

Guerra & Co.

Apartado Postal: PA-96

Teléfonos: (505) 22771797 | 22771957

Celular: (505) 8886 6076

guerra@pkfnicaragua.com.ni



UNICOSERVI, S. A.
(Managua, Nicaragua)

Auditoría Financiera a los Estados Financieros

Por el año terminado al 31 de diciembre de 2022.

(Con el Informe de los Auditores Independientes)

UNICOSERVI, S. A.

Índice del Contenido

Al 31 de diciembre de 2022

<u>Descripción del Contenido</u>	<u>Página (s)</u>
Informe de los Auditores Independientes	1 – 5
Estado de Situación Financiera	6
Estado de Resultado Integral	7
Estado de Cambios en el Patrimonio	8
Estado de Flujos de Efectivo	9
Notas a los Estados Financieros	10 – 53

Informe de los Auditores Independientes

A la Junta Directiva UNICOSERVI, S. A.

Hemos auditado los estados financieros de UNICOSERVI, S. A., por el periodo de doce meses terminados al 31 de diciembre de 2022, que comprenden Estados de Situación Financiera, Estados de Resultado Integral, Estados de Cambios en el Patrimonio y Estado de Flujos de Efectivo por el año terminado a esa fecha, así como un resumen de las políticas contables significativas y de otras notas explicativas.

Opinión

En nuestra opinión, los estados financieros presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la situación financiera de UNICOSERVI S.A., al 31 de diciembre 2022 y su desempeño financiero y sus flujos de efectivo correspondientes al año que terminó en esa misma fecha de conformidad con las Normas de Contabilidad contenidas en el Manual Único de Cuentas para Microfinanzas (MUC-IMF) y otras disposiciones emitidas por la Comisión Nacional de Microfinanzas (CONAMI) y, en los casos no contemplados en dichas disposiciones, con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF FULL) promulgadas por la Federación Internacional de Contadores Públicos (IFAC), siempre que estas últimas no se opongan a las primeras.

Bases de la Opinión

Efectuamos nuestra Auditoría de conformidad con la Norma Sobre Auditoría Externa emitida por la Comisión Nacional de Microfinanzas (CONAMI), así como en base a 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 la compañía 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 responsabilidades bajo esos requerimientos éticos. Consideramos que la evidencia de Auditoría es suficiente y apropiada para ofrecer una base para nuestra opinión.

Asuntos importantes de Auditoría (KAMs)

Asuntos importantes de Auditoría son aquellos asuntos que, a nuestro juicio profesional, fueron de mayor importancia en nuestra auditoría de los estados financieros del período actual. Estas cuestiones fueron abordadas en el contexto de nuestra auditoría como un todo, y en la formación de nuestra opinión al respecto, por lo que no representan una opinión por separado sobre estos asuntos.

A continuación, un detalle de los asuntos que consideramos importante revelar:

Asuntos Claves de auditoría (KAM's)	Principales procedimientos de auditoría aplicados sobre los asuntos claves
<p>1) Cartera de Créditos</p> <p>La cartera de Créditos por Cobrar al 31 de diciembre 2022 representa un componente clave en los estados financieros representando un 89% del total de los activos, Este componente se ve afectado por la valuación de cartera, incorporándose en el cálculo de la reserva para cuentas incobrables la utilización de normativas específicas dictadas por la CONAMI, involucrando a su vez el juicio y supuestos de la administración.</p>	<p>Nuestros procedimientos de auditoría incluyen la aplicación de técnicas de muestreo y selección de clientes para efectos de confirmación externa directa con el beneficiario del crédito y el saldo deudor a la fecha de corte de nuestra revisión, tomando como parte de nuestros criterios de selección la fecha de concesión del crédito y el monto del mismo.</p> <p>Evaluamos el cumplimiento con los requerimientos mínimos de información que debe contener este, de conformidad con la normativa emitida por el ente regulador, así como el debido cumplimiento con los criterios de evaluación al cliente para concesión de cada categoría tal como lo establece la normativa.</p> <p>Evaluamos lo apropiado de la valuación de la cartera, tomando como lineamientos las políticas de clasificación y constitución de provisiones para cada tipo de crédito de conformidad con la normativa emitida por el ente regulador de conformidad a las regulaciones emitida por la Comisión Nacional de Microfinanzas. En NORMA RIESGO CREDITICIO CD-CONAMI-006-01ABR10-2019 y sus reformas.</p>
<p>2) Cuentas de Orden por Cartera de Créditos Saneadas</p> <p>Se registran los saldos del principal saneados contablemente de operaciones de créditos, no se incluyen en esta cuenta los saneamientos correspondientes a los intereses y otros productos los cuales se registran como ingresos en suspenso.</p> <p>El saneamiento contable consiste en acreditar la cuenta en la cual se encuentra contabilizado el Activo por cobrar y debitar la provisión por incobrabilidad, en ese momento se afecta contablemente el importe saneado en esta cuenta. En el caso de las partidas en moneda extranjera que se sanean, se registran en esta cuenta el monto en moneda nacional, equivalente a la fecha del saneamiento, no efectuándose posteriormente ningún ajuste por variación en la tasa de cambio.</p> <p>UNICOSERVI, anualmente apertura la subcuenta correspondiente, la misma que queda autorizada en su apertura, La IMF - UNICOSERVI, deberá controlar de forma documentada, la fecha de origen de los créditos saneados y su recuperación de ser el caso, información que debe estar a disposición permanente de la CONAMI. El saldo de la cartera saneada es por C\$1,410,845,973 acumulada al 31 de diciembre 2022 y la cartera de diciembre saneada es de C\$168,458,370</p>	<p>Validamos que la cartera saneada del periodo 2022 cumpla con las días máximos de saneamiento autorizados por CONAMI.</p> <p>Realizamos revisión de la integridad de la base de datos de cartera saneada proporcionada por la administración conforme lo establecido por CONAMI.</p> <p>De la cartera Saneada realizamos alguno análisis sobre su comportamiento con años anteriores observándose en el 2022 un incremento de 12% con relación al periodo 2021. y presento una recuperación de C\$57,086,312</p> <p>Comprobamos, revisamos y validamos que la administración presenta una política específica para manejo y recuperación de la cartera saneada, seguimiento de gestión de cobro legal, procedimientos de asignación y administración de cartera de agencias y despachos legales, gestionar pago de servicio de recuperación de cartera.</p>
<p>3) Compartimiento de Gastos</p> <p>Es oportuno mencionar que UNICOSERVI S.A., tiene como aliado principal a la sociedad conocida como UNICOMER S.A. con la cual tiene suscrito un contrato de Contrato de Participación de Gastos, lo que se registra como gastos alocados, que hace referencia a la distribución/asignación/prorrateo de gastos entre áreas o entre compañías que por razones estratégicas comparten departamentos funcionales</p>	<p>Verificamos que la alocaación de los gastos conforme el contrato fueron distribuidos de acuerdo a la tabla de comportamiento entre UNICOMER S.A. y UNICOSERVI S.A.</p> <p>Solicitamos el contrato de compartimiento de Gastos entre UNICOMER y UNICOSERVI S.A. y las adendas que este presentara a la fecha de nuestra revisión, para soportar la presentación en estados financieros y de aspectos fiscales.</p> <p>Solicitamos las tablas de gastos compartidos de manera mensual y verificamos el total de los registros presentados en estados financieros</p>

Asuntos Claves de auditoría (KAM's)	Principales procedimientos de auditoría aplicados sobre los asuntos claves
<p>4) Cumplimiento con cláusulas contractuales, leyes y regulaciones aplicables</p> <p>La obligatoriedad en el cumplimiento de las Leyes y regulaciones aplicables convierte a este elemento en un asunto clave de auditoría, debido que el incumplimiento con el marco regulatorio tiene un efecto directo sobre las cantidades y revelaciones de importancia relativa en los estados financieros, así como en el funcionamiento de la entidad.</p> <p>En el proceso de auditoría observamos que la compañía presenta registros una serie de actividades financieras relevantes que involucra contratos de préstamos, cesión de derechos sobre la cartera de créditos, entre otros, lo que implica la aplicación obligatoria de normas y regulaciones prudenciales y leyes locales, que de no cumplirse podría representar efectos negativos tales como multas, sanciones o litigios que pueden afectar directamente los estados financieros de la entidad.</p>	<p>Obtuvimos una comprensión a nivel estratégico del marco regulatorio de la Institución. Solicitamos una declaración de la administración sobre las leyes y regulaciones que le son aplicables a la compañía.</p> <p>Realizamos una matriz en donde planteamos las cláusulas y articulados de mayor relevancia, generales y particulares, con los que UNICOSERVI S.A debe cumplir; aplicando a su vez procedimientos de auditoría para determinar el nivel de cumplimiento de acuerdo con el juicio y criterio profesional y basados en las pruebas realizadas en los diferentes componentes de los Estados Financieros.</p> <p>Evaluamos la gestión del gobierno corporativo conforme Resolución No. CD-CONAMI-014-02-JUN28-2013 y la norma de auditoría externa Resolución No. CD-CONAMI-008-02ABR15-2013.</p> <p>Evaluamos el sistema de prevención del lavado de activos y financiamiento al terrorismo conforme lo establece la Norma para la prevención del lavado de activos y financiamiento del terrorismo (SPLAFT) aplicable a las Instituciones Financieras Intermediarias de Microfinanzas (IFIM), supervisadas por la CONAMI, Resolución No. CD-CONAMI-002-02ENE31-2013 y la Norma sobre auditoría externa Resolución No. CD-CONAMI-008-02ABR15-2013.</p> <p>Evaluamos el grado de cumplimiento de la Norma sobre transparencia en las operaciones de Microfinanzas Resolución No. CD-CONAMI-004-01MAY26-2014 y su reforma Resolución No. CD-CONAMI-016-01NOV24-2015 y la Norma sobre protección al usuario.</p>

Asuntos de Énfasis

Hacemos referencia a la **Nota 21.2 Compromisos y Contingencias** y sin calificar nuestra opinión enfatizamos que, a la fecha del presente informe existe una demanda con número de asunto 000341ORM92022CA interpuesta por UNICOSERVI ante la corte Suprema de Justicia en la Sala de lo Contencioso Administrativo y en contra del Tribunal Aduanero y Tributario Administrativo (TATA) de la Dirección General de Ingresos; esta demanda actualmente se encuentra en fase de convocatoria a trámite de mediación y se relaciona directamente con los ajustes tributarios que suman un total de C\$80,433,490 y que resultaron de la Auditoría fiscal que realizara la DGI al pago de IR anual del periodo 2017. Debido que aún no se cuenta con una resolución definitiva, UNICOSERVI no ha registrado pasivos contingentes por este caso.

Es importante también enfatizar que la compañía tuvo dos (2) revisiones con las Alcaldías de Managua y Santo Tomas, de los cuales se presentan detalles en la **Nota. 21.2.**

Los asesores externos de UNICOSERVI han reportado varios asuntos importantes con relación a la determinación de ajustes fiscales en concepto de reparos y las respectivas multas por supuestos incumplimientos a la aplicación de la ley tributaria y al plan de arbitrio municipal, estos ajustes tributarios se han originado durante las revisiones realizadas por parte de las entidades fiscalizadoras. La administración de la compañía, después de analizar detenidamente algunos casos, ha decidido

pagar ciertos reparos y sus recargos, en consecuencia, por los periodos revisados ya se han materializado los ajustes fiscales; ante esta situación la administración de compañía se encuentra desarrollando un plan de acción para disminuir los riesgos de perjuicios económicos futuros ante una eventual revisión de las autoridades fiscalizadoras.

Responsabilidades de la Administración sobre los estados financieros:

La administración es responsable por la preparación y presentación razonable de estos estados financieros de conformidad con las Normas de Contabilidad contenidas en el Manual único de Cuentas para Microfinanzas (MUC-IMF) y otras disposiciones emitidas por la Comisión Nacional de Microfinanzas (CONAMI) y, en los casos no contemplados en dichas disposiciones con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF FULL). Esta responsabilidad incluye: El diseñar, implementar y mantener controles internos relevantes en la preparación y presentación razonable de los estados financieros para que estén libres de errores significativos, ya sean causado por fraude o error; el seleccionar y aplicar políticas contables apropiadas; y el efectuar estimaciones contables que sean razonables en las circunstancias.

Al preparar los estados financieros, la administración es responsable de evaluar la habilidad de la compañía para continuar como un negocio en marcha, revelando, cuando sea aplicable, asuntos relacionados con el negocio en marcha y utilizando las bases de contabilidad de negocio en marcha a menos que la administración tenga intenciones ya sea de liquidar la Compañía o de cesar operaciones, o no existan alternativas realistas de aplicarlas.

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

Responsabilidad del auditor sobre la auditoría de los estados financieros

Los objetivos de nuestra Auditoría es el obtener una seguridad razonable acerca de si los estados financieros tomados en su conjunto están libres de errores materiales, debido ya sea a fraude o error, y para emitir un informe del auditor que incluye nuestra opinión. La seguridad razonable es un alto nivel de seguridad, pero no es garantía de que una auditoría llevada a cabo de conformidad con las NIA's detectará siempre un error material cuando éste exista. Los errores pueden surgir de un fraude o error y son considerados materiales cuando, individualmente o en su conjunto, se espera que de forma razonable influencien en las decisiones económicas de los usuarios, tomadas sobre la base de estos estados financieros.

Una Auditoría comprende la ejecución de procedimientos para obtener evidencias de auditoría sobre los montos y revelaciones en los estados financieros. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del auditor, incluyendo su evaluación del riesgo de error significativo en los estados financieros, ya sean causados por fraude o por error. Al realizar estas evaluaciones de riesgo, el auditor considera los controles internos de la entidad que sean relevantes en la preparación y presentación razonable de los estados financieros a fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean apropiados en las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad de los controles internos de la entidad. Una Auditoría incluye también la evaluación de las estimaciones contables realizadas por la Administración, así como una evaluación de la presentación general de los estados financieros.

Regulaciones del Sistema Financiero

UNICOSERVI S.A, es regulado por la Comisión Nacional de Microfinanzas, (CONAMI). Los estados financieros adjuntos han sido preparados de conformidad con los formatos, normas de divulgación y regulaciones emitidas por esta institución.

Otros asuntos

Los estados financieros de UNICOSERVI, S.A. correspondientes al ejercicio terminado al 31 de diciembre de 2021, fueron auditados por otros auditores independientes quienes emitieron una opinión sin salvedades con fecha 28 de febrero de 2022.

Aceptación del Informe

Este informe fue discutido con la administración y los funcionarios de UNICOSERVI, quienes estuvieron de acuerdo con su contenido



Aldo Elí Guerra L.
Contador Público Autorizado

31 de enero de 2023
Managua, Nicaragua

UNICOSERVI, S. A.
(Managua, Nicaragua)

ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA

Por el año terminado al 31 de diciembre 2022

(Expresado en córdobas)

	Notas	2022	2021
ACTIVOS			
Fondos disponibles	5	94,302,939	28,652,158
Cartera de créditos Neto de provisiones de Incobrabilidad	6	1,116,378,431	930,604,958
Provisión por incobrabilidad de cartera de créditos	6	(121,348,139)	(111,662,820)
Otras cuentas por cobrar, neto	7	28,947,533	32,970,876
Inmueble, Mobiliario y Equipo, neto	8	426,265	98,034
Otros activos, neto	9	12,075,943	15,099,253
Total Activos		1,252,131,111	1,007,425,279
PASIVOS			
Obligaciones con Instituciones Financieras y por otros financiamientos	10	495,003,684	279,884,820
Otras cuentas por pagar	11	260,431,561	303,119,851
Provisiones	12	16,592,192	17,233,274
Total Pasivos		772,027,437	600,237,945
PATRIMONIO			
Capital Social / Aportes	13	72,880,000	72,880,000
Capital Adicional / Aporte Adicional	13	221,683,133	221,683,133
Reservas	13	48,173,773	37,236,322
Resultados Acumulados		64,450,429	(45,864,082)
Resultados del Ejercicio	13	72,916,339	121,251,962
Total Patrimonio		480,103,674	407,187,335
Total Pasivo más Patrimonio		1,252,131,111	1,007,425,279
Cuentas de Orden	14	7,572,059,377	6,229,948,345

Lic. Leonel Rodríguez
Gerente General

Lic. Desbia Martínez
Gerente Administrativo Financiero

Lic. Jorge Yaleno
Consejero General

Las notas adjuntas son parte integral de los estados financieros. El presente Estado de Situación Financiera fue aprobado por la Junta Directiva bajo la responsabilidad de los funcionarios que lo suscriben.

UNICOSERVI, S. A.
(Managua, Nicaragua)

ESTADO DE RESULTADO

Por el año terminado al 31 de diciembre de 2022

(Expresado en córdobas)

	Notas	2022	2021
Ingresos Financieros			
Cartera de créditos	15	775,547,531	650,715,994
Total ingresos financieros		775,547,531	650,715,994
Gastos Financieros			
Obligaciones financieras	16	(31,713,903)	(16,405,645)
Diferencia Cambiaria	16	(9,209,377)	(4,613,029)
Otros Gastos Financieros	16	(3,803,438)	2,417,473
Total gastos financieros	16	(44,726,718)	(23,436,146)
Margen Financiero		730,820,813	627,279,848
Gasto por provisión cuentas incobrables, neto	17	(298,302,387)	(222,142,480)
Ingresos por recuperación de cartera saneada		57,086,312	56,665,490
Margen Financiero Bruto		489,604,738	461,802,859
Ingresos operativos diversos	18	27,583,185	21,090,097
Gastos operativos diversos		(7,050,226)	(5,652,854)
Resultado Operativo Bruto		510,137,697	477,240,102
Gastos de Administración			
Gastos de administración y otros	19	(405,165,930)	(303,970,807)
Resultado antes de IR		104,971,767	173,269,294
Impuesto sobre la renta	20	(32,055,428)	(52,017,332)
Resultado del Ejercicio		72,916,339	121,251,962

Lic. Leonel Rodríguez
Gerente General

Lic. Lesbia Martínez
Gerente Administrativo Financiero

Lic. Jorge Taleno
Contador General

Las notas adjuntas son parte integral de los estados financieros. El presente Estado de Resultados fue aprobado por la Junta Directiva bajo la responsabilidad de los funcionarios que lo suscriben.

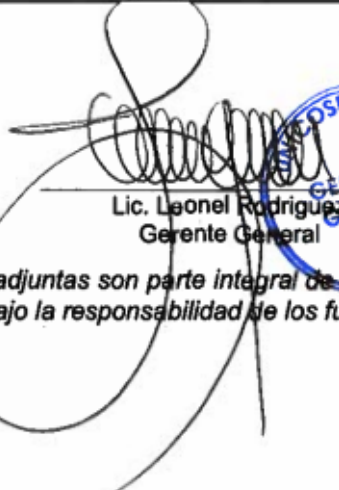

UNICOSERVI, S. A.
(Managua, Nicaragua)

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO

Por el año terminado al 31 de diciembre 2022


(Expresado en córdobas)

Descripción	Nota	Capital Social Suscrito Ordinario	Capital Adicional	Reserva Legal	Resultados acumulados	Resultados del Ejercicio	Total
Saldos al 31 de diciembre de 2020		72,880,000	221,683,133	19,048,528	(97,379,335)	69,676,525	285,908,851
Traslado Reserva Patrimonial				18,187,794	(18,187,794)		-
Traslado de Ejercicio 2021 a Utilidades Acumuladas al 31 de diciembre 2021					69,676,525	(69,676,525)	-
Ajustes de Periodos Anteriores					26,522		26,522
Resultados de Ejercicio al 31 de diciembre 2021						121,251,962	121,251,962
Saldos al 31 de diciembre de 2021		72,880,000	221,683,133	37,236,322	(45,864,082)	121,251,962	407,187,335
Aporte Adicional de Socios Pendiente de Capitalizar							-
Traslado de Ejercicio 2021 a Utilidades Acumuladas al 31 de diciembre 2022					121,251,962	(121,251,962)	-
Utilidad de Ejercicio al 31 de diciembre 2022	13					72,916,339	72,916,339
Traslado Reserva Patrimonial	13			10,937,451	(10,937,451)		-
Saldos al 31 de diciembre de 2022		72,880,000	221,683,133	48,173,773	64,450,429	72,916,339	480,103,674



 Lic. Leonel Rodríguez
 Gerente General



 Lic. Lesbia Martínez
 Gerente Administrativo Financiero



 Lic. Jorge Taleno
 Contador General

Las notas adjuntas son parte integral de los estados financieros. El presente Estado de Cambio en el Patrimonio fue aprobado por la Junta Directiva bajo la responsabilidad de los funcionarios que lo suscriben.

UNICOSERVI, S. A.
(Managua, Nicaragua)

ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO

Por el año terminado al 31 de diciembre 2022

(Expresado en córdobas)

	Nota	2022	2021
Resultado Utilidad o (Pérdida) del Ejercicio		72,916,339	121,251,962
<u>Ajuste para conciliar el resultado del período con efectivo provisto por las actividades de la operación</u>			
Provisión para la cartera de créditos		298,302,387	33,810,194
Depreciación de Inmuebles, mobiliario y equipo		282,096	69,559
Amortización de otros activos		4,418,829	-
<u>Flujo de efectivo de actividades de Operación:</u>			
Créditos netos otorgados en el año		(488,522,368)	(262,053,005)
Otras Cuentas por cobrar		4,023,343	(32,911,490)
Otros activos		3,023,310	(5,950,921)
Otras cuentas por Pagar y Provisiones		(42,688,290)	14,373,999
Otros Pasivos y Provisiones		(641,082)	(796,865)
Efectivo neto usado por las actividades de operaciones		(148,885,436)	(132,206,566)
<u>Flujo de efectivo de actividades de inversión</u>			
Créditos netos otorgados en el año			
Por retiros y adición en bienes de uso y Otros Equipos		(582,647)	10,241,745
Flujo de efectivo neto de actividades de inversión		(582,647)	10,241,745
<u>Flujo de efectivo de actividades de financiamiento</u>			
Obligaciones con Instituciones Financieras Pagos		(213,166,937)	127,407,846
Obligaciones con Instituciones Financieras Nuevos desembolsos		428,285,801	
Efectivo neto provisto(usado) por las actividades de financiamientos		215,118,864	127,407,846
Variación neta		65,650,781	5,443,025
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del año		28,652,158	23,209,133
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del año	5	94,302,939	28,652,158

Lic. Leonel Rodríguez
Gerente General

Lic. Lesbia Martínez
Gerente Administrativo Financiero

Lic. Jorge Tabares
Curador General

Las notas adjuntas son parte integral de los estados financieros. El presente Estado de Flujo de Efectivo fue aprobado por la Junta Directiva bajo la responsabilidad de los funcionarios que lo suscriben

UNICOSERVI, S. A.
(Managua, Nicaragua)

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

Por el año terminado al 31 de diciembre 2022

(Expresado en córdobas)

1. Antecedentes y Organización de la Empresa

UNICOSERVI S.A. fue fundada en el año 2000, inicialmente bajo el nombre de Unión Comercial Financiera S.A (UNICOFIN), pero poco después, en el año 2003, la empresa cambió la denominación de la sociedad, pasando a conocerse como UNICOSERVI S.A.

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 N° CD-CONAMI-012-010OCT20-2015, para que efectuara 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 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.

2. Bases de Preparación:

La administración es responsable por la preparación y presentación razonable de estos estados financieros de acuerdo con las Normas de Contabilidad contenidas en el Manual único de Cuentas para Microfinanzas (MUC-IMF) y otras disposiciones emitidas por la Comisión Nacional de Microfinanzas (CONAMI), y en los casos no contemplados en dichas disposiciones con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF FULL).

3. Políticas contables significativas:

A) Base de presentación

i. Declaración de cumplimiento

Los estados financieros de la institución han sido preparados de conformidad con las Normas de Contabilidad establecidos por la Comisión Nacional de Microfinanzas (CONAMI), que se resumen en el Manual Único de Cuentas (MUC) para las Instituciones de Microfinanzas (IMF), y en los casos no contemplados en dichas disposiciones con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF FULL).

Los estados financieros por el periodo terminado al 31 de diciembre de 2022 fueron aprobados por la administración para su emisión final el 16 de enero del año 2023.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

Por el año terminado al 31 de diciembre 2022

(Expresado en córdobas)

ii. Base de medición

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

iii. 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 período 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
- Amortizaciones de otros activos
- Provisiones

B) Políticas de contabilidad significativas

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

i. Transacción en moneda extranjera y/o moneda nacional con mantenimiento de valor con respecto al dólar

Las transacciones en moneda extranjera y en córdobas con mantenimiento de valor con respecto al dólar de los estados unido 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 período. La tasa de cambio en moneda nacional con respecto al dólar es de C\$36.2314 al 31 de diciembre de 2022 y C\$35.5210 al 31 de diciembre 2021.

ii. Fondos disponibles

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

UNICOSERVI, S. A.
(Managua, Nicaragua)

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

Por el año terminado al 31 de diciembre 2022

(Expresado en córdobas)

iii. Métodos para el reconocimiento de ingresos y Gastos.

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.

Los Gastos se reconocen bajo el método de acumulación generados en el periodo y se generan o representan los gastos financieros de provisiones para incobrabilidad de cartera, depreciación de inmuebles, amortizaciones, gastos de administración y otros gastos operativos diversos y necesarios para la operatividad de UNICOSERVI, S.A. Véase punto xvi " Gastos Operativos".

iv. Suspensión del reconocimiento de ingreso por intereses

Los créditos pagaderos al vencimiento se trasladaban a vencidos a los treinta y un días calendarios, contado desde la fecha de vencimiento. Los créditos pagaderos en cuotas mensuales que no son pagados en su fecha de vencimiento se trasladan a vencidos a los noventa y un día calendario, contados desde la fecha de vencimiento de la primera cuota pagada.

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

Para aquellos deudores que se clasifiquen en categorías "D" o "E" aunque no posean créditos vencidos estos dejan de reconocer ingresos por concepto de intereses devengados y se efectúa el saneamiento de los intereses hasta esos 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.

v. Saneamiento de créditos

Los créditos personales se sanean en el día de mora número ciento ochenta y uno, conforme a lo dispuesto en el artículo 49 de la Norma Sobre Gestión de Riesgo Crediticio para Instituciones de Microfinanzas y su reforma Resolución CD-CONAMI-008-01MAY26-2020, y su extensión de Plazo de Vigencia, emitida por la CONAMI Resolución CD-CONAMI-018-04DIC22-2022. 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.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

Por el año terminado al 31 de diciembre 2022

(Expresado en córdobas)

Para efectos de control, la institución mantiene por un período no menor de cinco años registro en cuentas de orden de los saldos originados por los saneamientos efectuados.

vi. 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 crédito de cada deudor, los intereses corrientes y cualquier otra obligación con UNICOSERVI S.A. 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 clasificados mensualmente en ocho categorías de riesgo de pérdida que se denominan A1, A, B, C, D1, D2, D3 y E según reforma de Norma Riesgo Crediticio CD-CONAMI-008-01MAY26-2020, y su extensión de Plazo de Vigencia, emitida por la CONAMI Resolución CD-CONAMI-018-04DIC22-2022. Cada una de esas categorías representan un rango estimado de pérdida a la que se designa un porcentaje de provisión mínima requerida como se indica a continuación:

NORMA RIESGO CREDITICIO CD-CONAMI-008-01MAY26-2020							
REFORMA A LA NORMA							
MICROCREDITO				PERSONALES			
Clasif. Reforma	Cod_Clasif	Días de Atraso	% Prov. Reforma	Clasif. Reforma	Cod_Clasif	Días de Atraso	% Prov. Reforma
A1	1	0	0%	A1	1	0	0%
A	6	1 a 15	0.50%	A	6	1 a 15	0.50%
B	2	16 a 30	5%	B	2	16 a 30	2%
C	3	31 a 60	10%	C	3	31 a 60	5%
D1	7	61 a 90	25%	D1	7	61 a 90	25%
D2	8	91 a 120	50%	D2	8	91 a 120	50%
D3	9	121 a 150	75%	D3	9	121 a 150	75%
E	5	Más de 150	100%	E	5	Más de 150	100%

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

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

Por el año terminado al 31 de diciembre 2022

(Expresado en córdobas)

vii. Otras cuentas por cobrar

Las otras cuentas por cobrar se registran a su costo, menos cualquier pérdida por deterioro o antigüedad. En esta cuenta se registran las principales transacciones de cuentas por cobrar diversas y cuentas por otras partidas de cobro con afiliadas locales.

viii. Inmuebles, Mobiliarios y equipos, neto

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

- Reconocimiento y medición

El inmueble, mobiliario y equipos, se registra al costo de adquisición o son considerado 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 reconocen 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 diferente se contabiliza como una partida separada de inmueble mobiliario y equipos, netos.

- Gastos subsecuentes

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

- 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 son las siguientes:

Equipo de cómputo: 2 Años equivalente 50%
Mobiliario y Equipo: 5 años equivalente 20%

ix. 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.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

Por el año terminado al 31 de diciembre 2022

(Expresado en córdobas)

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.

x. 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 vigor 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. La declaración anual para el periodo 2022 debe de ser presentada como fecha máxima el 28 de febrero 2023.

xi. 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:

xii. 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.

xiii. Vacaciones

La legislación nicaragüense requiere que todo empleado goce de un periodo 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.

xiv. 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.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

Por el año terminado al 31 de diciembre 2022

(Expresado en córdobas)

xv. Reserva de patrimonio

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 de este sin requerir de ninguna autorización.

xvi. Gastos Operativos

Es oportuno mencionar que UNICOSERVI S.A., tiene como aliado principal a la sociedad conocida como UNICOMER S.A. con la cual tiene suscrito un contrato de Participación de Gastos, lo que se registra como gastos alocados, que hace referencia a la distribución/asignación/prorrateo de gastos entre áreas o entre compañías que por razones estratégicas comparten departamentos funcionales.

<u>CONCEPTO DEL GASTO</u>	<u>UNICOSERVI S.A.</u>	<u>UNICOMER, S. A.</u>
<u>Área de Crédito y Cobro de Unicoservi:</u>	0.00%	0.00%
Sueldos y Salarios, Comisiones y Cobro, Horas Extra, bonificaciones, Aguinaldos, Vacaciones, Personal Eventual, Seguro Social Patronal, Alimentación, taxi, bus, Kilometraje, Mantenimiento y reparaciones y Contribuciones Profesionales, Celulares		
<u>Otras Áreas de Unicoservi, S. A.</u>		
Pago de sueldos y prestaciones sociales y demás obligaciones laborales:	48.85%	51.15%
Pago de Gastos Administrativos:	48.85%	51.15%
Pago de Costos de Operación:	48.85%	51.15%

4. 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 y 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.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

Por el año terminado al 31 de diciembre 2022

(Expresado en córdobas)

La Junta Directiva de la institución tiene la responsabilidad de establecer y vigilar la administración de los riesgos. Las actividades de UNICOSERVI S.A., por su naturaleza, están expuestas a una variedad de riesgos financieros, incluyendo riesgo de crédito, variaciones en las tasas de interés, riesgo de flujos de efectivo, riesgo de liquidez y operativo. UNICOSERVI, S.A. busca minimizar los efectos potenciales adversos que podrían derivarse de esos cambios, desarrollando políticas internas para cada uno de estos riesgos detallados a continuación:

a) Riesgo de crédito

Es el riesgo de los deudores no puedan cumplir con sus compromisos contraído cuando 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.

EXPOSICION RIESGO DE CREDITO

	2022	2021
Valor en Libro	1,116,378,431	930,604,958
<u>Deterioro Individual</u>		
Categoría D	69,853,042	83,061,291
Categoría E	57,561,499	66,775,426
Monto	127,414,541	149,836,717
Provisión	(95,616,095)	(106,986,850)
Neto	31,798,446	42,849,866
<u>Deterioro Individual</u>		
Categoría A	1,038,124,422	793,278,474
Categoría B	32,496,414	47,819,449
Categoría C	39,691,194	51,333,139
Monto	1,110,312,030	892,431,062
Provisión	(25,732,045)	(4,675,970)
Neto	1,084,579,985	887,755,092
Total	1,116,378,431	930,604,958

UNICOSERVI, S. A.
(Managua, Nicaragua)

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

Por el año terminado al 31 de diciembre 2022

(Expresado en córdobas)

(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.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

Por el año terminado al 31 de diciembre 2022

(Expresado en córdobas)

Exposición del riesgo de Liquidez

Al 31 de diciembre del 2022	Hasta 90 días	Entre 91 y 380 días	Entre 1 y 2 años	Entre 2 y 5 años	Más de 5 años	Total
A- Activos						
Disponibilidades	94,302,939	-	-	-	-	94,302,939
Cartera de crédito, neta de provisión por incobrabilidad	227,827,022	523,051,483	429,602,823	12,945,774	-	1,193,427,102
Otras cuentas por cobrar, neto	29,092,998	-	-	-	-	29,092,998
Total activos	351,222,959	523,051,483	429,602,823	12,945,774	-	1,316,823,039
B- Pasivos						
Obligaciones con Instituciones financieras y por otros financiamientos	79,259,209	196,337,427	217,893,652	-	-	493,490,288
Otras cuentas por pagar	260,431,561	-	-	-	-	260,431,561
Total Pasivo	339,690,770	196,337,427	217,893,652	-	-	753,921,849
C. Calce/(Descalce) A-B	11,532,189	326,714,056	211,709,171	12,945,774	-	562,901,190
C. Calce/(Descalce)	1.03	2.66	1.97	-	-	1.75
Al 31 de diciembre del 2021	Hasta 90 días	Entre 91 y 380 días	Entre 1 y 2 años	Entre 2 y 5 años	Más de 5 años	Total
A- Activos						
Disponibilidades	28,652,158	-	-	-	-	28,652,158
Cartera de crédito, neta de provisión por incobrabilidad	199,235,354	444,059,205	348,256,139	11,257,957	-	1,002,808,655
Otras cuentas por cobrar, neto	33,136,559	-	-	-	-	33,136,559
Total activos	261,024,071	444,059,205	348,256,139	11,257,957	-	1,064,597,372
B- Pasivos						
Obligaciones con Instituciones financieras y por otros financiamientos	24,541,708	76,046,830	73,194,712	105,425,907	-	279,209,157
Otras cuentas por pagar	303,154,692	-	-	-	-	303,154,692
Total Pasivo	327,696,400	76,046,830	73,194,712	105,425,907	-	582,363,849
Calce/(Descalce) A-B	(66,672,329)	368,012,375	275,061,427	(94,167,950)	-	482,233,523
Calce/(Descalce)	0.80	5.84	4.76	0.11	-	1.83

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

Por el año terminado al 31 de diciembre 2022

(Expresado en córdobas)

(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.

Tasas activas y pasivas mantenidas durante el año

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Activa		
Tasa promedio durante el año	79.87%	83.52%
Tasa máxima del año	109.75%	109.75%
Tasa mínima	0.00%	0.00%
Pasiva		
Tasa promedio durante el año	6.70%	7.02%
Tasa máxima	7.00%	7.24%
Tasa mínima	6.00%	6.92%

(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.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

Por el año terminado al 31 de diciembre 2022

(Expresado en córdobas)

Exposición de Moneda

Al 31 de diciembre del 2022	Moneda Extranjera (USD)	Moneda Nacional Córdobas	Total
Activos			
Fondos Disponibles	16,840,176	62,854,491	79,694,667
Cartera de crédito, neta de provisión por incobrabilidad		1,116,378,431	1,116,378,431
Otras cuentas por cobrar, neto		28,947,533	28,947,533
Total activos	16,840,176	1,208,180,455	1,225,020,631
Pasivos			
Obligaciones con Instituciones financieras y por otros financiamientos	211,846,049	281,644,239	493,490,288
Otras cuentas por pagar		260,431,561	260,431,561
Otros Pasivos y Provisiones		16,592,192	16,592,192
Total Pasivo	211,846,049	558,667,992	770,514,041
Posición (Exposición) neta C.Calce/(Descalce)	(195,005,873) -9%	649,512,463 186%	454,506,590 270%
Al 31 de diciembre del 2021	Moneda Extranjera (USD)	Moneda Nacional Córdobas	Total
Activos			
Fondos Disponibles	2,128,880	26,523,278	28,652,158
Cartera de crédito, neta de provisión por incobrabilidad		930,604,958	930,604,958
Otras cuentas por cobrar, neto		32,970,876	32,970,876
Total activos	2,128,880	990,099,112	992,227,992
Pasivos			
Obligaciones con Instituciones financieras y por otros financiamientos	279,884,820	-	279,884,820
Otras cuentas por pagar		303,154,692	303,154,692
Otros Pasivos y Provisiones		17,233,274	17,233,274
Total Pasivo	279,884,820	320,387,966	600,272,786
Posición (Exposición) neta C.Calce/(Descalce)	(277,755,940) -1%	669,711,146 148%	391,955,206 253%

(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.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

Por el año terminado al 31 de diciembre 2022

(Expresado en córdobas)

C. Pronunciamientos Contables Adopción De Las Revisiones Y De Nuevas Normas Internacionales De Información Financiera.

Los principales pronunciamientos de NIIF se detallan a continuación:

3.1 Modificaciones a las NIIF y la nueva interpretación que están vigentes de manera obligatoria para el presente año. Modificaciones a la NIIF 10, NIIF 12 y NIC 28: Entidades de Inversión:

Aplicación de la Excepción de Consolidación: Las modificaciones a las NIIF 10, NIIF 12 y la NIC 28 aclaran que la exención de la preparación de estados financieros consolidados está disponible para una entidad tenedora que es subsidiaria de una entidad de inversión, incluso si la entidad mide todas sus subsidiarias a valor razonable de acuerdo con NIIF 10. Las modificaciones también aclaran que el requisito para consolidar una subsidiaria que proporciona servicios relacionados con las actividades anteriores de inversión se aplican únicamente a las subsidiarias que no son las propias entidades de inversión.

Modificaciones a la NIIF 11- Contabilización de Adquisición de Participaciones en Operaciones conjuntas: Las modificaciones a la NIIF 11 proporcionan una guía de cómo contabilizar la adquisición de una operación conjunta que constituye un negocio, tal y como se define en la NIIF 3 Combinaciones de Negocios. Específicamente, las modificaciones establecen que se deben aplicar los requerimientos para la contabilización de combinación de negocios de la NIIF 3 y otras normas (por ejemplo, la NIC 12 Impuesto a la Utilidad referente al reconocimiento de impuestos diferidos en el momento de la adquisición e NIC 36 Deterioro de activos, con respecto a la prueba de deterioro de una unidad generadora de efectivo a la que se ha atribuido crédito mercantil en una adquisición de una operación conjunta). Los mismos requerimientos deben aplicarse en la constitución de una operación conjunta, si y solo sí, un negocio existente es contribuido a la operación conjunta por una de las partes participantes de la operación conjunta.

Se requiere incluir también información relevante requerida por la NIIF 3 y otras normas relativas a la combinación de negocios.

Las modificaciones a la NIIF 11 se aplican de manera prospectiva a las adquisiciones de participación en operaciones conjuntas (en las cuales las actividades de las operaciones conjuntas constituyen un negocio como se ha definido en la NIIF 3), que ocurran desde el inicio de los periodos anuales que comenzaron el 1 de enero de 2016.

Modificación a la NIC 1- Iniciativa de Revelaciones -Las modificaciones a la NIC 1 dan algunas orientaciones sobre cómo aplicar el concepto de materialidad.

Modificación a la NIC 1 - Aclaración sobre los Métodos Aceptables de Depreciación y Amortización - Las modificaciones a la NIC 16 prohíben a las entidades usar un método de depreciación basado en los ingresos de propiedad, planta y equipo. Las modificaciones a la NIC 38 introducen una presunción refutable de que los ingresos no son una base apropiada para amortizar un activo intangible. La presunción solamente puede ser refutada en las siguientes dos circunstancias limitadas:

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

Por el año terminado al 31 de diciembre 2022

(Expresado en córdobas)

Modificaciones a la NIC 16 y NIC 41 Agricultura - Plantas Productoras - Las modificaciones a la NIC 16 y la NIC 41 define el concepto de "plantas productoras y requiere que los activos biológicos que cumplen con esta definición sean contabilizados como propiedad, planta y equipo de conformidad con la NIC 16 y no conforme a NIC 41. El producto que crece en dichas plantas productoras continúa siendo contabilizado de conformidad con NIC 41.

Mejoras Anuales a las NIIF Ciclo 2012-2014 Las mejoras anuales a las NIIF Ciclo 2012-2014 incluyen modificaciones a varias NIIF según se resume a continuación:

- Las modificaciones a la NIIF 5 presentan una orientación específica para cuando la entidad reclasifica un activo (o grupo de activos para disposición) de mantenidos para la venta a mantenidos para la distribución a los propietarios (o viceversa). Las modificaciones aclaran que dicho cambio debe ser considerado como una continuación del plan original de disposición de activos y que por lo tanto los requerimientos establecidos en la NIIF 5 en relación con el cambio de plan de venta no son aplicables. Las enmiendas también aclaran los lineamientos para cuando se interrumpe la contabilidad de activos mantenidos para su distribución.
- Las modificaciones a la NIIF 7 proporcionan una guía adicional para aclarar si un contrato de servicio implica involucramiento continuo en un activo transferido con el propósito de hacer las revelaciones requeridas en relación con los activos transferidos.
- Las modificaciones de la NIC 19 aclaran que la tasa utilizada para descontar las obligaciones por beneficios post - empleo debe ser determinada en función de los rendimientos de mercado sobre los bonos corporativos de alta calidad, vigentes a la fecha de los estados financieros. La evaluación de la profundidad de un mercado para bonos corporativos de alta calidad debe ser hecha a nivel de la moneda (es decir, la misma moneda en que los beneficios deben ser pagados). Para las monedas en que no existe un mercado amplio para tales bonos corporativos de alta calidad, se utilizarán los rendimientos de mercado al final del periodo de presentación del informe, sobre bonos del gobierno denominados en esa moneda.

NIIF 9 Instrumentos Financieros:

La NIIF 9, emitida en noviembre de 2009, introdujo nuevos requerimientos para la clasificación y medición de activos financieros. La NIIF 9 fue posteriormente modificada en octubre de 2010 para incluir requerimientos para la clasificación y medición de pasivos financieros y para su reconocimiento, y en noviembre de 2013, para incluir nuevos requerimientos para la contabilidad de coberturas en general. Otras modificaciones a la NIIF 9 fueron emitidas en julio de 2014, principalmente para incluir a) requerimientos de deterioro para activos financieros y b) modificaciones limitadas a los requerimientos de clasificación y medición al introducir la categoría de medición de 'valor razonable a través de otro resultado integral ("FVTOCI", por sus siglas en inglés) para ciertos instrumentos simples de deuda.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

Por el año terminado al 31 de diciembre 2022

(Expresado en córdobas)

Los principales requerimientos de la NIIF 9 se describen a continuación:

La NIIF 9 requiere que todos los activos financieros reconocidos que estén dentro del alcance de la NIC 39, Instrumentos Financieros: Reconocimiento y Medición, sean medidos posteriormente al costo amortizado o a su valor razonable. Específicamente, las inversiones de deuda en un modelo de negocios cuyo objetivo es alcanzado mediante el cobro de los flujos de efectivo y la venta de activos financieros, y que tengan términos contractuales para los activos financieros que den origen en fechas específicas, a flujos de efectivo que son únicamente de principal e intereses sobre el monto principal adeudado, son generalmente medidos a FVTOCI. Todas las otras inversiones en instrumentos de deuda y de capital se miden a sus valores razonables al final de los periodos contables posteriores. Adicionalmente, bajo la NIIF 9, las entidades pueden hacer una elección irrevocable de presentar los cambios posteriores en el valor razonable de una inversión de capital (que no es mantenida con fines de negociación o que no es una consideración contingente reconocida por el adquirente en una combinación de negocios a la que le aplique la NIIF 3) en otro resultado integral, con solamente los ingresos por dividendos generalmente reconocidos en la utilidad o pérdida del periodo.

NIIF 15 Ingresos de Contratos con Clientes

En mayo de 2014 se emitió la NIIF 15 que establece un modelo Integral único para ser utilizado por las entidades en la contabilización de los ingresos provenientes de contratos con clientes. Cuando entre en vigor la NIIF 15, reemplazará los lineamientos actuales de reconocimiento de ingresos, incluidos en la NIC 18. Ingresos, la NIC 11: Contratos de Construcción, y sus interpretaciones relacionadas.

NIIF 16 Arrendamientos

La NIIF 16: Arrendamientos, fue publicada en enero de 2016 y sustituye a la NIC 17. Arrendamientos, así como las interpretaciones relacionadas. Esta nueva norma propicia que la mayoría de los arrendamientos se presenten en el estado de posición financiera de los arrendatarios bajo un modelo único, eliminando la distinción entre arrendamientos operativos y financieros. Sin embargo, la contabilidad para los arrendadores permanece con la distinción entre dichas clasificaciones de arrendamiento. La NIIF 16 es efectiva para periodos que inician a partir del 1 de enero de 2019 y se permite su adopción anticipada siempre que se haya adoptado la NIIF 15. Bajo la NIIF 16, los arrendatarios reconocerán el derecho de uso de un activo y el pasivo por arrendamiento correspondiente.

El derecho de uso se trata de manera similar a cualquier otro activo no financiero, con su depreciación correspondiente, mientras que el pasivo devengará intereses. Esto típicamente produce un perfil de reconocimiento acelerado del gasto (a diferencia de los arrendamientos operativos bajo la NIC 17, donde se reconocía el gasto en línea recta), debido a que la depreciación lineal del derecho de uso y el interés decreciente del pasivo financiero, conllevan a una disminución general del gasto a lo largo del tiempo.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

Por el año terminado al 31 de diciembre 2022

(Expresado en córdobas)

Modificaciones a la NIC 7: Estado de Flujos de Efectivo: Iniciativa de revelaciones

Las modificaciones a la NIC 7, dentro del marco de la iniciativa de revelaciones (Modificaciones a la NIC 7), se establecen con el objetivo de que las entidades proporcionen revelaciones que permitan a los usuarios de los estados financieros evaluar los cambios en los pasivos derivados de las actividades de financiamiento.

Modificaciones a la NIC 12 Impuesto a la utilidad: Reconocimiento de Activos por Impuesto Diferida par Pérdidas No Realizadas, aclara cómo contabilizar los activos por impuesto diferido relacionados con instrumentos de deuda medidos a valor razonable.

La NIC 12 establece requisitos sobre el reconocimiento y la medición de pasivos o activos por impuestos corrientes o diferidos. Las enmiendas aclaran los requisitos sobre el reconocimiento de activos por impuesto diferido por pérdidas no realizadas, para abordar la diversidad en la práctica.

Cambio en Normas emitidas por CONAMI en el año 2022

- Resolución CD-CONAMI-018-04DIC22-2022. Extensión de Plazo de Vigencia de la Resolución CD-CONAMI-008-01MAY26-2020, Norma de Reforma a la Norma sobre Gestión de Riesgo Crediticio para Instituciones de Microfinanzas
 - Resolución CD-CONAMI-014-01NOV24-2022. Autorización de Modificación de Inscripción de las OSFL en el Registro Nacional de IFIM en virtud de la Ley Nro. 1137, Ley Especial para el Cambio de Régimen Jurídico de Organismos Sin Fines de Lucro
 - Resolución CD-CONAMI-010-03SEPT29-2022. Norma de Restablecimiento de la Resolución CD-CONAMI-004-02OCT29-2012, Norma sobre Aportes de Instituciones Financieras Intermediarias de Microfinanzas.
 - Resolución CD-CONAMI-007-01JUN30-2022. Extensión de plazo de vigencia de la Resolución CD-CONAMI-008-01MAY26-20, Norma de Reforma a la Norma sobre Gestión de Riesgo Crediticio para Instituciones de Microfinanzas
 - Resolución CD-CONAMI-006-01MAY26-2022. Extensión de plazo de vigencia de la Norma de Reforma a la Norma sobre Aportes de Instituciones Financieras Intermediarias de Microfinanzas.
 - Resolución CD-CONAMI-005-02FEB22-2022. Norma sobre Patrimonio o Capital Social Mínimo de las Instituciones de Microfinanzas.
 - Resolución CD-CONAMI-001-01ENE25-2022. Plazo Adicional para Dictar Normas Generales Requeridas por la Ley N°. 769: “Ley de fomento y regulación de las Microfinanzas”
-

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

Por el año terminado al 31 de diciembre 2022

(Expresado en córdobas)

- a) Es oportuno mencionar que UNICOSERVI SA, tiene como aliado principal a la sociedad conocida como UNICOMER S.A. con la cual tiene suscrito un contrato de participación de gastos, lo que se registra como gastos compartidos: Sueldos y Salarios, Comisiones y Cobro, Horas Extra, bonificaciones, Aguinaldos, Vacaciones, Personal Eventual, Seguro Social Patronal, Alimentación, taxi, bus, Kilometraje, Mantenimiento y reparaciones y Contribuciones Profesionales, Celulares.

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 con el periodo de contratación; entrenamiento, otros gastos de personal, rentes, 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.

5. Fondos disponibles

El saldo de los Fondos Disponibles al 31 de diciembre de 2022 y 31 de diciembre de 2021, se detallan a continuación:

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
<u>Fondos Disponibles</u>		
<u>Fondos en Caja</u>		
Caja Chica	20,000	3,000
Caja Oficinas	5,716,732	13,962,712
Fondo Facilito Cash	8,871,541	3,899,928
Total Fondos en Caja	14,608,273	17,865,640
<u>Fondos en Bancos Moneda Nacional</u>		
Bancos de Crédito Centroamericano Cta. Cte. No. 210-201-548	9,085,438	395,530
Banco de Finanzas Cta. Cte. No. 100-000390-1	1,272,645	129,546
Banco de la Producción Cta. Cte. No. 10011605667257	26,812,909	4,904,327
Banco de América Central Cta. Cte. No. 351360052	25,683,499	3,228,235
Total Fondos en Bancos Moneda Nacional	62,854,491	8,657,638
<u>Fondos en Bancos Moneda Extranjera</u>		
Bancos de Crédito Centroamericano Cta. Cte. No. 21-1203-412	269,818	637,380
Banco de la Producción Cta. Cte. No. 10011615667297	2,470,972	420,211
Banco de América Central Cta. Cte. No. 351360060	6,701,212	1,071,290
Total Fondos en Bancos Moneda Extranjera	9,442,002	2,128,880
<u>Depósito en Tránsito</u>		
Depósito en Tránsito	7,398,173	-
Total Fondos Disponibles	94,302,939	28,652,158

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

Por el año terminado al 31 de diciembre 2022

(Expresado en córdobas)

6. Cuentas Por Cobrar

El saldo de las Cuentas por Cobrar por el año terminado al 31 de diciembre de 2022 y 31 de diciembre de 2021 se detalla a continuación:

Cartera de Créditos	2022							Total Cartera
	Corrientes			Saldos Vencidos	Saldos Prorrogados	Saldos Reestructurado	Cobro Judicial	
	Hasta 18 meses	Mayores de 18 meses	Saldos Corrientes					
Préstamos Personales	409,185,898	577,669,813	986,855,710	104,287,704	-	505,960	-	1,091,649,374
Microcréditos	75,458,829	18,412,540	93,871,369	7,554,345	352,014	-	-	101,777,728
Otros	-	-	-	-	-	-	-	-
	484,644,727	596,082,353	1,080,727,079	111,842,049	352,014	505,960	-	1,193,427,102
Intereses por Cobrar sobre Cartera de Créditos								44,299,468
Total de Cartera de Créditos								1,237,726,570
Provisión por Incobrabilidad para Cartera de Créditos								(121,348,139)
Saldo Neto de Cartera de Créditos 2022								1,116,378,431
Cartera de Créditos	2021							Total Cartera
	Corrientes			Saldos Vencidos	Saldos Prorrogados	Saldos Reestructurado	Cobro Judicial	
	Hasta 18 meses	Mayores de 18 meses	Saldos Corrientes					
Préstamos Personales	381,490,533	457,176,308	838,666,841	100,581,576	15,096	-	-	939,263,513
Microcréditos	41,086,367	18,454,120	59,540,487	3,399,041	605,614	-	-	63,545,142
Otros	-	-	-	-	-	-	-	-
	422,576,900	475,630,428	898,207,328	103,980,617	620,710	-	-	1,002,808,655
Intereses por Cobrar sobre Cartera de Créditos								39,459,123
Total de Cartera de Créditos								1,042,267,778
Provisión por Incobrabilidad para Cartera de Créditos								(111,662,820)
Saldo Neto de Cartera de Créditos 2021								930,604,958

UNICOSERVI, S. A.
(Managua, Nicaragua)

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

Por el año terminado al 31 de diciembre 2022

(Expresado en córdobas)

6.1 Detalle de cartera de créditos por días de mora y tipo de crédito (sin incluir intereses):

Al 31 de diciembre 2022

Categoría	Cantidad de créditos	Personales	Microcréditos	Otros	Cobro Judicial	Total	%	Provisión con Intereses
Sin mora	62,624	846,820,423	87,765,732	-	-	934,586,155	78%	45,428,343
1 - 15 días	5,181	65,933,574	2,652,493	-	-	68,586,067	6%	7,377,248
16 - 30 días	2,072	28,699,098	1,263,445	-	-	29,962,543	3%	4,879,659
31 - 60 días	2,505	34,437,676	1,530,327	-	-	35,968,003	3%	9,256,054
61 - 90 días	1,748	24,740,399	1,011,384	-	-	25,751,783	2%	13,310,500
91 - 120 días	1,529	21,239,829	1,935,213	-	-	23,175,042	2%	13,594,158
121 - 150 días	1,275	15,857,248	1,978,761	-	-	17,836,009	1%	14,240,147
Mas de 150 días	4,148	53,921,127	3,640,372	-	-	57,561,499	5%	57,561,499
TOTALES	81,082	1,091,649,374	101,777,727	-	-	1,193,427,101	100%	165,647,608

Al 31 de diciembre 2021

Categoría	Cantidad de créditos	Personales	Microcréditos	Otros	Cobro Judicial	Total	%	Provisión con Intereses
Sin mora	58,756	691,559,435	54,883,173	-	-	746,442,608	74%	36,531,293
1 - 15 días	5,626	66,974,716	1,458,811	-	-	68,433,527	7%	7,169,903
16 - 30 días	2,375	27,976,935	1,282,390	-	-	29,259,325	3%	4,747,359
31 - 60 días	3,027	36,240,253	1,605,009	-	-	37,845,262	4%	9,584,746
61 - 90 días	2,084	25,527,334	916,717	-	-	26,444,051	3%	13,042,740
91 - 120 días	1,763	22,856,165	1,336,879	-	-	24,193,044	2%	13,712,552
121 - 150 días	1,400	16,976,005	880,075	-	-	17,856,080	2%	13,998,591
Mas de 150 días	4,150	51,152,671	1,182,087	-	-	52,334,758	5%	52,334,758
TOTALES	79,181	939,263,513	63,545,142	-	-	1,002,808,655	100%	151,121,943

UNICOSERVI, S. A.
(Managua, Nicaragua)

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

Por el año terminado al 31 de diciembre 2022

(Expresado en córdobas)

6.2 Resumen de Cartera bruta por concentración de grupo económico (sin incluir intereses)

Al 31 de diciembre 2022

Sectores	Corriente		Prorrogado		Reestructurado		Vencido		Cobro Judicial		Total Cartera	
	Monto	%	Monto	%	Monto	%	Monto	%	Monto	%		%
Personales	986,855,711	91%	-	0%	505,960	0%	104,287,704	93%	-	0%	1,091,649,375	0.9147
Microcreditos	93,871,369	9%	352,011	100%	-	0%	7,554,346	7%	-	0%	101,777,726	9%
	1,080,727,080	100%	352,011	100%	505,960	0%	111,842,050	100%	-	0%	1,193,427,101	100%

Al 31 de diciembre 2021

Sectores	Corriente		Prorrogado		Reestructurado		Vencido		Cobro Judicial		Total Cartera	
	Monto	%	Monto	%	Monto	%	Monto	%	Monto	%		%
Personales	838,666,841	93%	15,096	2%	-	0%	100,581,576	97%	-	0%	939,263,513	94%
Microcreditos	59,540,487	7%	605,614	98%	-	0%	3,399,041	3%	-	0%	63,545,142	6%
	898,207,328	100%	620,710	100%	-	0%	103,980,617	100%	-	0%	1,002,808,655	100%

UNICOSERVI, S. A.
(Managua, Nicaragua)

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

Por el año terminado al 31 de diciembre 2022

(Expresado en córdobas)

6.3 Resumen de concentración de cartera bruta por región (sin incluir intereses)

Al 31 de diciembre 2022

Region	Corriente		Prorrogado		Reestructurado		Vencido		Cobro Judicial		Total Cartera	%
	Monto	%	Monto	%	Monto	%	Monto	%	Monto	%		
Managua	475,144,082	44%	301,017	86%	505,960	0%	52,020,753	47%	-	0%	527,971,812	44%
Occidente	140,102,724	13%	-	0%	-	0%	14,606,220	13%	-	0%	154,708,944	13%
Norte	181,506,571	17%	-	0%	-	0%	14,434,267	13%	-	0%	195,940,838	16%
Atlantico	62,153,507	6%	-	0%	-	0%	4,820,456	4%	-	0%	66,973,963	6%
Centro	55,623,099	5%	-	0%	-	0%	5,313,344	5%	-	0%	60,936,443	5%
Sur	166,197,097	15%	50,994	14%	-	0%	20,647,010	18%	-	0%	186,895,101	16%
	1,080,727,080	100%	352,011	100%	505,960	0%	111,842,050	100%	-	0%	1,193,427,101	100%

Al 31 de diciembre 2021

Region	Corriente		Prorrogado		Reestructurado		Vencido		Cobro Judicial		Total Cartera	%
	Monto	%	Monto	%	Monto	%	Monto	%	Monto	%		
Managua	401,868,570	45%	612,609	99%	-	0%	55,894,127	54%	-	0%	458,375,306	46%
Occidente	116,487,502	13%	8,102	1%	-	0%	11,128,461	11%	-	0%	127,624,065	13%
Norte	160,200,951	18%	-	0%	-	0%	14,691,011	14%	-	0%	174,891,962	17%
Atlantico	48,476,880	5%	-	0%	-	0%	3,748,348	4%	-	0%	52,225,228	5%
Centro	43,320,958	5%	-	0%	-	0%	5,172,865	5%	-	0%	48,493,823	5%
Sur	127,852,467	14%	-	0%	-	0%	13,345,806	13%	-	0%	141,198,273	14%
	898,207,328	100%	620,710	100%	-	0%	103,980,617	100%	-	0%	1,002,808,655	100%

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

Por el año terminado al 31 de diciembre 2022

(Expresado en córdobas)

6.4 Resumen de cartera bruta por clasificación y su provisión (sin incluir intereses)

Al 31 de diciembre 2022

Clasificación	Microcréditos			Hipotecarios			Personales			Desarrollo Empresarial			Total		
	Monto	%	Provisión	Monto	%	Provisión	Monto	%	Provisión	Monto	%	Provisión	Monto	%	Provisión
A1	87,765,732	86%	385,980	-	0%	-	846,820,422	78%	14,548,911	-	0%	-	934,586,154	78%	14,934,891
A	2,652,493	3%	43,459	-	0%	-	65,933,574	6%	2,875,041	-	0%	-	68,586,067	6%	2,918,500
B	1,263,445	1%	65,661	-	0%	-	28,699,098	3%	2,280,129	-	0%	-	29,962,543	3%	2,345,790
C	1,530,327	2%	177,614	-	0%	-	34,437,676	3%	5,355,249	-	0%	-	35,968,003	3%	5,532,863
D	-	0%	-	-	0%	-	-	0%	-	-	0%	-	-	0%	-
D1	1,011,384	1%	295,354	-	0%	-	24,740,399	2%	9,924,937	-	0%	-	25,751,783	2%	10,220,291
D2	1,935,213	2%	1,030,585	-	0%	-	21,239,829	2%	12,563,573	-	0%	-	23,175,042	2%	13,594,158
D3	1,978,761	2%	1,522,906	-	0%	-	15,857,248	1%	12,717,240	-	0%	-	17,836,009	1%	14,240,146
E	3,640,373	4%	3,640,373	-	0%	-	53,921,127	5%	53,921,127	-	0%	-	57,561,500	5%	57,561,500
	101,777,728	100%	7,161,932	-	0%	-	1,091,649,373	100%	114,186,207	-	0%	-	1,193,427,101	100%	121,348,139

Al 31 de diciembre 2021

Clasificación	Microcréditos			Hipotecarios			Personales			Desarrollo Empresarial			Total		
	Monto	%	Provisión	Monto	%	Provisión	Monto	%	Provisión	Monto	%	Provisión	Monto	%	Provisión
A1	50,971,641	80%	-	-	0%	-	578,787,815	62%	-	-	0%	-	629,759,456	63%	-
A	4,045,161	6%	20,793	-	0%	-	120,014,733	13%	633,374	-	0%	-	124,059,894	12%	654,168
B	1,934,926	3%	99,031	-	0%	-	45,884,522	5%	987,369	-	0%	-	47,819,448	5%	1,086,400
C	2,004,994	3%	209,305	-	0%	-	49,328,144	5%	2,726,097	-	0%	-	51,333,138	5%	2,935,402
D	-	0%	-	-	0%	-	-	0%	-	-	0%	-	-	0%	-
D1	1,111,005	2%	293,020	-	0%	-	31,323,991	3%	9,016,820	-	0%	-	32,434,996	3%	9,309,840
D2	1,262,400	2%	631,200	-	0%	-	27,010,175	3%	13,505,093	-	0%	-	28,272,575	3%	14,136,293
D3	848,832	1%	636,624	-	0%	-	21,504,888	2%	16,128,668	-	0%	-	22,353,720	2%	16,765,292
E	1,366,181	2%	1,366,181	-	0%	-	65,409,244	7%	65,409,244	-	0%	-	66,775,425	7%	66,775,426
	63,545,140	100%	3,256,155	-	0%	-	939,263,513	100%	108,406,665	-	0%	-	1,002,808,655	100%	111,662,820

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

Por el año terminado al 31 de diciembre 2022

(Expresado en córdobas)

6.5 Política de Otorgamiento de crédito

La compañía realiza evaluaciones de clientes con base en el riesgo por categoría de crédito (personal y microcrédito). Para ello, establece procesos, etapas y condiciones para el análisis de créditos de acuerdo con el segmento de mercado atendido, con el fin de identificar y disminuir el riesgo de operación.

Al 31 de diciembre 2022

	Vigentes	Prorrogados	Reestructurados	Vencidos	Cobro Judicial	Total
Personales	986,855,711	-	505,960	104,287,704	-	1,091,649,375
Microcréditos	93,871,369	352,011	-	7,554,346	-	101,777,726
	1,080,727,080	352,011	505,960	111,842,050	-	1,193,427,101

Al 31 de diciembre 2021

	Vigentes	Prorrogados	Reestructurados	Vencidos	Cobro Judicial	Total
Personales	838,666,841	15,096	-	100,581,576	-	939,263,513
Microcréditos	59,540,487	605,614	-	3,399,041	-	63,545,142
	898,207,328	620,710	-	103,980,617	-	1,002,808,655

6.6 Movimiento de la provisión por incobrabilidad de la cartera de crédito

El movimiento de la provisión por la incobrabilidad de cartera de crédito se detalla a continuación:

	2022	2021
Saldo al inicio del período:	111,662,820	77,852,626
Provisión cargada a los resultados del periodo	243,098,568	173,717,940
Saneamiento de intereses	(60,823,573)	(45,715,498)
Saneamientos de créditos	(172,589,677)	(94,192,248)
Saldo al final del período:	121,348,138	111,662,820

Un resumen por tipo de cartera (principal e intereses) se presenta a continuación:

	2022			2021		
	Principal	Intereses	Total	Principal	Intereses	Total
Personales	1,091,649,375	42,337,909	1,133,987,284	939,263,513	38,197,923	977,461,436
Microcréditos	101,777,727	1,961,559	103,739,286	63,545,142	1,261,200	64,806,342
	1,193,427,102	44,299,468	1,237,726,570	1,002,808,655	39,459,123	1,042,267,778

La tasa de rendimiento promedio es el porcentaje que resulta de dividir los ingresos financieros acumulados para la cartera de préstamos en el respectivo año de análisis incluidos los intereses y comisiones, entre el saldo promedio de la cartera bruta de préstamos del año reportado.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

Por el año terminado al 31 de diciembre 2022

(Expresado en córdobas)

7 Otras Cuentas por Cobrar

El saldo Otras Cuentas por Cobrar por el año terminado al 31 de diciembre de 2022 y 31 de diciembre 2021, se detalla a continuación:

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Anticipos Proveedores	-	25,714
Otras Cuentas por Cobrar	16,722	86,616
Otras Partidas Pendientes de Cobros Afiliadas	29,076,276	33,024,229
Provisión para Cuentas por Cobrar Diversas	(145,465)	(165,683)
Total Otras Cuentas por Cobrar	<u>28,947,533</u>	<u>32,970,876</u>

(A): El saldo que presentan las cuentas por cobrar de Afiliadas Locales, corresponde a transacciones propias de la naturaleza de los negocios de las empresas o aliados comerciales de UNICOSERVI S.A. por formar parte del grupo UNICOMER.

8 Inmuebles, mobiliarios y equipo, neto

El saldo al 31 de diciembre de 2022 y 31 de diciembre de 2021, de los inmuebles, mobiliario y equipo se detalla a continuación:

	<u>Saldos al 31/12/2021</u>	<u>Adiciones</u>	<u>Retiros</u>	<u>Saldos al 31/12/2022</u>
Mobiliario	154,627			154,627
Equipo	154,071	108,616	(1,464)	261,223
Equipo de computación	499,261	501,956	(26,461)	974,756
Construcciones en proceso (a)	-			-
Menos - Depreciación	(709,925)	(282,096)	27,680	(964,341)
	<u>98,034</u>	<u>328,476</u>	<u>(245)</u>	<u>426,265</u>

	<u>Saldos al 31/12/2020</u>	<u>Adiciones</u>	<u>Retiros</u>	<u>Saldos al 31/12/2021</u>
Mobiliario	136,475	18,152		154,627
Equipo	154,071	-		154,071
Equipo de computación	493,441	5,820		499,261
Construcciones en proceso (a)	10,265,716	-	(10,265,716)	-
Menos - Depreciación	(640,367)	(69,559)		(709,925)
	<u>10,409,336</u>	<u>(45,587)</u>	<u>(10,265,716)</u>	<u>98,034</u>

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

Por el año terminado al 31 de diciembre 2022

(Expresado en córdobas)

- (a) El saldo se reclasifico a la cuenta de otros activos – bienes diversos **ver Nota .11**

La depreciación acumulada al 31 de diciembre de 2022 y 31 de diciembre de 2021 corresponde a C\$964,340 y C\$709,925 respectivamente.

9 Otros Activos

El saldo al 31 de diciembre de 2022 y 31 de diciembre de 2021, de los Otros Activos, se detalla a continuación:

		<u>2022</u>	<u>2021</u>
Otros Activos			
Software	(a)	8,505,895	2,659,008
Otros pagos anticipados	(b)	3,570,048	2,174,529
Otros bienes diversos	(c)	-	10,265,716
		<u>12,075,943</u>	<u>15,099,253</u>

- (a) Corresponde al valor en libro por adquisiciones de software los cuales se encuentran amortizándose mensualmente hasta un periodo de cinco años. Un resumen del comportamiento de estos saldos se presenta a continuación:

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Monto de Adquisición	44,962,967	34,697,252
Menos Amortización Acumulada	<u>(36,457,072)</u>	<u>(32,038,244)</u>
	<u>8,505,895</u>	<u>2,659,008</u>

- (b) Saldo compuesto principalmente por amortizaciones de licencias y mantenimiento de programas Informáticos, los cuales se amortizan hasta menor a un año.
- (c) Otros bienes diversos corresponden al saldo auditado al 31 de diciembre 2021 por **C\$10,265,716**, El saldo se reclasifica a Construcción en Proceso Intangibles (software), que a su vez fue dada de alta al ser de costos corporativos, parte del proceso de compensación de cuentas afiliadas.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

Por el año terminado al 31 de diciembre 2022

(Expresado en córdobas)

10 Obligaciones con Instituciones Financieras y por Otros Financiamientos

El saldo al 31 de diciembre de 2022 y 31 de diciembre de 2021, de Obligaciones con Instituciones Financieras y Por Otros Financiamientos, se detalla a continuación:

	<u>Córdobas</u>	
	<u>2022</u>	<u>2021</u>
<u>Banco de la Producción, S.A. (Banpro)</u>		
<u>277140</u>		
Préstamo concedido inicialmente el 29 de septiembre de 2015 por US\$ 8,289,750 siendo modificado posteriormente según adendum del 13 de octubre de 2015 a un monto de US\$ 5,645,500 utilizado para sustitución de deuda, devengando una tasa de interés variable anual revisable y ajustable por el Banco cada trimestre, pagadero mensualmente a través de (119) cuotas mensuales de Principal más Intereses calculadas a un plazo de 180 meses más una última cuota pagadera al vencimiento del crédito (Balloon payment). Con vencimiento al 13 de octubre de 2025. Garantizado con hipoteca de bienes inmuebles a través del Garante Hipotecario UNICOMER, S.A. y Fianza Solidaria (UNICOMER, S.A.)	133,993,060	178,620,620
<u>Tasa de Interés:</u> Tasa Activa Banpro Variable (TABV), determinada por : la tasa de interés pasiva promedio ponderada reportada por el Banco Central de Nicaragua para depósitos a más de un año del Sistema Financiero Nacional más el margen de Banpro del 1.43%		
<u>500937</u>		
Préstamo No. 500937 otorgado el día 24 de junio del 2021, por un monto inicial de U\$5,000,000, a una tasa de interés del 7% anual, para capital de trabajo, garantía otros bienes, con vigencia al 24 de junio 2024.	47,725,813	100,588,538
<u>523243</u>		
Monto desembolsado por US\$ 1,385,167.00 el 2 de julio 2022 a través de línea de crédito revolviente, con una tasa de interés anual del 7% sobre saldo y a un plazo de 24 meses. Pagaderos en cuotas mensuales niveladas de principal e intereses con vigencia hasta 2 de julio 2024.	30,127,176	-

UNICOSERVI, S. A.
(Managua, Nicaragua)

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

Por el año terminado al 31 de diciembre 2022

(Expresado en córdobas)

	Córdobas	
	2022	2021
<u>Banco de la Producción, S.A. (Banpro)</u>		
<u>528618</u>		
Monto desembolsado por C\$ 249,958,800.00 el 04 de julio 2022 a través de línea de crédito revolvente, con una tasa de interés anual del 7% sobre saldo y a un plazo de 24 meses. Pagaderos en cuotas mensuales niveladas de principal e intereses con vigencia hasta el 04 de julio 2024.	173,056,443	-
<u>545786</u>		
Monto desembolsado por C\$ 122,546,880.00 el 26 de septiembre 2022, a través de Línea de crédito revolvente, con una tasa de interés anual del 6% sobre saldo y a un plazo de 24 meses. Pagaderos en cuotas mensuales niveladas de principal e intereses, con vigencia al el 26 de septiembre 2024.	108,587,796	-
Total Obligaciones con Instituciones Financieras y por Otros	493,490,288	279,209,158
Mas Intereses por Pagar	1,513,396	675,662
Total Obligaciones con Instituciones Financieras y por Otros Más Interés	495,003,684	279,884,820
Principal Porción a Corto Plazo	275,667,406	
Principal Porción a Largo Plazo	217,822,881	

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

Por el año terminado al 31 de diciembre 2022

(Expresado en córdobas)

11 Otras Cuentas por Pagar

El saldo al 31 de diciembre de 2022 y 31 de diciembre de 2021, de las Otras cuentas por Cobrar, se detalla a continuación:

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Otras Cuentas por Pagar		
Cuentas por Pagar Afiliados Locales	(A) 198,780,042	225,937,733
Otras Cuentas por Pagar	14,395	10,543
Cuentas por Pagar Diversas	42,750,846	33,160,292
Comisiones y Cobros por Pagar	1,116,756	1,647,216
Proveedores de Bienes y Servicios Locales	2,791,566	1,824,707
Impuesto por Pagar por Cuenta de la IMF	1,935,312	2,069,724
Impuesto por Pagar	8,715,434	32,311,905
Honorarios Profesionales	1,171,614	1,127,148
Otros	3,155,596	5,030,583
Total Otras Cuentas por Pagar	<u>260,431,561</u>	<u>303,119,851</u>

(A) Corresponde a gastos relacionados por servicios recibidos de UNICOMER, S.A., según contrato de gastos compartidos y la adenda suscrita el 07 de febrero 2022, siendo la redistribución de la siguiente manera:

- Pago de Sueldos y Salarios, prestaciones sociales y demás Obligaciones Laborales.
- Pago de Comisiones.
- Pago de Gastos Administrativos.
- Pago de Costos de Operación.

En dicho contrato ambas partes convienen en compartir los gastos siguientes: Pago de sueldos y salarios, comisiones por ventas y cobros, retenciones, aguinaldo, indemnización demás prestaciones sociales, laborales y fiscales de conformidad con las leyes nicaragüenses y de acuerdo con el 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.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

Por el año terminado al 31 de diciembre 2022

(Expresado en córdobas)

12 Provisiones

El saldo al 31 de diciembre de 2022 y 31 de diciembre de 2021, de las Provisiones, se detalla a continuación:

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Provisiones		
Indemnización laboral	11,186,750	12,519,558
Instituto Nicaragüense de Seguridad Social (INSS)	839,480	818,381
Vacaciones	2,780,359	2,010,302
Aguinaldo	292,377	319,775
Instituto Nacional Tecnológico (INATEC)	74,999	74,304
Otras Provisiones (Bonificaciones Extraordinarias)	1,418,227	1,490,954
Total Provisiones	<u>16,592,192</u>	<u>17,233,274</u>

13 Capital Social

UNICOSERVI S.A. fue fundada en el año 2000, inicialmente bajo el nombre de Unión Comercial Financiera S.A (UNICOFIN), pero poco después, en el año 2003, la empresa cambió la denominación de la sociedad, pasando a conocerse como UNICOSERVI S.A. la sociedad tendrá una duración de 99 años. Actualmente UNICOSERVI cuenta con un Capital de 72,880 acciones a un valor nominal de C\$1,000 cada una. Esta composición accionaria fue efectiva a partir del 22 de agosto de 2021, según Acta No.39 de Junta Extraordinaria de Accionistas.

Al 31 de diciembre 2022 y 2021 la distribución de acciones que conforma el capital se detalla a continuación:

<u>Capital Social</u>	<u>No. ACCIONES</u>		<u>IMPORTE</u>
Unicomer Latin América & Co. Ltd.	72,874	C\$	72,874,000
Unión Comercial de Nicaragua S. A.	1		1,000
Mario Alberto Siman Dabdoub	1		1,000
Mario Raúl Figueroa González	1		1,000
Enrique Leonel Rodríguez Alarcón	1		1,000
Myriam Cristina Cruz Cortéz	1		1,000
Alfredo Mauricio Frech Siman	1		1,000
Total Capital Social	<u>72,880</u>	C\$	<u>72,880,000</u>

UNICOSERVI, S. A.
(Managua, Nicaragua)

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

Por el año terminado al 31 de diciembre 2022

(Expresado en córdobas)

Capital Adicional

Al 31 de diciembre 2022 y 2021 se mantiene el capital adicional bajo el concepto de aportes, tal a como se detalla a continuación:

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Capital Adicional		
Capital Adicional - Aportes	221,683,133	221,683,133
Total Provisiones	<u>221,683,133</u>	<u>221,683,133</u>

Reservas de Capital

Las reservas de capital al 31 de diciembre de 2022 y 31 de diciembre de 2021 ascienden a C\$48,173,773 y C\$37,236,322 respectivamente. 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. Al 31 de diciembre 2022 la base de cálculo para el traslado de reserva fue a como se detalla a continuación:

<u>Traslado de Reserva de Capital</u>	<u>Estado Financiero</u>	<u>2022</u>
Utilidad antes de la Reserva de Capital	Base el Estado de Resultado	72,916,339
Traslado de 15% de utilidades	Estado de Cambio en el Patrimonio	(10,937,451)

14 Cuentas de Orden

El saldo de cuentas de orden corresponde principalmente a los saldos de principal saneados contablemente provenientes de operaciones de créditos, otras cuentas por cobrar e inversiones. El saldo al 31 de diciembre de 2022 y 31 de diciembre de 2021, las cuentas de orden, se detalla a continuación:

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Garantías recibidas en poder de terceros	334,176,647	317,789,295
Cuentas Saneadas	(A) 1,410,845,973	1,262,342,564
Intereses y Comisiones en Suspenso	5,827,036,757	4,649,816,486
	<u>7,572,059,377</u>	<u>6,229,948,345</u>
Contracuenta de Garantías recibidas de terceros	(334,176,647)	(317,789,295)
Contracuenta de Cuentas Saneadas	(1,410,845,973)	(1,262,342,564)
Contracuenta de Intereses y Comisiones en Suspenso	(5,827,036,757)	(4,649,816,486)
Total Otras Cuentas de Orden	<u>(7,572,059,377)</u>	<u>(6,229,948,345)</u>

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

Por el año terminado al 31 de diciembre 2022

(Expresado en córdobas)

(A): Un detalle de las cuentas saneadas acumuladas y controladas en cuenta de orden al 31 de diciembre de 2022 y 31 de diciembre de 2021, se detalla a continuación:

(A)	2022	2021
Créditos Saneados Año 2009 y anteriores	86,820,424	86,898,814
Créditos Saneados Año 2010	20,936,137	20,951,353
Créditos Saneados Año 2011	14,626,715	14,644,487
Créditos Saneados Año 2012	17,341,305	17,411,694
Créditos Saneados Año 2013	38,474,329	38,558,198
Créditos Saneados Año 2014	63,004,732	63,692,191
Créditos Saneados Año 2015	72,647,429	73,403,869
Créditos Saneados Año 2016	161,367,679	162,823,147
Créditos Saneados Año 2017	210,826,620	213,293,604
Créditos Saneados Año 2018	284,497,940	287,679,579
Créditos Saneados Año 2019	132,914,606	136,548,753
Créditos Saneados Año 2020	53,714,881	56,519,459
Créditos Saneados Año 2021	85,214,806	89,917,416
Créditos Saneados Año 2022	168,458,370	-
Total Créditos Saneados Cuentas de Orden	<u>1,410,845,973</u>	<u>1,262,342,564</u>

15 Ingresos Financieros

El saldo al 31 de diciembre de 2022 y 31 de diciembre de 2021, los ingresos financieros, se detalla a continuación:

	2022	2021
Ingresos Financieros		
Ingresos por Comisiones de Desembolsos (Préstamos Microcréditos)	386,965	-
Intereses y Comisiones Créditos Vigentes (Microcréditos)	40,153,106	14,816,165
Intereses y comisiones de desembolso	6,996,525	3,960,298
Intereses y comisiones por créditos vigentes (personales)	678,832,898	591,876,317
Recargos cobrados por mora de cliente	1,381,339	1,192,908
Ingresos financieros créditos prorrogados	193,640	190,248
Interés y Comisiones por Créditos Reestructurados (Préstamos Personales)	19,522	-
Ingresos financieros créditos vencidos	47,583,536	38,680,058
Total Ingresos Financieros	<u>775,547,531</u>	<u>650,715,994</u>

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

Por el año terminado al 31 de diciembre 2022

(Expresado en córdobas)

16 Gastos Financieros

El saldo al 31 de diciembre de 2022 y 31 de diciembre de 2021, los gastos financieros, se detalla a continuación:

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
<u>Obligaciones con instituciones financieras y por otros financiamientos:</u>		
Intereses pagados sobre préstamos	31,713,903	16,405,645
Obligaciones con Instituciones financieras sobre el deslizamiento cambiario	9,209,377	4,613,029
Otros gastos bancarios financieros	<u>3,803,438</u>	<u>2,417,473</u>
Gastos Financieros	<u>44,726,718</u>	<u>23,436,146</u>

17 Gastos por Provisión por Incobrable de la Cartera de Crédito

El saldo al 31 de diciembre de 2022 y 31 de diciembre de 2021, los Gastos por Provisión por Incobrable de la Cartera de Crédito, se detalla a continuación:

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
<u>Aumento de provisión para cartera de créditos</u>		
Constitución de provisión por cartera de créditos	528,981,425	367,468,201
Saneamiento de intereses y comisiones sobre cartera de créditos	60,823,573	45,715,498
	<u>589,804,998</u>	<u>413,183,699</u>
Disminución de provisión para cartera de crédito	<u>(291,502,611)</u>	<u>(191,041,219)</u>
Total Provisión para Cartera de Créditos	<u>298,302,387</u>	<u>222,142,480</u>

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

Por el año terminado al 31 de diciembre 2022

(Expresado en córdobas)

18 Ingresos Operativos Diversos

El saldo al 31 de diciembre de 2022 y 31 de diciembre de 2021, los Ingresos operativos Diversos, se detalla a continuación:

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Ingresos Diversos		
Ingresos por artículos recuperados	13,451,264	10,794,833
Liberación garantías adicional diferida por cancelación	8,732,995	6,255,716
Liberación GA diferida por depreciadas	1,455,077	1,225,433
Otros Ingresos Operativos	3,177,281	2,859,843
Ganancia No realizada por ajustes monetarios - Otros Pasivos	43,879	9,557
Disminución de provisión	722,689	214,716
Total Ingresos Diversos	<u>27,583,185</u>	<u>21,090,097</u>

19 Gastos Administración y Otros

El saldo al 31 de diciembre de 2022 y 31 de diciembre de 2021, los Gastos Operativos Diversos, se detalla a continuación:

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Gastos Administracion y Otros		
Gastos de administración	181,236,999	128,459,359
Gastos por servicio externo	55,027,986	43,123,355
Gasto de transporte	25,033,415	21,117,984
Gasto de infraestructura	81,537,986	70,596,489
Gastos generales	60,062,837	38,996,946
Aporte a la CONAMI	2,266,707	1,676,674
Total Gastos Operativos Diversos	<u>405,165,930</u>	<u>303,970,807</u>

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

Por el año terminado al 31 de diciembre 2022

(Expresado en córdobas)

20 Impuesto sobre la Renta

De conformidad con la ley 987 "Ley de Reforma y adiciones a la Ley 822, Ley de Concertación Tributaria", el impuesto a la renta anual estará sujeto a un pago mínimo definitivo que se liquidará sobre el monto de la renta bruta anual, con una alícuota del tres por ciento (3%), para los grandes contribuyentes; la alícuota será el dos por ciento (2%); para los principales contribuyentes; y del uno por ciento (1%), para los demás contribuyentes. El pago de impuesto a la renta será igual al monto mayor que resulte de comparar el pago mínimo definitivo y el 30% aplicable a la renta neta gravable.

De conformidad con el artículo 63 de Ley 822/2019, el pago mínimo definitivo se realizará mediante anticipos mensuales conforme las alícuotas correspondientes según el artículo 61 de la Ley 822/2019) sobre la renta bruta gravable, del que son acreditable las retenciones mensuales sobre las ventas de bienes y servicios, créditos tributarios autorizados por la Administración Tributaria que les hubieren efectuado a los contribuyentes; si resultare un saldo a favor, éste se podrá aplicar mensualmente en el mismo periodo fiscal en que se realiza la exportación y trasladarse a los meses subsiguientes del mismo periodo fiscal. UNICOSERVI S.A. presentó la declaración anual correspondiente al periodo 2022 el día 28 de febrero 2023.

A continuación, presentamos los datos contenidos en la conciliación fiscal del periodo 2022 y 2021:

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Utilidad Contable antes de Conciliación Fiscal	104,971,767	173,269,294
Más gastos no deducibles	1,879,659	124,644
Menos ingresos no constitutivos de renta	-	(2,833)
Utilidad Fiscal - Renta Neta Gravable	106,851,426	173,391,105
Impuesto sobre la renta por pagar (30%)	32,055,428	52,017,332
Más gasto del impuesto sobre la renta por ingresos de capital sujetos a retenciones definitivas	-	-
Impuesto sobre la renta por pagar antes de aplicar anticipos	32,055,428	52,017,332
Menos anticipos efectuados en concepto de PMD	(25,783,514)	(21,847,334)
Impuesto sobre la renta por pagar	6,271,914	30,169,998

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

Por el año terminado al 31 de diciembre 2022

(Expresado en córdobas)

21 INCERTIDUMBRE, COMPROMISOS Y CONTINGENCIAS

21.1 Incertidumbre:

Impacto Financiero por Pandemia COVID -19 en las operaciones financieras a nivel mundial

En marzo del año 2020, la Organización Mundial de la Salud – OMS declaró emergencia de Salud Pública a nivel global por la propagación del virus Coronavirus (COVID-19). La Administración de UNICOSERVI no ha realizado un análisis del impacto financiero esperado que esté relacionado con el desarrollo y propagación del COVID-19; actualmente estos hechos no han implicado ajustes a los componentes de estados financieros de UNICOSERVI.

21.2 Compromiso y Contingencias:

✓ **FISCAL:**

Las declaraciones de impuestos están a disposición de las autoridades fiscales para su revisión; consecuentemente, existe contingencia por cualquier impuesto adicional que pueda resultar por deducciones no aceptadas para fines fiscales. La administración considera que las declaraciones, tal y como se han presentado, no serían sustancialmente ajustadas como resultado de una futura revisión.

- Asuntos Tributarios pendientes de resolución.

- Acta de cargo No. DGC-ACCA-2021/11/01/00550

Según acta de cargo No. DGC-ACCA-2021/11/01/00550, la cual hace referencia a la Auditoría fiscal al impuesto sobre la renta (IR) del periodo comprendido de enero 2017 a diciembre del 2017. El día 10 de diciembre del año 2021, UNICOSERVI procedió a presentar escrito de descargo, ante la Dirección General de Grandes Contribuyentes, donde se procedió a abordar cada ajuste de forma independiente sobre el Impuesto sobre la Renta (IR) Anual para los periodos a evaluar del 1° de enero del 2017 al 31 de diciembre del 2017, con un ajuste total de **C\$80,433,490** incluyendo la multa, según el acta de cargos número DGC-ACCA-2021/11/01/00550, notificada el día dieciséis de noviembre del 2021. El día 19 de enero del 2022, UNICOSERVI fue notificado de Cédula Tributaria de Resolución Determinativa, la cual resuelve que se mantienen los ajustes del Impuesto sobre la Renta (IR) Anual para los periodos a evaluar del primero de enero del 2017 al 31 de diciembre del 2017, con un ajuste total adeudado de C\$80,433,490 córdobas, y con el debido plazo de ley para interponerme contra la misma.

Posterior a ese trámite se realizó la presentación del recurso de Reposición el día dos de febrero del 2022, ante la Dirección General de Grandes Contribuyentes, donde se solicitó que se revoque la Resolución Recurrída por causar graves perjuicios económicos y por ser violatoria a los derechos constitucionales de UNICOSERVI, S.A., especialmente los Principios de Motivación, Derecho a la

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

Por el año terminado al 31 de diciembre 2022

(Expresado en córdobas)

Defensa, Tutela Judicial Efectiva, Seguridad jurídica, Libertad de Empresa, Jerarquía Normativa, Legalidad e Interdicción a la Arbitrariedad; y que se desvanezcan todos los ajustes practicados por Auditoría y confirmados en la Resolución Recurrída, por ser los mismos contrarios a derecho, y la multa correspondiente.

La base en donde se generan la diferencia en criterios entre UNICOSERVI y el ente Fiscalizador se detalla a continuación:

Reglón	D . ESTADO DE RESULTADOS	Saldo Declarado UNICOSERVI 2017	Saldo S/ Auditoria Fiscal	Diferencia
73	Gastos por Depreciación de activos fijos	76,783,977	22,733,996	(54,049,981)
76	Gasto Resto de Finc. EXT	93,375,865	28,662,552	(64,713,313)
81	Otros Gastos de Operación	287,934,721	188,380,481	(99,554,240)
86	Total deducciones (reglones 83+84)	971,893,330	753,575,797	(218,317,534)
87	Renta de neta gravable (63-86)	29,553,331	247,870,865	218,317,534
Reglón	E . CALCULO DEL IR RENTA ACTIVIDADES ECONOMICAS			
88	IMPUESTO SOBRE LA RENTA	8,865,999	74,361,259	65,495,260
90	90. Pago Mínimo Definitivo de Casino y Juego de Azar			
91	Debito fiscal (renglon 88 vrs 89, ó 88 vrs 90)	10,014,467	74,361,259	64,346,793
			Multa por Contravención (25%)	16,086,698
			Según Acta Saldo a Pagar	80,433,491

El ajuste a los Gastos por depreciación del renglón 73 se determinaron a través de análisis efectuado al rubro de Gastos por Depreciación de Activos Fijos y a la documentación soporte tales como: Estados Financieros, Comprobantes de Diarios, Comprobantes de cheque, Transferencias bancarias, Contratos, Libro de Acta, Detalle de activos y depreciación, se determinó ajuste por la cantidad de C\$54,049,980.51 en concepto de reclasificación de gastos por compra de la Marca Facilito Cash.

Con relación al ajuste de C\$64,713,313 en el renglón 76, se debe a que bajo los criterios de la revisión fiscal no se reconocen C\$60,541,560.55 en concepto de Intereses Financieros por prestamos HENCORP no vinculados con la generación de renta neta gravable y C\$ 4,171,752.59 Intereses Financieros con BANPRO no vinculados con la generación de renta neta gravable.

Para la explicación del ajuste de C\$99,554,240 en es el rubro determinado Otros gastos de operaciones en donde la DGI mediante su revisión no reconoce Gastos de la Marca Tropicash por uso de marca, ajuste por C\$8,432,501 , ajuste por perdida cambiaria/ ajustes monetarios por Obligaciones con Instituciones Financieras hasta por C\$30,586,845.16, Obligación con HENCORP.

UNICOSERVI, S. A.
(Managua, Nicaragua)

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

Por el año terminado al 31 de diciembre 2022

(Expresado en córdobas)

Honorarios por Asesoría externa por C\$4,812,152 y gasto de depreciadas incobrables por C\$1,743,346 y la cuenta de gastos cancelados por recogidos por C\$53,997,394, ya que en base a su análisis la forma de registro de recuperación de los bienes recogidos no abona a la renta neta gravable.

A la fecha del informe UNICOSERVI se encuentra agotando las vías administrativas, El día 27 de junio de 2022 se presentó Recurso de Apelación, en contra de la resolución número RES REC REV 2022/06/01/00202. Tras haber tramitado el recurso de apelación relacionado, el día 16 de noviembre del año 2022 UNICOSERVI recibió notificación de cédula de notificación que contenía la Resolución No. 1144-2022 emitida por el Tribunal Aduanero y Tributario Administrativo a las nueve y veintiún minutos de la mañana del día quince de noviembre del año dos mil veintidós, ratificando el ajuste fiscal emitido por la DGI. El 16 de diciembre del año 2022 se presentó demanda contencioso-administrativa ante la Sala de lo Contencioso Administrativo de la Corte Suprema de Justicia en contra del Tribunal Aduanero y Tributario Administrativo (TATA), a la que se le asignó el número de asunto: 000341ORM92022CA, el que se encuentra en fase de convocatoria a trámite de mediación.

- Ajuste al impuesto sobre la renta del año 2017, por C\$80,433.490 incluye multa y contravención.

UNICOSERVI, S.A., se encuentra agotando la vía administrativa que dicta el Código Tributario para impugnar y/o desvanecer los Ajustes que la Dirección General de Ingresos le imputa, se encuentran en la etapa de interposición del Recurso de Revisión. UNICOSERVI, S.A. expresa que estos ajustes hasta este momento no son determinativos y no es posible estimar con fiabilidad el resultado final del proceso y monto a pagar.

✓ **MUNICIPAL:**

Las declaraciones sobre los bienes inmuebles de los últimos cuatro periodos están a disposición de la Municipalidad de Managua para su revisión. Existe contingencia por cualquier impuesto adicional que pudiera resultar por ingresos que no se hayan considerado, deducciones y valores que no sean aceptados o bienes omitidos. La administración considera que las declaraciones, tal y como se han presentado, no serían sustancialmente ajustadas como resultado de una futura revisión.

Al 31 de diciembre de 2022 se realizaron revisiones por parte de las municipalidades de Santo Tomas Chontales y la de Managua, generándose los siguientes resultados:

- Reparo Alcaldía de Santo Tomás, Departamento de Chontales Resolución 85/08/2022

Existe una Demanda Contencioso-Administrativa por caso de Alcaldía de Santo Tomás presentada el 19 de Octubre de 2022 en contra de la Alcaldía de Santo Tomás, Departamento de Chontales, Resolución 85/08/2022 notificada el día once de agosto de 2022, en la que se resuelve recurso de apelación interpuesto en contra de la resolución número 349-08-07-2022 de contestación de Recurso de Revisión, en la que se confirma el Acta de Informe Final de Auditoría No. 01-07-06-2022 por el reparo realizado a UNICOSERVI el 07 de junio de 2022. El monto del perjuicio patrimonial a UNICOSERVI es de **C\$ 445.779.68** córdobas, en concepto de supuestas obligaciones tributarias del impuesto municipal sobre ingresos (IMI) de febrero 2020 a enero 2022, ajuste de matrícula de los

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

Por el año terminado al 31 de diciembre 2022

(Expresado en córdobas)

años 2021 y 2022 más las multas y ajuste de IPC. Este caso se encuentra en trámite en la Sala de Lo Contencioso y no se considera que haya una resolución a favor.

- Cobro extrajudicial de la Alcaldía de Managua de fecha 10 de octubre de 2022

Cobro extrajudicial de la Alcaldía de Managua de fecha 10 de octubre de 2022, en el que instan a que UNICOSERVI, S.A. pague el monto de C\$ 1,556,298.16 córdobas por Acta de Reparación No. 232/2022B del 05 de septiembre de 2022.

Resumen de los cobros aplicados por las Alcaldías de Santo Tomás y Managua.

Alcaldía	Inicio de Auditoría	Finalización de Auditoría	Monto del Reparación	Argumento no fundamentado de la Alcaldía Municipal	Recurso de revisión	Recurso de Reposición	Acción final para proceso de Auditoría
Santo Tomás	24/3/2022	9/6/2022	C\$445,779.68	No se declaró y pagó el IMI de Unicoservi SA. Según el Art. 296 de la ley 822 Ley de concertación tributaria. Los ingresos por servicios financieros están exonerados del pago del IMI	16/06/2022 - se interpone recurso de revisión en alcaldía y la alcaldía de Santo Tomás contesta el día 12/07/2022 indicando que los argumentos que presenta en escrito Unicoservi SA no tienen validez y que el cargo pecuniario impuesto continúa vigente.	18/07/2022 - se presenta recurso de apelación ante alcalde y concejales de Alcaldía de Santo Tomás. El día 11/08/2022 contesta alcalde de Santo Tomás indicando que no ha lugar el recurso de apelación entregado.	La firma Kreston indica que se debe presentar recurso por la vía contencioso-administrativa el día 23/09/2022 y esta misma es presentada el día 07/10/2022 por ellos mismos. Se recibe acta de cobro el día 21/09/2022. En esta acta la alcaldía indica que el cobro no es apelable debido a que se agotó la vía administrativa con los 2 anteriores recursos. El día 12/12/2022 invitan a mediar a Don Leonel Rodríguez como representante legal de Unicoservi SA. Caso sigue en proceso.

Continúa en Página Siguiente....

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

Por el año terminado al 31 de diciembre 2022

(Expresado en córdobas)

....Viene de Página Anterior

<i>Alcaldía</i>	<i>Inicio de Auditoría</i>	<i>Finalización de Auditoría</i>	<i>Monto del Reparó</i>	<i>Argumento no fundamentado de la Alcaldía Municipal</i>	<i>Recurso de revisión</i>	<i>Recurso de Reposición</i>	<i>Acción final para proceso de Auditoría</i>
Managua	24/3/2022	14/7/2022	C\$1,556,298.16	No se declaró otros ingresos el importe de la cuenta contable 42030101201 - Disminución de Provisión para Cartera de Créditos. Esta cuenta únicamente tiene un efecto contable para la medición del gasto por cartera de créditos saneada y esta instrucción está registrada en el MUC.	24/08/2023- se presenta carta de solicitud de revisión de caso ALMA. La alcaldía acepta el importe de los pagos de los otros municipios y rebaja el monto del reparo. Sin embargo, siguen aduciendo que él no se declararon otros ingresos de Unicoservi SA.	21/09/2023- se presenta recurso de objeción donde se indica la base legal sobre la cuenta contable mencionada por la alcaldía no debe considerarse como otros ingresos. La ALMA responde no ha lugar e indica que se debe hacer efectivo el pago del reparo.	08/09/2023. Gerencia indica que se impugnen los actos conforme recursos de Ley y Kreston indica que van a proceder. El día 10/10/2022. Se recibe acta de cobro judicial en contra de Unicoservi SA ante lo cual Kreston indica que se debe hacer el pago debido a que si no se realiza la ALMA puede demandar penalmente a los representantes legales de Unicoservi SA.

✓ **JUICIOS Y LITIGIOS:**

Al 31 de diciembre de 2022, UNICOSERVI S.A. no reportó acciones extrajudiciales que se han interpuesto ante la DIRAC, Las confirmaciones de abogados externos únicamente revelaron casos de asuntos fiscales y reclamos pendientes a CONAMI.

f

✓ **RECLAMOS PENDIENTES DE RESOLUCIÓN CONAMI**

Actualmente la compañía posee los siguientes reclamos pendientes de resolución ante el ente regulador, CONAMI, los cuales fueron promovidos por los clientes inconformes con la respuesta brindada por UNICOSERVI. A continuación, el detalle de los reclamos para los cuales se requirió la asesoría de Kreston de Nicaragua:

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

Por el año terminado al 31 de diciembre 2022

(Expresado en córdobas)

Cliente	Reclamos pendientes de resolución ante el ente regulador, CONAMI	Monto Reclamo	Comentario
Manuel Antonio López García	El cliente presenta inconformidad con el financiamiento de póliza de seguro por 4 años. CONAMI respondió el 11 de enero de 2022 y solicitó a la empresa disminuir la tasa de interés moratorio de 39% a 19.50% y por ende, hacer un recálculo de los intereses moratorios, y aplicación de los pagos del cliente a capital e interés.	26,028	UNICOSERVI recibió resolución de CONAMI el 12 de octubre de 2022, en la que se mandan medidas correctivas a la empresa, pero no involucran sanciones pecuniarias.
Doraldina Mendieta Romero	Cliente reclamó porque considera que sus pagos no se han aplicado de forma correcta, y aunque sí hubo una confusión con uno de sus pagos. Asimismo, reclama sobre inconformidad de incremento en los montos de los arreglos de pago, pero cliente ha incumplido los mismos. Contrato 6120000669 C\$ 107,600.00 Contrato 77116857382 C\$ 39,000.00	146,600	Se considera que la probabilidad de un dictamen favorable de CONAMI es del 70% a favor de UNICOSERVI, puesto que la cliente presenta altos intereses, debido a que ha pasado hasta año y medio sin pagar y siempre ha incumplido los arreglos de pagos.
Christopher José Alvarado Salazar	Cliente reclamó porque al momento de firmar el contrato recibió un cupón de descuento cuya aplicación no se aprobó cuando intentó utilizarlo.	800	CONAMI ha declarado "No ha lugar" al reclamo del cliente, por lo que no se afectó pecuniariamente a la empresa, notificado el 01 de abril de 2022.
Norvin José Cáceres	Reclama que le incluyeron un contrato de asistencia por el monto de C\$ 1436.58 córdobas, la cual él no pidió y a lo interno, la compañía confirmó que en efecto hubo un mal proceder de la vendedora y por tanto se decidió cancelar dicho contrato de asistencia.	8,043	Cliente canceló contrato de financiamiento el 12.11.22 con un monto de C\$ 8,042.76 córdobas.
Iscra Delgado Urbina	Reclama el monto de C\$ 6,838.00 córdobas, que es el valor de la garantía que no reconoce haber solicitado de su libre y espontánea voluntad.	6,838	La postura de UNICOSERVI es que dicho contrato es válido y fue adquirido a conciencia y conocimiento de la cliente la probabilidad de que CONAMI le dé la razón a la cliente es de un 20%.
Yara Heichel Corea Coleman	Reclama sobre contrato número: 52200007318 de financiamiento de artículos por el monto total de C\$ 2,709.00 córdobas del día 15 de mayo de 2022 y contrato número: 51100023568 de financiamiento de artículos por el monto de C\$ 13,984.99.	16,694	Este reclamo versa sobre forma de cobro y no consideramos que repercuta económicamente en contra de UNICOSERVI.

UNICOSERVI, S. A.
(Managua, Nicaragua)

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

Por el año terminado al 31 de diciembre 2022

(Expresado en córdobas)

Cliente	Reclamos pendientes de resolución ante el ente regulador, CONAMI	Monto Reclamo	Comentario
Kenia Lisseth Rodríguez Narváez	La cliente está reclamando que le están cobrando 3 meses de mora cuando considera que siempre ha dado todos sus abonos, de igual forma reclama sobre atención por parte del gerente de tienda.		No se ha contestado, pero se pretende responder que el mismo es inadmisibile; puesto que el cliente no respetó el procedimiento administrativo. Se considera que hay altas probabilidades de una respuesta favorable por parte de CONAMI a UNICOSERVI.
Reyna Isabel Castro Dávila	Financiamiento de artículos por el monto de C\$7,977.00 córdobas, obligándose a pagar un total de C\$ 17,223.04 córdobas. A la fecha 24.01.23 la deuda asciende a C\$ 12,589.35 córdobas	12,589.35	Cliente no está conforme con el saldo en su cuenta, pero los intereses aplicados están conforme a contrato y ordenamiento jurídico aplicable. Se considera que CONAMI resolverá en favor de UNICOSERVI.
Rodolfo Antonio Zelaya Rivas	El cliente presente reclamo expresando que debido a la crisis política y enfermedades, incurrió en mora en ambos créditos, pero que a pesar de eso, no está de acuerdo con el balance de las mismas.		No desea pagar el monto total adeudado ya que considera que los intereses corrientes han sido excesivos. El reclamo se contestó a CONAMI en fecha 25 de noviembre de 2020, a cuya fecha, el monto adeudado en ambas cuentas era de C\$ 24,733.33 córdobas en capital y C\$ 62,075.42 córdobas de intereses corrientes para un total de C\$ C\$ 86,808.75 córdobas.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

Por el año terminado al 31 de diciembre 2022

(Expresado en córdobas)

22 Hechos posteriores al cierre

Entre la fecha de corte y la elaboración de los estados financieros no se tiene conocimiento sobre ningún dato o acontecimiento que modifique las cifras en los estados financieros y notas adjuntas. No se conocieron hechos posteriores favorables o desfavorables que afecten la situación financiera y perspectivas económicas de la Institución.

23 Ajustes y Reclasificaciones

Resumen de las partidas de ajustes y reclasificaciones que se registraron en los libros legales de UNICOSERVI, S.A., con fecha posterior al 31 de diciembre de 2022 y que se reflejan en los estados financieros adjuntos para que estén presentados de conformidad con el MUC para IMF. A continuación, se muestran los efectos de los ajustes y reclasificaciones en el estado de situación de la Institución al 31 de diciembre de 2022:

Descripción	Debe	Haber
Reclasificación No.1		
Resultados Acumulados	10,937,451	
Reserva Patrimonial		
Reserva Patrimonial		10,937,451
	10,937,451	10,937,451

Se reclasifica el importe del 15% de la utilidad del ejercicio 2022 en concepto de reserva legal

UNICOSERVI, S. A.
(Managua, Nicaragua)

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

Por el año terminado al 31 de diciembre 2022

(Expresado en córdobas)

23.1 Estado de Situación financiera:

Descripción de la Cuenta	Saldo sin Auditar 31/12/2022	Ajustes		Reclasificaciones		Saldo Auditado 31/12/2022
		Débito	Crédito	Débito	Crédito	
ACTIVOS						
Fondos disponibles	94,302,939					94,302,939
Cartera de créditos, neto de provisiones por incobrabilidad	1,116,378,431					1,116,378,431
Otras cuentas por cobrar, neto	28,947,533					28,947,533
Inmuebles, mobiliario y equipo, neto	426,265					426,265
Otros activos, neto	12,075,943					12,075,943
Total Activos	1,252,131,111					1,252,131,111
PASIVOS y PATRIMONIO						
PASIVO						
Obligaciones con instituciones financieras y por otros financiamientos	495,003,684					495,003,684
Otras cuentas por pagar	260,431,561					260,431,561
Provisiones	16,592,192					16,592,192
Total Pasivos	772,027,437					772,027,437
PATRIMONIO						
Capital social / Aportes	72,880,000					72,880,000
Capital adicional / Aporte adicional	221,683,133					221,683,133
Reservas	37,236,322		10,937,451			48,173,773
Resultados Acumulados	75,387,880	10,937,451				64,450,429
Resultados del Ejercicio	72,916,339					72,916,339
Total Patrimonio	480,103,674					480,103,674
Total Pasivo + Patrimonio	1,252,131,111					1,252,131,111

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

Por el año terminado al 31 de diciembre 2022

(Expresado en córdobas)

23.2 Estado de Resultados

Descripción de la Cuenta	Saldo sin Auditar 31/12/2022	Ajustes		Reclasificaciones		Saldo Auditado 31/12/2022
		Débito	Crédito	Débito	Crédito	
Ingresos Financieros						
Cartera de créditos	775,547,531					775,547,531
Total ingresos financieros	775,547,531					775,547,531
Gastos Financieros						
Obligaciones con instituciones financieras y otros financiamientos	(31,713,903)					(31,713,903)
Diferencia Cambiaria	(9,209,377)					(9,209,377)
Otros gastos financieros	(3,803,438)					(3,803,438)
Total gastos financieros	(44,726,718)					(44,726,718)
Margen Financiero	730,820,813					730,820,813
Gasto por provisión cts incobrables Neto	(298,302,387)					(298,302,387)
Ingresos por recuperación de cartera saneada	57,086,312					57,086,312
Margen Financiero Bruto	489,604,738					489,604,738
Ingresos operativos diversos	27,583,185					27,583,185
Gastos operativos diversos	(7,050,226)					(7,050,226)
Resultado Operativo Bruto	510,137,697					510,137,697
Gastos de Administración						
Gastos de administración y otros	(405,165,930)					(405,165,930)
Resultado antes de IR	104,971,767					104,971,767
Impuesto sobre la renta	(32,055,428)					(32,055,428)
Resultado del Ejercicio	72,916,339					72,916,339
