho período, en la cuenta Gastos de Administración-Sueldos y Beneficios al Personal-Indemnizaciones. Véase Nota 10-A y Nota 21-A.
- (B) Corresponde a saldo al 31 de diciembre del 2018 de cuota del seguro social patronal pendiente de cancelación al INSS a esa fecha. Esta cuota patronal es calculada por Unicoservi, S.A. en conjunto con gastos compartidos de Unicomer, S.A., en base al 19% sobre el importe bruto de las nóminas de pago de ambas empresas. En el período comprendido de enero a diciembre del 2018, Unicoservi, S.A. aprovisionó por este concepto la suma de C\$31,590,302, los cuales fueron cargados a los resultados de dicho período, en la cuenta Gastos de Administración-Sueldos y Beneficios al Personal-Seguro Social Patronal. Véase Nota 10-A y Nota 21-A.
- (C) Corresponde a saldo al 31 de diciembre del 2018 de provisiones mensuales registradas por Unicoservi, S.A., en conjunto con gastos compartidos de Unicomer, S.A., en concepto de vacaciones, pendientes de pago a esa fecha, las cuales son calculadas en base al 8.33% sobre el importe bruto de las nóminas de pago de ambas empresas. En el período comprendido de enero a diciembre del 2018, Unicoservi, S.A. aprovisionó vacaciones hasta por la suma de C\$5,857,199, las cuales fueron cargadas a los resultados de dicho período en la cuenta Gastos de Administración-Sueldos y Beneficios al Personal-Vacaciones. Véase Nota 10-A y Nota 21-A.
- (D) Corresponde a saldo al 31 de diciembre del 2018 de provisiones mensuales registradas por Unicoservi, S.A., en conjunto con gastos compartidos de Unicomer, S.A., en concepto de décimo tercer mes, pendiente de pago a esa fecha, las cuales son calculadas en base al 8.33% sobre el importe bruto de las nóminas de pago de ambas empresas. En el período comprendido de enero a diciembre del 2018, Unicoservi, S.A. aprovisionó décimo tercer mes hasta por la suma de C\$14,933,140 las cuales fueron cargadas a los resultados de dicho período en la cuenta Gastos de Administración-Sueldos y Beneficios al Personal-Aguinaldos. Véase Nota 10-A y Nota 21-A.
- (E) Corresponde a saldo al 31 de diciembre del 2018 de cuota de Inatec pendiente de cancelación a dicha institución a esa fecha. Esta cuota es calculada por Unicoservi, S.A. en conjunto con gastos compartidos de Unicomer, S.A., en base al 2% sobre el importe bruto de las nóminas de pago de ambas empresas. En el período comprendido de enero a diciembre del 2018, Unicoservi, S.A. aprovisionó por este concepto la suma de C\$3,324,102, los cuales fueron cargados a los resultados de dicho período, en la cuenta Gastos de Administración-Sueldos y Beneficios al Personal-Aportes a Inatec. Véase Nota 10-A y Nota 21-A.

## Nota 12: Capital Social

El saldo al 31 de diciembre del 2018 del Capital Social de Unicoservi, S.A., por C\$72,880,000, se encuentra conformado de la siguiente manera:

<u>NOMBRE DEL ACCIONISTA</u>	<u>No. ACCIONES</u>	<u>IMPORTE</u>	<u>% PARTICIP.</u>
Unicomer Latin America & Co. Ltd.	72,874	72,874,000	99.94%
Mario Raúl Figueroa González	1	1,000	0.01%
Unión Comercial de Nicaragua S.A.	1	1,000	0.01%
Jaime Ricardo López Cáliz	1	1,000	0.01%
Leonel Rodríguez	1	1,000	0.01%
Mario Alberto Siman Dabdoub	1	1000	0.01%
Miriam Cristina Cruz Cortéz	1	1000	0.01%
<b>TOTALES</b>	<u>72,880</u>	<u>C\$ 72,880,000</u>	<u>100.00%</u>

Esta composición accionaria fue efectiva a partir del 22 de agosto de 2018, según Acta No.39 de Junta Extraordinaria de Accionistas.

## Nota 13: Reservas

En el mes de abril del 2018, Unicoservi, S.A. incrementó su reserva de capital en C\$139,491, la cual fue calculada en base al 15% de las utilidades netas del año 2017, las cuales ascendieron a C\$929,940, habiéndose afectado los resultados acumulados.

## Nota 14: Cuentas de Orden

El saldo al 31 de diciembre del 2018 y 31 de diciembre del 2017 de las cuentas de orden, por C\$1,431,138,417 y C\$1,774,530,169, respectivamente, corresponde principalmente a los saldos de principal de créditos saneados contablemente, provenientes de operaciones de créditos, que se presentan a continuación:

**NOMBRE DE LA CUENTA**

	<b>2018</b>		<b>2017</b>
Garantías recibidas en poder de terceros	C\$ 302,212,342	(A)	-
Cuentas Saneadas	1,034,956,972	(B)	C\$ 373,840,676
Intereses y Comisiones en Suspense	93,969,103	(C)	-
Cuentas por Cobrar netas de intereses	-		1,400,689,493
	<b>C\$ 1,431,138,417</b>		<b>C\$1,774,530,169</b>
Contracuenta de Garantías recibidas de terceros	<u>-C\$ 302,212,342</u>	(A)	-
Contracuentas de Cuentas Saneadas	- 1,034,956,972	(B)	-C\$ 373,840,676
Contracuentas de Intereses y Comisiones en Suspense	- 93,969,103	(C)	-
Contracuenta de Cuentas por Cobrar neta de intereses	-		1,400,689,493
	<b><u>-C\$ 1,431,138,417</u></b>		<b><u>-C\$1,774,530,169</u></b>

(A) Cuentas de orden creadas en septiembre del 2018 en concepto de garantías mobiliarias, por un monto original de C\$319,611,800, correspondiente a la sumatoria de 104 saldos de créditos personales y 8 saldos de microcréditos de créditos otorgados por las diferentes sucursales de La Curacao, Almacenes Tropigás y Tropi Movil, registradas en esta cuenta y en su respectiva contra cuenta. En el trimestre comprendido de octubre a diciembre del 2018, se registraron créditos y débitos respectivamente en estas cuentas, hasta por la suma de C\$17,399,458.

(B) Corresponde a la sumatoria de saldos de créditos saneados desde el año 2009 y anteriores hasta el año 2018, que fueron registrados en esta cuenta y su respectiva contracuenta.

En el período comprendido de enero a diciembre del 2018, Unicoservi, S.A., registró créditos en esta cuenta hasta por la suma de C\$816,343,207, en concepto de recuperación de créditos saneados del período el período arriba indicado 2018. Asimismo, en dicho período Unicoservi, S.A. registró débitos en esta cuenta hasta por la suma de C\$106,018,308, en concepto de créditos saneados correspondiente a los años arriba indicados, afectando su contracuenta correspondiente.

(C) Cuentas de orden creadas en el mes de abril del 2018 en concepto de registro de intereses saneados por un monto original de C\$6,276,544, registrados en esta cuenta y su respectiva contracuenta. En el período comprendido de mayo a diciembre del 2018, se registraron créditos y débitos respectivamente en estas cuentas, hasta por la suma de C\$87,692,559.

**Nota 15: Ingresos Financieros**

Los ingresos financieros por la cartera de créditos obtenidos por Unicoservi, S.A., durante el período comprendido de enero a diciembre del 2018 y de enero a diciembre del 2017, por C\$919,119,770 y C\$1,000,433,815, respectivamente, se encuentran desglosados de la siguiente manera:

<u>CONCEPTO</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>
<b>Ingresos financieros</b>		
Financiamiento cobrado producto	-	C\$ 995,655,097
Intereses y comisiones Créditos Vigentes (Préstamos Microcréditos)	C\$ 1,222,442	-
Ingresos por Comisiones de Desembolsos (Préstamos Personales)	51,320	-
Financiamiento devengado producto	-	3,974,787
Interes y Comisiones por Créditos Vigente (Préstamos Personales)	917,453,615	-
Recargos cobrados por mora de clientes	<u>392,393.50</u>	<u>803,930</u>
<b>TOTAL INGRESOS FINANCIEROS</b>	<b><u>C\$ 919,119,770</u></b>	<b><u>C\$ 1,000,433,815</u></b>

#### **Nota 16: Gastos Financieros**

Los gastos financieros incurridos por Unicoservi, S.A, durante el período comprendido de enero a diciembre del 2018 y de enero a diciembre del 2017, por C\$82,273,506 y C\$94,156,726, respectivamente, se encuentran desglosados de la siguiente manera:

<u>CONCEPTO</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>
<u>Obligaciones con instituciones financieras</u> <u>y por otros financiamientos :</u>		
Intereses pagados sobre préstamos	C\$ 82,273,506 (A)	C\$ 93,375,865
Otros gastos bancarios financieros	-	<u>780,861</u>
<b>TOTAL GASTOS FINANCIEROS</b>	<b><u>C\$ 82,273,506</u></b>	<b><u>C\$ 94,156,726</u></b>

(A) Corresponde a intereses corrientes sobre préstamos y/o líneas de créditos revolventes, que fueron aprovisionados por Unicoservi, S.A., en el período comprendido de enero a diciembre del 2018, a favor de las instituciones financieras que se expresan en la Nota 9 del presente informe.

#### **Nota 17: Diferencia cambiaria**

La diferencia cambiaria obtenida por Unicoservi, S.A, por el período comprendido de enero a diciembre del 2018 y de enero a diciembre del 2017, por C\$55,103,104 y C\$65,099,607, respectivamente, se encuentra conformada de la siguiente manera:

<u>CONCEPTO</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>
<b><u>Gastos por Efectos Cambiarios</u></b>		
Obligaciones con Instituciones Financieras y Otros Financ.	C\$ 55,093,967 (A)	C\$ 56,474,123
Pérdida no Realizada por Ajuste por Ajustes Monetarios	-	3,619,346
Diferencial cambiario operativo	9,138	130,532
Pérdida no Realizada por Ajustes Monetarios - Otros Pasivos	-	4,875,606
<b>TOTAL GASTOS POR AJUSTES MONETARIOS</b>	<b><u>C\$ 55,103,104</u></b>	<b><u>C\$ 65,099,607</u></b>

(A) Corresponde a mantenimiento de valor sobre préstamos y/o líneas de créditos revolventes, que fueron aprovisionados por Unicoservi, S.A., en el período comprendido de enero a diciembre del 2018, a favor de las instituciones financieras que se expresan en la Nota 9 del presente informe.

**Nota 18: Gastos por Provisión por Incobrabilidad de la Cartera de Crédito**

Los gastos netos por estimación preventiva para riesgos crediticios, incurridos por Unicoservi, S.A. en el período comprendido de enero a diciembre del 2018 y de enero a diciembre del 2017 por C\$478,810,517 y C\$283,418,774, respectivamente, se encuentran integrados de la siguiente manera:

<u>CONCEPTO</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>
<b><u>Aumento de provision para cartera de creditos</u></b>		
Constitución de provisión por cartera de créditos	C\$ 366,425,049 (A)	C\$ 19,149,425
Gasto de cuentas depreciadas (incobrables)	-	244,679,681
Saneamiento de intereses y comisiones sobre cartera de créditos	112,385,468 (B)	-
Gasto cuentas canceladas por recogidos	-	53,999,156
<b>SUB-TOTALES</b>	<b><u>478,810,517</u></b>	<b><u>317,828,262</u></b>
	-	-
Disminución de provisión para cartera de crédito	-	(34,409,488)
<b>TOTALES</b>	<b><u>C\$ 478,810,517</u></b>	<b><u>C\$ 283,418,774</u></b>

(A) Corresponde a provisión de cuentas incobrables, tanto de principal de préstamos como intereses, registradas como gastos por Unicoservi, S.A., durante el año 2018. Véase Nota 5.

(B) Corresponde a importe de saldos de principal e intereses corrientes saneados durante el año 2018, los cuales fueron debitados a esta cuenta con crédito a las cuentas de préstamos e intereses por cobrar correspondientes. Véase Nota 5.

**Nota 19: Ingresos por recuperación de la cartera directa saneada:**

Los ingresos devengados por Unicoservi, S.A., por recuperación de cartera de crédito saneada, durante el período comprendido de enero a diciembre del 2018 y de enero a diciembre del 2017 por C\$55,038,604 y C\$56,971,503, respectivamente, corresponden a recuperación de cartera saneada en ambos períodos, que habían sido dados de baja en libros.

**Nota 20: Ingresos operativos diversos**

Los ingresos operativos diversos devengados por Unicoservi, S.A., durante el período comprendido de enero a diciembre del 2018 y de enero a diciembre del 2017 por C\$35,018,053 y C\$37,393,790, respectivamente, se encuentran integrados de la siguiente manera:

<u>CONCEPTO</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Ingreso por artículos recuperados	C\$22,624,673	C\$ 19,761,880
Liberación garantía adicional diferida por cancelación	9,218,678	14,171,320
Liberación GA diferida por depreciadas	1,509,921	2,447,743
Otros Ingresos Operativos	518,699	1,012,847
Gncia No Realizada por Ajustes Monetarios - Otras Cuentas por cobrar	861,811	
Gncia No Rlzada por Ajustes Monetarios - Otros Pasivos	21,985	
Diferencial cambiario operativo (pago factura)	264,881	
Valor actual del activo vendido	- 2,594	-
<b>TOTAL INGRESOS OPERATIVOS DIVERSOS</b>	<b><u>C\$35,018,053</u></b>	<b><u>C\$ 37,393,790</u></b>

**Nota 21: Gastos operativos diversos**

Los gastos operativos diversos devengados por Unicoservi, S.A., durante el período comprendido de enero a diciembre del 2018 y de enero a diciembre del 2017 por C\$24,561,153 y C\$77,586,605, respectivamente, se encuentran integrados de la siguiente manera:

<u>CONCEPTO</u>		<u>2018</u>	<u>2017</u>
Comisiones pagadas a bancos		C\$ 1,030,601	C\$ 867,182
Amortización de programas informáticos	Nota 8-(B)	7,432,263	5,601,028
Programas de computación		133,267	-
Gastos por amortización de Marcas y Patentes	Nota 8-(F)	14,223,679 (A)	71,118,395
Diferencial cambiario financiero afiliada y relacionada USD		150,644	-
Prdda No Rlzada por Ajustes Monetarios - Otros Pasivos		31,420	-
Prdda No Rlzada por Ajustes Monetarios - Otros Pasivos		1,559,280	-
<b>TOTAL GASTOS OPERATIVOS DIVERSOS</b>		<b><u>C\$ 24,561,154</u></b>	<b><u>C\$ 77,586,605</u></b>

(A) Corresponde a la amortización debitada a los resultados del año 2018, de marcas y patentes de la marca Facilito Cash. Véase Nota 8-(F).

#### **Nota 22: Gastos de administración**

Los gastos de Administración incurridos por Unicoservi, S.A, durante el período comprendido de enero a diciembre del 2018 y de enero a diciembre del 2017, por C\$481,465,801 y C\$568,554,764, respectivamente, se encuentran desglosados de la siguiente manera:

<u>NOMBRE DE LAS CUENTAS</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Gastos de Administración	C\$ 215,828,228 (A)	C\$ 254,326,760
Gastos por Servicios Externos	26,675,428 (B)	38,786,473
Gastos de Transporte y Comunicaciones	28,639,087 (C)	23,117,444
Gastos de Infraestructura	92,763,346 (D)	96,155,768
Gastos Generales	112,882,810 (E)	150,885,587
Aportes a la Conami	4,676,902 (F)	5,282,732
<b>TOTALES</b>	<b><u>C\$ 481,465,801</u></b>	<b><u>C\$ 568,554,764</u></b>

(A) Los Gastos de Administración incurridos por Unicoservi, S.A., durante los períodos comprendidos de enero a diciembre del 2018 y de enero a diciembre del 2017, por C\$215,828,227 y C\$254,326,760, respectivamente, se encuentra a su vez integrado de la siguiente manera:

<u>NOMBRE DE LAS CUENTAS</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>
<b><u>GASTOS DE ADMINISTRACION</u></b>		
Sueldos de Personal Permanente	C\$ 63,842,707	C\$ 73,516,293
Sueldos de Personal Contratado	475,431	305,395
Comisiones de ventas producto	1,295,997	71,538
Comisiones de ventas garantía	45,480,942	2,156
Comisiones de cobros	-	54,749,996
Dietas Junta Directiva	2,510,972	2,880,145
Horas extras	1,178,581	1,861,685
Viaticos (Asignacion Reglamento)	40,744	162,517
Alimentación	5,045,700	6,245,384
Aguinaldos	Nota 11-(D) 14,933,140	20,623,535
Vacaciones	Nota 11-(C) 5,857,189	8,464,432
Gastos de cesantía / Indemnización	Nota 11-(A) 7,085,672	10,987,076
Bonificaciones	4,153,596	2,017,149
Gasto por preaviso	5,313	-
Contribución patronal Seguro Social	Nota 11-(B) 31,590,302	38,537,761
Contribución patronal Formación profesional	Nota 11-(E) 3,324,102	4,237,747
Gastos de cafetería	301,853	418,451
Uniformes	4,090,069	3,722,595
Entrenamiento interno	146,883	721,800
Entrenamiento externo	77,745	273,654
Seguros vida y médico a empleados	1,065,439	1,176,285
Transporte a empleados	882,463	801,836
Reclutamiento, selección y contratación	433,064	52,503
Atenciones al personal	5,499,479	5,142,888
Kilometraje vehículos personales	16,510,843	17,353,937
<b>TOTALES</b>	<b><u>C\$ 215,828,228</u></b>	<b><u>C\$ 254,326,760</u></b>

(B) Los gastos de los Servicios Externos incurridos por Unicoservi, S.A. durante los períodos comprendidos de enero a diciembre del 2018 y de enero a diciembre del 2017, por C\$26,675,428 y C\$38,786,473, respectivamente, se encuentra a su vez integrado de la siguiente manera:

<u>NOMBRE DE LAS CUENTAS</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>
<b><u>GASTOS POR SERVICIOS EXTERNOS</u></b>		
Vigilancia y seguridad	C\$ 276,222	C\$ 590,066
Limpieza e higiene	1,676,447	1,765,496
Asesoría Jurídica	11,194,613	18,308,140
Auditoría Externa	742,569	1,858,883
Servicios externos en nube	5,365,928	5,498,740
Honorarios por Asesoría Extranjera	-	4,812,152
Honorarios profesionales	3,729,474	2,040,734
Gasto outsourcing créditos-cobros	3,657,080	3,865,161
Otros servicios por terceros	33,095	47,101
<b>TOTALES</b>	<b><u>C\$ 26,675,428</u></b>	<b><u>C\$ 38,786,473</u></b>

(C) Los gastos de Transporte y Comunicaciones incurridos por Unicoservi, S.A., durante los períodos comprendidos de enero a diciembre del 2018 y de enero a diciembre del 2017, por C\$28,639,087 y C\$23,117,444, respectivamente, se encuentra a su vez integrado de la siguiente manera:

<u>NOMBRE DE LAS CUENTAS</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>
<b><u>GASTOS DE TRANSPORTE Y COMUNICACIONES</u></b>		
Boleto Aéreo (locales)	C\$ 377,524	C\$ 600,550
Taxi / Bus	3,742,912	3,946,448
Combustible, Lubricantes y Otros	15,031	11,517
Teléfonos, Telefax, fax	2,659,595	2,668,035
Teléfonos (Celulares)	7,254,706	4,891,637
Correo	1,300,436	1,226,668
Otros Gastos de Transporte y Comunicación (Internet)	1,741,698	1,975,192
Otros Gastos de Transporte y Comunicación (Mant.Redes y Com.)	4,713,158	4,744,846
Mantenimiento de Redes de Comunicación	573,189	435,806
Otros Gastos de Transporte y Comunicación (Mantenimiento prograr	6,260,838	2,616,746
<b>TOTALES</b>	<b><u>C\$ 28,639,087</u></b>	<b><u>C\$ 23,117,444</u></b>

(D) Los gastos de Infraestructura incurridos por Unicoservi, S.A., durante los períodos comprendidos de enero a diciembre del 2018 y de enero a diciembre del 2017, por C\$92,763,346 y C\$96,155,768, respectivamente, se encuentra a su vez integrado de la siguiente manera:

<u>NOMBRE DE LAS CUENTAS</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>
<b><u>GASTOS DE INFRAESTRUCTURA</u></b>		
Mantenimiento y reparación de edificios	C\$ 12,007,613	C\$ 9,131,251
Mantenimiento y reparación de mobiliario y equipo	131,948	201,437
Mantenimiento y reparación de equipo de oficina y cómputo	489,516	487,321
Agua	1,241,403	864,870
Energía eléctrica	25,656,999	27,686,624
Alquileres de Inmuebles	52,571,757	57,357,463
Alquileres de Inmuebles (Rentas eventuales)	331,565	225,151
Alquileres de Muebles y Equipos	162,750	137,098
Depreciación mobiliario y equipo	Nota 7-(C) 43,505	-
Depreciación de Equipos de cómputo	Nota 7-(C) 126,290	64,554
<b>TOTALES</b>	<b><u>C\$ 92,763,346</u></b>	<b><u>C\$ 96,155,768</u></b>

(E) Los gastos Generales incurridos por Unicoservi, S.A., durante los períodos comprendidos de enero a diciembre del 2018 y de enero a diciembre del 2017, por C\$112,882,810 y C\$150,885,587, respectivamente, se encuentra a su vez integrado de la siguiente manera:

<u>NOMBRE DE LAS CUENTAS</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>
<b><u>GASTOS GENERALES</u></b>		
Impuestos municipales	C\$ 2,769	C\$ 75,636
Matrículas y licencias	1,716,356	1,750,624
Administración desechos	9,807	4,673
Pólizas de seguros general	2,335,952	2,354,378
CPI Gastos por Seguros	Nota 8-A	48,105,608
Formularios preimpresos	938,241	741,160
Materiales de oficina	1,550,226	1,912,635
Suministros de fotocopiadoras e impresores	3,466,115	4,097,338
Papelera y Útiles Genérica	-	201
Contribuciones y suscripciones	451,561	594,686
Televisión media	17,178,721	13,008,928
Prensa media	595,423	2,193,993
Radio media	3,256,151	3,421,492
Otros medios	1,764,850	1,708,790
Correo Clientes media	143,249	507,475
Televisión producción	2,048,641	1,685,969
Radio producción	1,000	-
Otros medios producción	1,000	-
Produccion material de publicidad	-	200,358
Decoraciones	99,999	171,566
Publicidad ambulante	2,577,681	3,221,354
Vallas publicitarias	2,418,504	7,077,922
Promociones	2,505,448	3,685,386
Donaciones y obsequios	33,949	27,894
Publicidad en punto de venta	3,190,842	2,229,061
Material POP diseño	4,054,614	7,416,553
Beneficios a Clientes	16,414,887	30,862,770
Hotel/hospedajes	2,033,990	2,181,661
Otros gastos operacionales	799,811	10,119,675
Gastos no deducibles	2,587,794	754,083
Consumo de materiales auxiliares	764,306	549,452
Material de Empaque	8,141	219,614
Gastos menores	5,950	4,650
<b>TOTALES</b>	<b><u>C\$ 112,882,810</u></b>	<b><u>C\$ 150,885,587</u></b>

(F) Los gastos de Aportes a Conami, incurridos por Unicoservi, S.A., durante los períodos comprendidos de enero a diciembre del 2018 y de enero a diciembre del 2017, por C\$4,676,902 y C\$5,282,733, respectivamente, corresponden a los aportes anuales a la Comisión Nacional de Microfinanzas.

### **Nota 23: Impuesto sobre la Renta**

Al 28 de febrero de 2019, fecha de emisión de nuestro informe de auditoría a los estados financieros de UNICOSERVI, S.A. por el año que terminó el 31 de diciembre de 2018, la institución no había declarado y pagado el Impuesto Sobre la Renta correspondiente a ese año. El monto mostrado en el estado de resultados como gasto por impuesto sobre la renta es de C\$10,080,303.

### **Nota 24: Hechos posteriores al cierre**

#### **A) REFORMAS DEL INSTITUTO NICARAGÜENSE DE SEGURIDAD SOCIAL**

Con fecha 28 de enero del 2019, mediante Resolución No. 1/325, el Consejo Directivo del Instituto Nicaragüense de Seguridad Social, aprobó reformas a algunos artículos del Reglamento de la Ley de Seguridad Social, publicado en La Gaceta, diario oficial No. 49 del 1 de marzo de 1982. Dicha resolución fue aprobada por la presidencia de la república, mediante Decreto Presidencial No. 06-2019, publicado en el diario oficial La Gaceta No. 21 del 1 de febrero del 2019.

En dicha reforma se establece que los empleadores (con más de 50 trabajadores) deberán aportar 22.5% al INSS en concepto de cuota patronal de cotización por cada asegurado. En tanto, los empleadores con menos de 50 trabajadores tendrán que enterar 21.5% al INSS en concepto de cuota patronal por cotización de cada asegurado.

Asimismo, los empleadores deberán retener a sus trabajadores el 7% en vez del 6.25%, en concepto de seguro social laboral, en base al salario bruto mensual real que devenguen dichos trabajadores, quedando eliminado el salario máximo cotizante de C\$96.841 mensuales.

#### **B. REFORMAS A LA LEY 822 LEY DE CONCERTACIÓN TRIBUTARIA**

Con fecha 28 de febrero de 2019, según Gaceta Diario Oficial de la República de Nicaragua, la Asamblea Nacional, dictó la Ley 987 Ley de Reformas y Adiciones a la Ley No. 822 Ley de Concertación Tributaria, surtiendo sus efectos prácticos a partir del 01 de marzo de 2019.