



ASSURANT INTERNATIONAL

CPA • RISK AUDIT • TAX • ADVISORY

UNICOSERVI, S.A.

(Compañía Nicaragüense)

Informe de los Auditores Independientes y

Estados Financieros

Al 31 de diciembre del 2024

ASSURANT INTERNATIONAL, S.A.
RISK/AUDIT/TAX/ADVISORY

UNICOSERVI, S.A.
(Compañía Nicaragüense)
Índice a los estados financieros
Al 31 de diciembre del 2024

	<u>Página (s)</u>
Informe de los auditores independientes	1 – 3
Estados financieros:	
Estado de situación financiera	4
Estado de resultados	5
Estado de cambios en el patrimonio	6
Estados de flujos de efectivo	7
Notas a los estados financieros	8 – 43



INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A la Junta Directiva y a los Accionistas de
UNICOSERVI, S.A.
Sus manos

Opinión

Hemos auditado los estados financieros de **UNICOSERVI, S.A.**, (*la compañía*), que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2024, el estado del resultado, el estado de cambios en el patrimonio neto y el estado de flujos de efectivo correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha, y las notas a los estados financieros, incluyendo un resumen de las políticas contables significativas.

En nuestra opinión, los estados financieros adjuntos presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la situación financiera de **UNICOSERVI, S.A.**, al 31 de diciembre de 2024, y su desempeño financiero y sus flujos de efectivo por el año que terminó en esa fecha, de conformidad con las Normas Contables contenidas en el Manual Único de Cuentas para las Instituciones de Microfinanzas (MUC – IMF) aprobado por el Consejo Directivo de la Comisión Nacional de Microfinanzas (CONAMI), y en los casos no contemplados en dichas disposiciones con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF FULL), tal como se describe en nota a los estados financieros adjuntos.

Base para la opinión

Hemos llevado a cabo la auditoría de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría (NIA), Norma sobre Auditoría Externa para Instituciones de Microfinanzas y demás normativas emitidas por CONAMI. Nuestras responsabilidades bajo esas normas se describen más a fondo en la sección Responsabilidades del auditor para la auditoría de los estados financieros de nuestro informe. Somos independientes de **UNICOSERVI, S.A.** de conformidad con el Código de Ética para Profesionales de la Contabilidad (Código IESBA) del Consejo de Normas Internacionales de Ética para Contadores, junto con los requerimientos de ética que son importantes para nuestra auditoría sobre los estados financieros, y hemos cumplido nuestras otras responsabilidades éticas de conformidad con estos requerimientos y con el Código IESBA. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido proporciona una base suficiente y adecuada para nuestra opinión.

Párrafo de énfasis

- Hacemos énfasis en la Nota 2 a los estados financieros adjuntos, en la que se indica que la compañía prepara sus estados financieros de acuerdo con el Manual Único de Cuentas para Instituciones de Microfinanzas (MUC – IMF) aprobado por el Consejo Directivo de la Comisión Nacional de Microfinanzas (CONAMI). Nuestra opinión no se califica por este asunto.
- UNICOSERVI, S.A., es parte de un grupo de entidades relacionadas y tal como se divulga en la Nota 5 a los estados financieros adjuntos mantiene saldos, transacciones y relaciones importantes con estas entidades. Nuestra opinión no se califica por este asunto.





**A la Junta Directiva y a los Accionistas de
UNICOSERVI, S.A.
Sus manos**

Responsabilidades de la dirección y del gobierno corporativo sobre la entidad y los sobre los estados financieros

La administración de UNICOSERVI, S.A., es responsable de la preparación y presentación fiel de los estados financieros, de conformidad con las Normas Contables contenidas en el Manual Único de Cuentas para las Instituciones de Microfinanzas (MUC – IMF) aprobado por el Consejo Directivo de la Comisión Nacional de Microfinanzas (CONAMI) y del control interno que la dirección considere necesario para permitir la preparación de estados financieros libres de incorrección material debida a fraude o error.

En la preparación de los estados financieros, la administración es responsable de valorar la capacidad de la compañía, para continuar como institución en funcionamiento, revelando, en su caso, las cuestiones relativas a *(la compañía)* en funcionamiento y utilizando las bases contables, en funcionamiento a menos que la dirección tenga la intención de liquidar o cesar operaciones, o no tiene otra alternativa más realista de hacerlo. Los encargados del gobierno corporativo son responsables de la supervisión del proceso de información financiera.

Responsabilidades del auditor sobre la auditoría de los estados financieros

Nuestro objetivo es obtener seguridad razonable sobre si los estados financieros en su conjunto se encuentran libres de incorrecciones materiales, ya sean derivadas de fraude o error, y para emitir el informe del auditor que incluye nuestra opinión. Seguridad razonable es un alto nivel de aseguramiento, pero no es una garantía de que una auditoría llevada a cabo de conformidad con las NIA, Norma sobre Auditoría Externa para Instituciones de Microfinanzas, siempre detectará una incorrección material cuando ésta exista. Las incorrecciones pueden surgir de fraude o error y son consideradas materiales si, individualmente o en su conjunto, se puede esperar que razonablemente afecten las decisiones económicas que tomen los usuarios sobre las bases de estos estados financieros. Como parte de nuestra auditoría de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría, aplicamos nuestro juicio profesional y mantenemos una actitud de escepticismo profesional durante toda la auditoría, y, además:

- Identifiquemos y evaluemos riesgos de errores significativos de los estados financieros, debido a fraude o error, diseñemos y efectuemos procedimientos de auditoría en respuesta a dichos riesgos y obtenemos evidencia de auditoría suficiente y apropiada para proveer una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar un error significativo que resulte del fraude es mayor que uno que resulte del error, ya que el fraude puede implicar confabulación, falsificación, omisiones intencionales, representaciones erróneas o la evasión del control interno.
- Obtuvimos un entendimiento del control interno relevante a la auditoría para diseñar procedimientos de auditoría que sean apropiados en las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno.





ASSURANT INTERNATIONAL
CPA • RISK AUDIT • TAX • ADVISORY

**A la Junta Directiva y a los Accionistas de
UNICOSERVI, S.A.
Sus manos**

- Evaluamos lo adecuado de las políticas de contabilidad aplicadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por la administración.
- Concluimos sobre lo apropiado del uso de la base de contabilidad del negocio en marcha por parte de la administración y, con base en la evidencia de auditoría obtenida, si existe una incertidumbre material en relación con eventos o condiciones que podrían originar una duda significativa sobre la capacidad de la administración para continuar como una empresa en funcionamiento. Si concluimos que existe una incertidumbre material, debemos llamar la atención en nuestro informe de auditoría a las revelaciones relacionadas en los estados financieros o, si dichas revelaciones son inadecuadas, modificar nuestra opinión. Nuestra conclusión está basada en la evidencia de auditoría obtenida a la fecha del informe de auditoría. No obstante, los eventos o condiciones futuras podrían causar que la administración no continúe como asociación en funcionamiento.
- Evaluamos la presentación general, la estructura y el contenido de los estados financieros, incluidas las revelaciones, y si los estados financieros presentan las transacciones subyacentes y los eventos en una forma que logré una presentación razonable.

Nos comunicamos con los encargados del gobierno corporativo de UNICOSERVI, S.A. (*la compañía*), en relación con, entre otros asuntos, el alcance y el momento de realización de la auditoría y los hallazgos importantes de la auditoría, incluyendo cualquier deficiencia material de control interno que identifiquemos durante nuestra auditoría.

ASSURANT INTERNATIONAL

Marvin Paniagua
Contador Público Autorizado
Managua, 18 de marzo del 2025



UNICOSERVI, S.A.
(Compañía Nicaragüense)
Estado de situación financiera
Al 31 de diciembre del 2024

(Expresado en córdobas – Nota 2)

	<u>2024</u>	<u>2023</u>
Activo		
Fondos disponibles (Nota 7)	C\$ 125,460,258	C\$ 45,838,488
Cartera de créditos, neto de provisiones por incobrabilidad (Nota 8)	1,348,399,768	1,270,287,694
Provisión por incobrabilidad de cartera de crédito (Nota 8)	(181,114,357)	(154,188,700)
Otras cuentas por cobrar, neto (Nota 9)	60,203,468	87,460,059
Inmuebles, mobiliario y equipos, neto (Nota 10)	4,627,538	3,549,994
Otros activos, neto (Nota 11)	<u>10,421,837</u>	<u>12,079,634</u>
Total, activos	<u>C\$ 1,549,112,869</u>	<u>C\$ 1,419,215,869</u>
Pasivo y patrimonio		
Pasivo circulante		
Obligaciones con instituciones financieras y otros financiamientos (Nota 12)	C\$ 715,580,335	C\$ 487,536,284
Otras cuentas por pagar (Nota 13)	215,496,933	330,819,562
Provisiones (Nota 14)	18,324,786	18,559,822
Otros pasivos	<u>422,295</u>	<u>-</u>
Total, pasivo	<u>949,824,348</u>	<u>836,915,668</u>
Patrimonio		
Capital social aportes (Nota 1 y 15)	72,880,000	72,880,000
Capital adicional (Nota 15)	221,683,133	221,683,133
Reservas	66,051,500	63,503,252
Resultados acumulados	221,685,568	122,037,289
Resultados del ejercicio	<u>16,988,320</u>	<u>102,196,527</u>
Total, patrimonio	<u>599,288,521</u>	<u>582,300,201</u>
Total, pasivo y patrimonio	<u>C\$ 1,549,112,869</u>	<u>C\$ 1,419,215,869</u>
Cuentas de orden (Nota 16)	<u>C\$10,718,371,859</u>	<u>C\$ 9,026,898,227</u>

Lic. Leonel Rodríguez
Gerente General

Lic. Lesbia Martínez
Gerente Financiero

Lic. Jorge Taleno
Contador General

Las notas adjuntas son parte integral de estos 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.
(Compañía Nicaragüense)
Estado de resultados
Año que terminó el 31 de diciembre del 2024

(Expresado en córdobas – Nota 2)

	<u>2024</u>	<u>2023</u>
Ingresos financieros por:		
Cartera de crédito (Nota 17)	C\$ 938,932,675	C\$ 902,261,094
Diferencial cambiario	<u>45</u>	<u>350,000</u>
Total, ingresos financieros	938,932,719	902,611,094
Gastos financieros por:		
Obligaciones con instituciones financieras y por otros financiamientos	(38,083,723)	(32,881,533)
Diferencia cambiaria	-	(5,443,879)
Otros gastos financieros	<u>(1,696,323)</u>	<u>(6,238,819)</u>
Total, gastos financieros (Nota 18)	<u>(39,780,046)</u>	<u>(44,564,230)</u>
Margen financiero bruto	899,152,673	858,046,864
Gastos por provisión por incobrabilidad de la cartera de créditos directa (Nota 19)	(388,131,328)	(342,600,295)
Ingresos por recuperación de la cartera de créditos directa saneada	<u>61,665,630</u>	<u>58,282,773</u>
Margen financiero neto	572,686,974	573,729,342
Ingresos operativos diversos (Nota 20)	35,748,999	29,406,297
Gastos operativos diversos	<u>(6,300,624)</u>	<u>(4,958,223)</u>
Resultado operativo bruto	602,135,351	598,177,415
Gastos de administración		
Gastos de administración y otros (Nota 21)	<u>(550,731,299)</u>	<u>(451,890,793)</u>
Resultados antes del impuesto sobre la renta	51,404,051	146,286,623
Impuesto sobre la renta (Nota 22)	<u>(34,415,731)</u>	<u>(44,090,095)</u>
Resultados del periodo	<u>C\$ 16,988,320</u>	<u>C\$ 102,196,527</u>

Lic. Leonel Rodríguez
Gerente General

Lic. Lesbia Martínez
Gerente Financiero

Lic. Jorge Taleno
Contador General

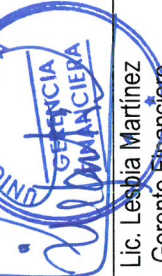
Las notas adjuntas son parte integral de estos estados financieros. El presente estado de resultados fue aprobado por la Junta Directiva bajo la responsabilidad de los funcionarios que lo suscriben

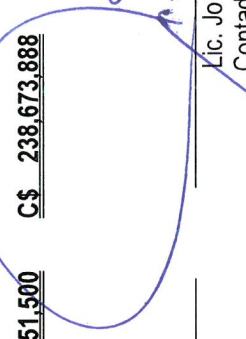
UNICOSERVI, S.A.
 (Compañía Nicaragüense)
 Estado de cambios en el patrimonio
 Año que terminó el 31 de diciembre del 2024

(Expresado en córdobas – Nota 2)

	Capital Social	Aporte Adicional	Reservas	Resultados Acumulados	Total, del patrimonio
Saldo al 31 de diciembre de 2022	C\$ 72,880,000	C\$ 221,683,133	C\$ 48,173,773	C\$ 137,366,768	C\$ 480,103,674
Resultados del periodo	-	-	-	102,196,527	102,196,527
Traslado a la reserva legal (Nota 3)	-	-	15,329,479	(15,329,479)	-
Saldo al 31 de diciembre de 2023	C\$ 72,880,000	C\$ 221,683,133	C\$ 63,503,252	C\$ 224,233,816	C\$ 582,300,201
Resultados del periodo	-	-	-	16,988,320	16,988,320
Traslado a la reserva legal (Nota 3)	-	-	2,548,248	(2,548,248)	-
Saldo al 31 de diciembre de 2024	C\$ 72,880,000	C\$ 221,683,133	C\$ 66,051,500	C\$ 238,673,888	C\$ 599,288,521


 Lic. Leonel Rodríguez
 Gerente General


 Lic. Lesbia Martínez
 Gerente Financiero


 Lic. Jorge Taleno
 Contador General

Las notas adjuntas son parte integral de estos estados financieros. El presente estado de cambios en el patrimonio fue aprobado por la Junta Directiva bajo la responsabilidad de los funcionarios que lo suscriben

UNICOSERVI, S.A.
(Compañía Nicaragüense)
Estado de flujos de efectivo
Año que terminó el 31 de diciembre del 2024

(Expresado en córdobas – Nota 2)

	<u>2024</u>	<u>2023</u>
Flujo de efectivo en las actividades de operación		
Resultados del periodo	C\$ 16,988,320	C\$ 102,196,527
Ajuste para conciliar el resultado neto con el efectivo neto usado en las operaciones		
Provisión para la cartera de créditos netos (Nota 8)	388,131,328	342,600,295
Depreciación de bienes en uso (Nota 10)	1,335,826	483,542
Bajas de activos	1,434,029	-
Amortización de otros activos (Nota 11)	2,150,917	2,150,917
Créditos netos otorgados en el año (Nota 8)	(469,125,762)	(499,144,026)
Intereses por cobrar (Nota 8)	731,443	-
Otras cuentas por cobrar (Nota 9)	27,256,591	(58,512,526)
Otros activos (Nota 11)	1,657,797	(3,691)
Otras cuentas por pagar y provisiones (Nota 13)	(115,322,629)	70,388,001
Otros pasivos y provisiones (Nota 14)	<u>187,259</u>	<u>1,967,639</u>
Total, de ajustes	<u>(144,574,872)</u>	<u>(140,069,848)</u>
Efectivo neto (usado) provisto en las actividades de operación		
Flujo de efectivo en las actividades de inversión		
Por retiros y adición en bienes de uso y otros equipos (Nota 10)	<u>(3,847,409)</u>	<u>(3,123,730)</u>
Efectivo neto provisto en las actividades de inversión	<u>(3,847,409)</u>	<u>(3,123,730)</u>
Flujo de efectivo en las actividades de financiamiento		
Obligaciones con instituciones financieras, netos (Nota 12)	<u>228,044,051</u>	<u>(7,467,400)</u>
Efectivo neto provisto (usado) por las actividades de financiamiento	<u>228,044,051</u>	<u>(7,467,400)</u>
Aumento o disminución neta del efectivo	79,621,770	(48,464,451)
Efectivo y equivalente de efectivo al inicio del año	<u>45,838,488</u>	<u>94,302,939</u>
Efectivo y equivalente de efectivo al final del año (Nota 7)	<u>C\$ 125,460,258</u>	<u>C\$ 45,838,488</u>

Lic. Leonel Rodríguez
Gerente General

Lic. Lesbla Martínez
Gerente Financiero

Lic. Jorge Taleno
Contador General

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

UNICOSERVI, S.A.
(Compañía Nicaragüense)
Notas a los estados financieros
Al 31 de diciembre del 2024

1. Información general de UNICOSERVI

Constitución y domicilio

UNICOSERVI, S. A. (la compañía) originalmente constituida bajo la denominación de UNICOFIN, S. A. es una sociedad anónima constituida el 07 de agosto del año 2000, conforme las leyes de la República de Nicaragua, con fecha del 23 de enero de 2004 pasa a denominarse "UNICOSERVI, S. A" conforme a sentencia del juzgado civil del distrito de Managua del 29 de septiembre de 2003. Las oficinas de UNICOSERVI S.A. se encuentran en Complejo Ernesto Pasquier, UNICOMER Frente a Rotonda La Virgen, Managua, Nicaragua. C.A.

Mediante 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 No. CD-CONAMI-012-010OCT20-2015, para que efectuó todas las operaciones y goce de privilegio establecido de la ley 769, Ley de Fomento y Regulación de la Microfinanzas

Actividad principal

La compañía es regulada de conformidad con las Normas de la Comisión Nacional de Microfinanzas (CONAMI), y se encuentra en proceso de adopción paulatina de las mismas, con base del plan previa aprobación de CONAMI. La actividad principal de la institución IMF es la presentación de servicio de microfinanzas, sin considerar como único o limitativo.

Al 31 de diciembre del 2024, UNICOSERVI posee una sola sucursal y 122 agencias y 204 colaboradores.

Autorización de los estados financieros

Los estados financieros fueron aprobados por la Junta Directiva de la compañía el 31 de enero del 2025.

2. Bases de preparación

2.1. Declaración de cumplimiento

Los estados financieros adjuntos han sido preparados por la Compañía de acuerdo con las Normas Contables contenidas en el Manual Único de Cuentas para las instituciones de Microfinanzas (MUC-IMF) aprobado por el Consejo Directivo de la Comisión Nacional de Microfinanzas (CONAMI). Estas normas son de obligatorio cumplimiento para las Instituciones de Microfinanzas supervisadas por dicho organismo.

2.2. Uso de estimaciones contables

La preparación de los estados financieros requiere que la Gerencia de la Institución realice ciertas estimaciones y supuestos que afectan los saldos de los activos y pasivos y la exposición de los pasivos contingentes a la fecha del estado financiero informados. Los activos y pasivos son reconocidos en los estados financieros cuando es probable que futuros beneficios económicos fluyan hacia o desde la entidad y que las diferentes partidas tengan un costo o valor que puede ser confiablemente medido. Si en el futuro estas estimaciones y supuestos, que se basan en el mejor criterio de la Gerencia a la fecha de los estados financieros, cambiaran con respecto a las actuales circunstancias, los estimados y supuestos

originales serían adecuadamente modificados en el año en que se produzcan tales cambios. Las políticas contables son consistentes con aquellas preparadas en años anteriores.

Las estimaciones contenidas en el estado de situación financiera son:

- Provisión para incobrabilidad de cartera de créditos
- Provisión para cuentas por cobrar
- Depreciación de inmuebles, mobiliario y equipo
- Amortización de otros activos
- Otros pasivos y provisiones

2.3. Base de medición

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

2.4. Moneda de presentación o regulación cambiaria

Los libros de la compañía se llevan en córdobas representados con el símbolo de C\$, que es la moneda funcional de la compañía. El tipo oficial de cambio al 31 de diciembre de 2024 era de C\$36.6243 por US\$1. Este tipo oficial de cambio tiene un deslizamiento diario que es publicado de forma anticipada por el Banco Central de Nicaragua. Los activos y pasivos denominados en moneda extranjera o con cláusulas de mantenimiento de valor en los estados financieros adjuntos, han sido convertidos a córdobas utilizando los tipos de cambio antes mencionados. Las ganancias o pérdidas cambiarias derivadas de esta conversión se registran en los resultados del año.

3. Resumen de las principales políticas contables

Las principales políticas contables aplicadas por la Institución en la preparación de estos estados financieros se presentan a continuación:

Fondos disponibles

Para propósitos de la preparación del estado individual de flujos de efectivo, UNICOSERVI considera como fondos disponibles: a) los rubros de disponibilidades, y b) los depósitos a la vista y a plazo; y como equivalentes de efectivo todas aquellas inversiones a corto plazo (no superan el periodo de tres meses), de alta liquidez, que: a) son fácilmente convertibles en importes determinados de efectivo, y b) están sujetas a un riesgo poco significativo de cambios en su valor.

Reconocimiento de ingresos

- a) Ingresos financieros: Los ingresos por intereses y comisiones sobre créditos otorgados y los ingresos por el rendimiento de las inversiones en títulos valores y disponibilidades, se utiliza el método de devengado con base en el método de la tasa de interés efectiva conforme al plazo de vencimiento del instrumento financiero.
- b) Otros ingresos y comisiones financieras: Las comisiones por otros servicios financieros se reconocen como ingresos en el momento que se presta el servicio. Las comisiones financieras cobradas por anticipado sobre préstamos no se están cobrando actualmente por la Institución.

- c) Suspensión del reconocimiento de ingresos por intereses y comisiones: Los microcréditos pagaderos al vencimiento, se trasladan a vencidos a los treinta y uno (31) días calendarios, contados desde la fecha de vencimiento. Los créditos pagaderos en cuotas mensuales, trimestrales, semestrales, anuales, etc., que no son pagaderos en su fecha de vencimiento, se trasladan a vencidos a los noventa y uno (91) días calendarios, contados desde la fecha de vencimiento de la primera cuota no pagada. Para el caso de préstamos con cuotas con periodicidad de pago menor a un mes, se trasladan a vencidos después del incumplimiento de pago de tres cuotas consecutivas.

La causación de los rendimientos financieros se efectúa y/o suspende el día que se traslada el crédito a situación de vencido, simultáneamente se sanean los intereses acumulados a esa fecha. Para aquellos deudores que se clasifiquen en las categorías "D" (D1 a D3) o "E", aunque no posean créditos vencidos, estos dejan de reconocer ingresos por concepto de intereses y comisiones devengadas y se efectúa el saneamiento de los intereses y/o comisiones acumulados hasta ese momento.

En tanto el crédito se mantenga en cartera vencida, el control de los intereses devengados se lleva en cuentas de orden. En caso de que dichos intereses vencidos sean cobrados (recuperados), se reconocen directamente en los resultados del ejercicio.

Cuando los préstamos son reconocidos como pérdidas y retirados de las cuentas de activos, las comisiones cobradas por otorgamiento se reconocen como ingresos.

Gastos por intereses

Los gastos por intereses sobre obligaciones por préstamos con instituciones financieras y por otros financiamientos se reconocen sobre la base de lo devengado.

Cartera de créditos

El saldo de cartera de créditos comprende los saldos de principal e intereses devengados y comisiones por cobrar de los créditos directos otorgados por la Institución, dentro de su actividad de intermediación financiera y cuyos cobros son fijos o determinables. Estos activos se reconocen inicialmente al costo, que es el efectivo otorgado al deudor.

Los tipos de créditos otorgados por UNICOSERVI son los siguientes:

- a) Créditos de desarrollo empresarial (CDE): Corresponde a los microcréditos otorgados en moneda nacional o extranjera por montos mayores a diez mil dólares, otorgados a personas naturales o Jurídicas, en moneda nacional o extranjera, orientados a financiar actividades de comercio, servicio y programas habitacionales, así como, a los sectores productivos de la economía, tales como: agrícolas, pecuarios, pesqueros, forestales, artesanales, industriales y agroindustriales;
- b) Créditos personales: corresponde a créditos otorgados a personas naturales destinados a financiar gastos para la adquisición de bienes de consumo, educación, salud, mejora, ampliación o remodelación de vivienda cuando no esté amparado por garantía hipotecaria, o cualquier otro gasto personal, cuya fuente de pago, provenga de salarios, rentas, alquileres, intereses por depósitos, remesas, rendimiento de inversiones y jubilaciones;

- c) **Créditos hipotecarios para la vivienda:** Corresponde los créditos otorgados a personas naturales para la adquisición, construcción, reparación, remodelación, ampliación, mejoramiento de viviendas, o adquisición de lotes con servicios y que se encuentren amparados con garantía hipotecaria, cuya fuente de pago, provenga de actividades económicas, salarios, rentas, alquileres, intereses por depósitos, remesas, rendimiento de inversiones y jubilaciones
- d) **Créditos microcréditos:** Corresponde a los créditos de pequeños montos, hasta por un máximo equivalente a diez veces el producto interno bruto (PIB) per cápita del país, destinados a financiar actividades en pequeña escala de producción, comercio, vivienda y servicios, entre otros, otorgados a personas naturales o jurídicas que actúan de manera individual o colectiva, con negocio propio o interés de iniciarlo y que serán devueltos principalmente con el producto de la venta de bienes y servicios del mismo. Estos créditos son otorgados masivamente utilizando metodologías crediticias especializadas para evaluar y determinar la voluntad y capacidad de pago de la potencial cliente;
- e) **Créditos reestructurados:** Corresponde a los saldos no vencidos de los créditos que han sido reestructurados por la institución, en vista de las dificultades presentadas por los clientes para el cumplimiento de las condiciones pactadas inicialmente. Estas reestructuraciones se documentan mediante un nuevo contrato en el que se modifican todas o algunas de las condiciones originales de los mismos, tales como: monto, tipo de moneda, plazo, tasa de interés, periodicidad de pago, entre otras.
- f) **Créditos vencidos:** Corresponde a los saldos de los créditos que se encuentran vencidos. Un crédito se considera vencido cuando no es efectivamente pagado a la fecha de vencimiento prevista en el contrato respectivo (créditos de un sólo vencimiento). Si transcurridos 91 días del vencimiento de una cuota no pagada, el deudor no ha regularizado totalmente el pago de la misma, se debe trasladar a esta cuenta todo el saldo de principal del crédito en mora. Los créditos corrientes de un sólo vencimiento que no hubieran sido pagados en su fecha de vencimiento, se trasladarán a esta cuenta a los 31 días calendarios, contados desde la fecha de vencimiento.
- g) **Créditos en cobro judicial:** Corresponde a los saldos de los créditos que se encuentran en proceso de cobro mediante la vía judicial. Los créditos deben ser transferidos a esta cuenta cuando ha sido presentada la demanda correspondiente que da inicio a la ejecución judicial.

Provisión por incobrabilidad de cartera de crédito

Las provisiones que son necesarias contabilizar ante la eventualidad de pérdidas originadas por la incobrabilidad de la cartera de créditos directos se clasifican en el balance de situación como provisión por incobrabilidad; y el monto de la pérdida se reconoce en el estado de resultados en la cuenta de "Gastos por provisión por incobrabilidad de la cartera de crédito directa". Los créditos de consumo y microcréditos se clasifican permanentemente con base en su capacidad de pago medida en función de su grado de cumplimiento reflejado en el número de días mora. Al 31 de diciembre del 2024 el cálculo de las provisiones quedo de la siguiente manera:

UNICOSERVI, S.A.
(Compañía Nicaragüense)
Notas a los estados financieros
Al 31 de diciembre del 2024

Los créditos personales, hipotecarios y microcréditos se clasifican permanentemente con base en su capacidad de pago medida en función de su grado de cumplimiento reflejado en el número de días mora. Para determinar la provisión por incobrabilidad de cartera directa se calcula utilizando los siguientes porcentajes:

i. Créditos personales:

	<u>Clasificación</u>	<u>Días de atraso</u>	<u>Provisión</u>
A	Riesgo normal	Hasta 30	2%
B	Riesgo potencial	De 31 hasta 60	5%
C	Riesgo real	De 61 hasta 90	20%
D	Dudosa recuperación	De 91 hasta 180	50%
E	Irrecuperable	Más de 180	100%

Los créditos personales sanearán a los 181 días de vencidos

ii. Créditos hipotecarios para la vivienda:

	<u>Clasificación</u>	<u>Días de atraso</u>	<u>Provisión</u>
A	Riesgo normal	Hasta 60 días	1%
B	Riesgo potencial	De 61 a 90 días	5%
C	Riesgo real	De 91 a 120 días	20%
D	Dudosa recuperación	De 121 a 180 días	50%
E	Irrecuperable	Más 180 días	100%

Los créditos hipotecarios se sanean a los 360 días de vencidos. Se exceptúan los créditos hipotecarios para vivienda y los comerciales que tengan constituidas 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.

iii. Microcréditos:

	<u>Clasificación</u>	<u>Días de atraso</u>	<u>Provisión</u>
A	Riesgo normal	Hasta 15 días	1%
B	Riesgo potencial	De 16 hasta 30	5%
C	Riesgo real	De 31 hasta 60	20%
D	Dudosa recuperación	De 61 hasta 90	50%
E	Irrecuperable	Más de 90	100%

Los microcréditos se sanean a los 360 días de vencidos.

iv. Créditos de desarrollo empresarial (CDE): Los créditos de desarrollo empresarial (CDE) clasifican permanentemente a su nivel de riesgo tomando en consideración los siguientes factores: 1) capacidad global de pago, 2) historial de pago, 3) propósito del préstamo y 4) calidad de las garantías. La provisión se calcula multiplicando el saldo contable del crédito a la fecha de evaluación neto del valor de las garantías líquidas y reales utilizadas como mitigantes de riesgos, con los siguientes porcentajes:

UNICOSERVI, S.A.
(Compañía Nicaragüense)
Notas a los estados financieros
Al 31 de diciembre del 2024

	<u>Clasificación</u>	<u>Provisión</u>
A	Riesgo normal	1%
B	Riesgo potencial	5%
C	Riesgo real	20%
D	Dudosa recuperación	50%
E	Irrecuperable	100%

Los créditos de desarrollo empresarial se sanean a los 360 días de vencidos. Si el deudor posee más de un préstamo, el porcentaje de provisión se aplica considerando la peor clasificación.

Bienes recibidos en pago y adjudicados

Los bienes muebles e inmuebles recibidos en cancelación total o parcial de créditos otorgados con anterioridad a un cliente, o los que por el mismo concepto le sean adjudicados, en virtud de acción judicial promovida por la Institución, se clasifican como bienes recibidos en pago o adjudicados. Estos activos se registran a su valor de incorporación o su valor de mercado, el que sea menor. El valor de incorporación de un bien recibido en recuperación de créditos se determina como el menor entre los siguientes criterios: a) el valor acordado en la transferencia en pago o el de adjudicación determinado en remate judicial, según corresponda, b) el valor de realización determinado por peritos valuadores a la fecha de incorporación del bien y, c) el saldo contable correspondiente al principal del crédito más los intereses, más otras cuentas por cobrar distintas a los costos transaccionales. El valor de los métodos de medición antes indicados, incluye los costos transaccionales directamente atribuibles a la adquisición o realización de dichos activos. UNICOSERVI deberá trasladar las respectivas provisiones asignadas al crédito, a provisiones para bienes recibidos en pago o adjudicados. En caso de que el valor determinado sea menor que el saldo en libros del crédito correspondiente, la institución deberá sanear el saldo insoluto y trasladar el remanente de las provisiones asignadas al crédito, bajo ninguna circunstancia se permite la reversión de provisiones.

Una vez que la Institución haya cumplido con el registro inicial descrito anteriormente, deberá asegurar que las provisiones no sean inferiores a las detalladas en la siguiente página en el supuesto de que sean mayores, prevalecerá la de mayor valor:

<u>Valor de provisión</u>	<u>Bienes muebles</u>	<u>Periodo</u>	<u>Bienes inmuebles</u>
30%	Hasta los 6 meses DDA		Hasta los 12 meses DDA
50%	Mayor de 6 hasta 12 meses DDA		Mayor de 12 hasta 24 meses DDA
75%	N/A		Mayor de 24 hasta 36 meses DDA
100%	Mayor de 12 meses DDA		Mayor de 36 meses DDA

UNICOSERVI, S.A., no posee productos, como garantías del desembolso, la compañía que entrega el producto es UNICOMER, S.A., UNICOSERVI, S.A., solo gestiona la recuperación de la colocación del bien, si hay algún incumplimiento al pago, el bien regresa a manos de UNICOMER, S.A.

Otras cuentas por cobrar, neto

Las otras cuentas por cobrar se registran a su costo, menos cualquier pérdida por deterioro. Las provisiones se constituyen con base en la evaluación de la cobrabilidad de estas cuentas, la cual se efectúa aplicando criterios similares a los utilizados para la evaluación de los créditos de consumo o de mayor calificación, el mayor de los dos.

Inmuebles, vehículos, mobiliario y equipos

Los inmuebles, vehículos, mobiliarios y equipos, se registran al costo de adquisición o son considerados al costo menos la depreciación acumulada y pérdidas por deterioro. Los costos de mantenimiento 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. Las vidas útiles y porcentajes de depreciación utilizados se detallan a continuación:

<u>Clase de activos</u>	<u>Vidas útiles</u>	<u>Tasa depreciación</u>
Edificio	20 años	5%
Mobiliario y equipos	2 años	50%
Equipo de computación	2 años	50%
Vehículos	5 años	20%

Los terrenos y construcciones en proceso no se deprecian. Las ganancias o pérdidas que resultan de retiros o ventas y los gastos por reparaciones y mantenimiento que no extienden significativamente la vida útil de estos activos, se registran en los resultados del año en que se incurren.

Los desembolsos en que se incurren posteriormente a la adquisición de un activo, cuando los mismos permiten mejorar sus condiciones y es probable que se deriven beneficios económicos futuros en exceso a su costo original, se capitalizan al costo del activo.

Otros activos

Los otros activos se reconocen de acuerdo a las siguientes bases:

- a) *Costos de adquisición de licencias para programas informáticos*
El costo de adquisición de licencias de programas informáticos se reconoce como otros activos y se amortizan por el método de línea recta en un período máximo de cinco años.
- b) *Costos de programas informáticos*
Los costos incurridos en el aumento o extensión de los beneficios de los programas informáticos más allá de las especificaciones originales, son reconocidos como una mejora de capital y agregados al valor original del programa. Los costos asociados con el mantenimiento de los programas informáticos son reconocidos como un gasto cuando son incurridos.
- c) *Gastos pagados por anticipado*
Las erogaciones que la Institución efectúa por anticipado, por concepto de gastos que se devengarán posteriormente originados por bienes y servicios se clasifican como gastos pagados por anticipado.

Un gasto anticipado es una partida que se pagó y registró antes de ser usada o consumida, una parte de la cual representa propiamente un gasto del período actual y otra parte representa un derecho que se traslada para consumirse en periodos futuros.

Obligaciones con instituciones financieras y por otros financiamientos

Las obligaciones derivadas de la captación de recursos provenientes de financiación por otros préstamos directos obtenidos por la Institución con instituciones financieras bancarias y no bancarias, así como sus intereses devengados por pagar, se clasifican en el balance de situación como obligaciones con instituciones financieras y por otros financiamientos.

Otras cuentas por pagar

Las obligaciones por pagar originadas en la actividad operativa de la Institución, que no se derivan directamente de la actividad de otorgamiento de créditos o de la prestación de servicios financieros se registran como otras cuentas por pagar a su costo de adquisición.

Provisiones

Las provisiones de pasivos son reconocidas cuando la Institución tiene una obligación legal o asumida como resultado de un suceso pasado que es probable que tenga una aplicación de recursos para cancelar la obligación, y es susceptible de una estimación razonable del monto relacionado. Las provisiones realizadas se aproximan a su valor de cancelación, pero pueden diferir del monto definitivo. El valor estimado de esas provisiones, se ajusta a la fecha del estado de situación afectando directamente los resultados del período.

Beneficios a empleados

La compañía, registra los siguientes beneficios:

- a. Indemnización por antigüedad - Las compensaciones a favor de los empleados de la Institución se acumulan según el tiempo de servicio; es decir, un mes de salario por cada uno de los tres primeros años de trabajo y veinte días de salario a partir del cuarto año, hasta alcanzar un máximo de cinco meses de salario, y de acuerdo con las disposiciones del Código del Trabajo de Nicaragua deben ser pagadas en caso de despido o renuncia del empleado.
- b. Vacaciones - La legislación nicaragüense requiere que todo empleado goce de un período de treinta 30 días de vacaciones por cada año consecutivo de trabajo. La institución tiene la política de establecer una provisión acumulando mensualmente dos puntos cinco días sobre la base del salario total. Los días acumulados por vacaciones son descansadas por los empleados, únicamente estas son pagadas al momento en que el empleado es desvinculado de la institución por renuncia o despido.
- c. 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 puntos cinco días sobre la base del salario total. El aguinaldo acumulado es pagado en los primeros diez días del mes de diciembre de cada año.

UNICOSERVI, S.A.
(Compañía Nicaragüense)
Notas a los estados financieros
Al 31 de diciembre del 2024

Impuesto sobre la renta

De conformidad con la ley 987 “Ley de Reforma y adiciones a la Ley 822, Ley de Concertación Tributaria” vigente a partir del 27 de febrero de 2019, 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.

Reservas patrimoniales

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

Gastos operativos (afiliada)

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 compartidos, 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> 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	100%	0.00%
<u>Otras Áreas de Unicoservi, S. A.</u> Pago de sueldos y prestaciones sociales y demás obligaciones laborales: Pago de gastos administrativos Pago de costos de operación	48.85%	51.15%

Cuentas de orden

En el curso ordinario de sus operaciones, la compañía lleva registro de ciertas operaciones que se controlan en cuentas fuera de las transacciones del balance de situación y se divulgan en notas como cuentas de orden y que se clasifican principalmente en:

- Garantías recibidas: Corresponde al valor de los bienes que se encuentran bajo la custodia de la compañía que han sido recibidos de clientes en calidad de garantía de los créditos otorgados.
- Cuentas saneadas: Corresponde al saldo de principal saneados contablemente de operaciones de créditos y otras cuentas por cobrar.

- Ingresos en suspenso: Corresponde a los ingresos devengados por los créditos, inversiones y otras cuentas por cobrar y que, por políticas de administración de cartera y normas prudenciales, no se reconocen como ingresos, hasta tanto no cambie la condición de crédito o sean percibidos efectivamente.

Nuevas normas y enmiendas vigentes con respecto a las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF)

Las Normas promulgadas por el comité técnico de NIIF durante el año 2024, y efectivas a partir de abril del 2024 son las siguientes:

- IFRS 18 Presentación e información a revelar en los estados financieros sustituyente a la NIC
- IFRS 18 Subsidiaria sin responsabilidad pública

Cambio en Normas y Políticas emitidas por CONAMI en el año 2024

1. Resolución CD-CONAMI-002-01FEB28-2024 – Modificación del término IFIM por IMF en el marco normativo emitido por la CONAMI
2. Resolución-CD-CONAMI-053-04OCT31-2024 – Norma sobre Categoría, Capital Social Mínimo y Gradualidad en el Sistema de Calificación y Supervisión de las IMF
3. Resolución CD-CONAMI-055-01NOV28-2024 – Norma de Registro de los Proveedores de Servicio de Empeño y/o Préstamo.
4. Resolución CD-CONAMI-030-01DIC21-2023 – Autorización de Modificación de Inscripción de las IFIM en el Registro Nacional de IMF en virtud de la Ley No. 1168, Ley de Reforma a la Ley No. 769.
5. Resolución CD-CONAMI-026-01NOV30-2023 – Establecimiento de plazo de registro ante la CONAMI para las instituciones de Microfinanzas IMF.
6. Resolución CD-CONAMI-027-02NOV30-2023 – Norma sobre los requisitos de inscripción de las Instituciones de Microfinanzas en el Registro Nacional de IMF.
7. Resolución CD-CONAMI-028-03NOV30-2023 – Norma para la presentación de información financiera, contable y legal de las IMF no registradas en la CONAMI.
8. Resolución CD-CONAMI-019-02MAY25-2023 – Norma sobre Gestión de Riesgo Crediticio para Instituciones de Microfinanzas.
9. Resolución CD-CONAMI017-01ABR27-2023 – Norma sobre Remisión de Información Financiera Crediticia y Estadísticas.
10. Resolución CD-CONAMI007-07ENE26-2023 – Plazo Adicional para Dictar Normas Generales Requeridas por la Ley N°. 769: “Ley de fomento y regulación de las Microfinanzas”

4. Administración del riesgo financiero

Introducción y resumen

Las actividades de la compañía, por su naturaleza, la exponen a una variedad de riesgos financieros, incluyendo riesgo de crédito, de liquidez, de tasa de interés, riesgo operacional y de tasa de cambio o moneda, cuyos potenciales efectos adversos son permanentemente evaluados por su gerencia a efectos de minimizarlos. A continuación, se presentan los riesgos financieros a los que está expuesta la compañía y como los administra:

- Riesgo de crédito
- Riesgo de liquidez
- Riesgo de mercado
- Riesgo de tasas de interés
- 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.

La Junta Directiva de la compañía 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:

Estrategia y tácticas de mitigación de riesgos

El nivel de riesgo alcanzado por cada evento evaluado equivale a su clasificación en cuanto a prioridad, y ésta sugiere la estrategia a seguir frente a este evento:

- Quien es el dueño de cada evento de riesgo analizado, quien será su supervisor y con qué frecuencia monitoreará el plan de acción definido para mitigarlo,
- Cuál es la medida del estado actual del evento de riesgo a ser mitigado, o el punto de partida del plan de acción.
- Cuál es la meta de mejoría, o el punto de llegada propuesto en esta etapa del plan de acción, y su fecha de cumplimiento.

Sistemas de medición y reporte de riesgos

Medición de los Riesgos: la compañía deberá de mantener un continuo sistema de multiplicidad de reportes, que incluya por lo menos lo siguiente:

- Análisis de los flujos de efectivo como el instrumento principal de la administración de riesgo de liquidez que incluya un análisis de los requerimientos históricos de fondeo, la situación actual, y las necesidades anticipadas en el futuro analizado bajo varios escenarios.
- Verificar que el proceso de gestión de riesgo de liquidez opere efectivamente, de acuerdo con las directrices de la Gerencia General y de la Junta Directiva.

- Monitorear los niveles de exposición a los riesgos de liquidez significativos, mediante las herramientas y frecuencia de informes.
- Verificar que los controles que mitigan los riesgos significativos operan efectivamente.
- La institución deberá mantener actualizadas las metodologías, criterios y supuestos empleados para efectuar los cálculos requeridos, cada vez que se realicen modificaciones a los mismos.

Riesgos de crédito.

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

Riesgo de liquidez

Es el riesgo de que la compañía presente dificultades para obtener fondos que le permitan cumplir con sus obligaciones inmediatas por causa, entre otras cosas, 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 compañía está expuesta a requerimientos diarios de efectivo por parte de sus acreedores y deudores; por tanto, con base en la experiencia y en condiciones normales de operación, mantiene disponibilidades de efectivo que le permitan cubrir esas necesidades. Las políticas de administración de riesgo establecen un límite de liquidez que determina la porción de los activos que la Institución debe mantener en instrumento de alta liquidez; límites de composición de financiamiento y límites de apalancamiento.

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.

UNICOSERVI, S.A.
(Compañía Nicaragüense)
Notas a los estados financieros
Al 31 de diciembre del 2024

Administración del riesgo financiero

Riesgo de liquidez

	Hasta 90 días	Entre 91 y 360 días	Entre 1 y 2 años	Entre 2 y 5 años	Más de 5 años	Total
A - Activos						
Disponibilidades	125,460,258	-	-	-	-	125,460,258
Inversiones mantenidas hasta el vencimiento	-	-	-	-	-	-
Cartera de créditos	271,567,741	627,238,633	548,491,187	33,432,008	-	1,480,729,569
Otras cuentas por cobrar	61,432,110	-	-	-	-	61,432,110
Total, de Activos	C\$ 458,460,109	C\$ 627,238,633	C\$ 548,491,187	C\$ 33,432,008	C\$ -	C\$ 1,667,621,937
B- Pasivos						
Obligaciones con instituciones financieras y por otros financiamientos	118,227,016	386,608,770	208,500,436	-	-	713,336,222
Otras cuentas por pagar	215,496,933	-	-	-	-	215,496,933
Total, de Pasivos	333,723,949	386,608,770	208,500,436	-	-	928,833,155
C- Calce (Descalce) (A-B)	C\$ 124,736,160	C\$ 240,629,863	C\$ 339,990,751	C\$ 33,432,008	C\$ -	C\$ 738,788,782

2023

	Hasta 90 días	Entre 91 y 360 días	Entre 1 y 2 años	Entre 2 y 5 años	Más de 5 años	Total
A - Activos						
Disponibilidades	45,838,488	-	-	-	-	45,838,488
Inversiones mantenidas hasta el vencimiento	-	-	-	-	-	-
Cartera de créditos	250,191,372	586,341,973	518,367,430	20,059,620	-	1,374,960,394
Otras cuentas por cobrar	89,244,958	-	-	-	-	89,244,958
Total, de Activos	C\$ 385,274,818	C\$ 586,341,973	C\$ 518,367,430	C\$ 20,059,620	C\$ -	C\$ 1,510,043,841
B- Pasivos						
Obligaciones con instituciones financieras y por otros financiamientos	98,216,015	179,079,240	208,914,778	-	-	486,210,032
Otras cuentas por pagar	330,411,336	-	-	-	-	330,411,336
Total, de Pasivos	428,627,351	179,079,240	208,914,778	-	-	816,621,369
C- Calce (Descalce) (A-B)	-C\$ 43,352,533	C\$ 407,262,733	C\$ 309,452,652	C\$ 20,059,620	C\$ -	C\$ 693,422,472

UNICOSERVI, S.A.
(Compañía Nicaragüense)
Notas a los estados financieros
Al 31 de diciembre del 2024

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.

Tasa activas y pasivas mantenidas durante el año

	<u>2024</u>	<u>2023</u>
Activa		
Tasa promedio durante el año	73.93%	76.57%
Tasa máxima del año	111.12%	109.75%
Tasa mínima	0.00%	0.00%
Pasiva		
Tasa promedio durante el año	7.22%	6.95%
Tasa máxima del año	7.75%	7.50%
Tasa mínima	6.75%	6.00%

Riesgo de tasas de interés

Es el riesgo de que el valor de un instrumento financiero puede fluctuar como consecuencia de cambios en las tasas de intereses en el mercado o afectar el margen financiero en el corto plazo. Debido a la naturaleza de sus operaciones, la Institución se encuentra expuesta a este riesgo, por tanto, para minimizar los efectos potenciales adversos, generalmente invierte en instrumentos financieros (cartera e inversiones) gestionando los plazos y estructura de tasas fijas o variables en dependencia de la fuente de fondos con la cual se financia su colocación. Adicionalmente monitorea el comportamiento de las tasas locales e internacionales y revisa periódicamente el calce de tasas para evitar que exista una alta exposición. La compañía administra su riesgo de tasa de interés en el corto plazo mediante reportes gerenciales donde cuantifica el potencial impacto en el margen financiero anualizado ante aumentos y disminuciones en las tasas de interés brindando seguimiento a los descalces entre activos y pasivos sensibles a cambios en las tasas de interés en diferentes bandas de tiempo y para los próximos doce meses. Complementariamente para monitorear el riesgo de tasa de interés para el largo plazo, la Institución utiliza la metodología de duración modificada para cuantificar el potencial impacto respecto al patrimonio que tendría un aumento o disminución de tasas en el valor de los activos y pasivos sensibles a riesgo de tasas.

Riesgo de tasas de cambio (Riesgo de moneda o cambiario)

Es el riesgo de pérdida en caso de ocurrir una variación en los tipos de cambios de monedas extranjeras, así como en la política monetaria y cambiaria dictada por el Banco Central de Nicaragua, que dificulte la adquisición de monedas extranjeras a precios razonables. Al respecto, la Institución le da seguimiento de forma periódica al calce de moneda con informes que presentan los calces entre activos y pasivos en las distintas monedas extranjeras y en córdobas con mantenimiento de valor.

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.

UNICOSERVI, S.A.
(Compañía Nicaragüense)
Notas a los estados financieros
Al 31 de diciembre del 2024

Administración del riesgo financiero

Riesgo de moneda

Rubros	2024			
	Equivalente de Dólares	Moneda nacional mantenimiento	Cordobas	Total
Disponibilidades	4,137,206	-	121,323,052	125,460,258
Cartera de crédito, neta	-	-	1,348,399,768	1,348,399,768
Otras cuentas por cobrar, neto	-	-	60,203,468	60,203,468
Total, activos	C\$ 4,137,206	C\$ -	C\$1,529,926,288	C\$1,534,063,494
Obligaciones con instituciones financieras y por otros financiamientos	107,988,794	-	605,347,427	713,336,222
Otras cuentas por pagar	-	-	215,496,933	215,496,933
Otros pasivos y provisiones	-	-	18,324,786	18,324,786
Total, pasivos	107,988,794	-	839,169,146	947,157,941
Posición (exposición) neta	-C\$ 103,851,588	C\$ -	C\$ 690,757,141	C\$ 586,905,553
<u>Calce/descalce</u>			-4%	261%

Rubros	2023			
	Equivalente de Dólares	Moneda nacional mantenimiento	Cordobas	Total
Disponibilidades	11,530,434	-	34,308,055	45,838,488
Cartera de crédito, neta	-	-	1,270,287,694	1,270,287,694
Otras cuentas por cobrar, neto	-	-	87,460,059	87,460,059
Inversiones permanentes en acciones	-	-	-	-
Total, activos	C\$ 11,530,434	C\$ -	C\$1,392,055,808	C\$1,403,586,241
Obligaciones con instituciones financieras y por otros financiamientos	126,527,190	-	359,682,843	486,210,032
Otras cuentas por pagar	-	-	330,411,336	330,411,336
Otros pasivos y provisiones	-	-	18,559,822	18,559,822
Total, pasivos	126,527,190	-	671,534,357	798,061,547
Posición (exposición) neta	-C\$ 114,996,756	C\$ -	C\$ 720,521,450	C\$ 605,524,694
<u>Calce/descalce</u>			-10%	232%

UNICOSERVI, S.A.
(Compañía Nicaragüense)
Notas a los estados financieros
Al 31 de diciembre del 2024

5. Saldos y transacciones con partes vinculantes

A continuación, se resumen los saldos y transacciones con su afiliada:

	<u>2024</u>	<u>2023</u>
Operaciones pasivas		
UNICOMER, S.A. (a)	<u>C\$ 150,822,887</u>	<u>C\$ 262,313,091</u>

- a) 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 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.
- b) 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, 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.

UNICOSERVI, S.A.
(Compañía Nicaragüense)
Notas a los estados financieros
Al 31 de diciembre del 2024

6. Notas al estado de flujo de efectivo

Un resumen de las divulgaciones suplementarias más importantes al estado de flujos de efectivo se detalla a continuación:

	<u>2024</u>	<u>2023</u>
<i>Efectivo pagado durante el año por</i>		
Impuesto sobre la renta	C\$ 34,415,731	C\$ 43,681,869
Prestamos recibidos netos	C\$ 228,044,050	C\$ -
<i>Actividades de operación que no requirieron el uso de efectivo</i>		
Provisión de cartera de crédito netos	C\$ 388,131,328	C\$ 342,600,295
Saneamiento de préstamos por cobrar a intereses	C\$ 77,445,230	C\$ 69,348,087
Saneamiento de préstamos por cobrar a crédito (cartera)	C\$ 216,212,500	C\$ 177,321,754

7. Fondos disponibles

Un resumen de los fondos disponibles se presenta a continuación:

	<u>2024</u>	<u>2023</u>
<i>Moneda nacional</i>		
Fondo en caja (a)	C\$ 29,500,485	C\$ 21,932,925
Bancos	91,822,567	12,375,129
<i>Moneda extranjera</i>		
Bancos (b)	4,137,206	11,530,434
	<u>C\$ 125,460,258</u>	<u>C\$ 45,838,488</u>

- a) Corresponde a efectivo que está distribuido en las sucursales de su afiliada y que se manejan en las bóvedas de seguridad para el otorgamiento de los créditos.
- b) Al cierre del 31 de diciembre del 2024, los saldos en moneda extranjera equivalen a U\$112,963, respectivamente, (en 2023 a U\$314,830)

UNICOSERVI, S.A.
 (Compañía Nicaragüense)
 Notas a los estados financieros
 Al 31 de diciembre del 2024

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

Al 31 de diciembre del 2024

Días de mora	Numero de		Personales	Microcreditos	Otros	Cobro Judicial	Total	%	Provision con Intereses
	Créditos								
Sin mora	58,580		941,518,753	175,886,955	-	-	1,117,405,708	75%	73,151,422
1- 15 días	5,577		92,019,484	6,211,030	-	-	98,230,514	7%	11,578,609
16 - 30 días	2,529		41,920,998	2,806,233	-	-	44,727,231	3%	7,240,706
31 - 60 días	2,741		46,750,705	6,282,151	-	-	53,032,856	4%	15,084,612
61 - 90 días	1,732		30,587,159	4,335,681	-	-	34,922,840	2%	16,620,209
91 - 120 días	1,390		23,812,742	2,376,438	-	-	26,189,180	2%	15,710,310
121 - 150 días	1,164		20,359,126	2,134,454	-	-	22,493,580	2%	13,951,839
Más de 150 días	4,431		77,764,973	5,962,687	-	-	83,727,659	6%	76,561,207
	78,144		C\$1,274,733,939	C\$ 205,995,629	C\$	C\$	C\$ 1,480,729,569	100%	C\$ 229,898,913

Al 31 de diciembre del 2023

Días de mora	Numero de		Personales	Microcreditos	Otros	Cobro Judicial	Total	%	Provision con Intereses
	Créditos								
Sin mora	61,409		934,830,800	129,503,857	-	-	1,064,334,657	77%	69,929,393
1- 15 días	5,321		78,479,026	3,712,631	-	-	82,191,657	6%	9,783,941
16 - 30 días	2,159		32,611,302	2,214,294	-	-	34,825,596	3%	5,605,761
31 - 60 días	2,571		39,174,964	841,237	-	-	40,016,200	3%	10,365,809
61 - 90 días	1,933		32,344,987	1,171,042	-	-	33,516,029	2%	15,586,699
91 - 120 días	1,580		24,199,211	1,042,296	-	-	25,241,508	2%	14,273,843
121 - 150 días	1,325		20,727,996	1,989,966	-	-	22,717,962	2%	13,690,540
Más de 150 días	4,575		69,659,954	2,456,832	-	-	72,116,785	5%	64,468,714
	80,873		C\$1,232,028,240	C\$ 142,932,155	C\$	C\$	C\$ 1,374,960,394	100%	C\$ 203,704,699

8.2. Resumen de cartera bruta por concentración de grupo económico (sin incluir intereses)

Al 31 de diciembre del 2024

Sectores	Corriente		Prorrogado		Reestructurado		Vencida		Cobro Judicial		Total cartera	%
	Monto	%	Monto	%	Monto	%	Monto	%	Monto	%		
Personales	1,118,591,328	85%	-	0%	10,755,553	100%	145,387,058	93%	-	0%	1,274,733,939	86%
Microcreditos	193,211,642	15%	2,310,409	100%	-	0%	10,473,579	7%	-	0%	205,995,629	14%
	C\$ 1,311,802,970	100%	C\$ 2,310,409	100%	C\$ 10,755,553	100%	C\$ 155,860,637	100%	C\$ -	0%	C\$ 1,480,729,569	100%

Al 31 de diciembre del 2023

Sectores	Corriente		Prorrogado		Reestructurado		Vencida		Cobro Judicial		Total cartera	%
	Monto	%	Monto	%	Monto	%	Monto	%	Monto	%		
Personales	1,097,141,783	89%	-	0%	3,004,990	0%	131,881,467	96%	-	0%	1,232,028,240	90%
Microcreditos	136,034,971	11%	1,408,089	100%	-	0%	5,489,094	4%	-	0%	142,932,154	10%
	C\$ 1,233,176,754	100%	C\$ 1,408,089	100%	C\$ 3,004,990	0%	C\$ 137,370,561	100%	C\$ -	0%	C\$ 1,374,960,394	100%

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

Al 31 de diciembre del 2024

Región	Corriente		Prorrogada		Reestructurada		Vencida		Cobro Judicial		Total Cartera	
	Monto	%	Monto	%	Monto	%	Monto	%	Monto	%	Monto	%
Managua	71,141,935	5%	1,190,332	52%	10,755,553	0%	7,001,599	4%	-	0%	90,089,420	6%
Occidente	71,239,328	5%	-	0%	-	0%	7,886,639	5%	-	0%	79,125,968	5%
Norte	599,112,567	46%	-	0%	-	0%	76,142,759	49%	-	0%	675,255,326	46%
Atlántico	200,217,765	15%	-	0%	-	0%	17,068,234	11%	-	0%	217,285,999	15%
Centro	142,239,174	11%	-	0%	-	0%	16,743,992	11%	-	0%	158,983,166	11%
Sur	227,852,200	17%	1,120,076	48%	-	0%	31,017,413	20%	-	0%	259,989,689	18%
	C\$ 1,311,802,970	100%	C\$ 2,310,409	100%	C\$ 10,755,553	0%	C\$155,860,637	100%	C\$ -	0%	C\$1,480,729,569	100%

Al 31 de diciembre del 2023

Región	Corriente		Prorrogada		Reestructurada		Vencida		Cobro Judicial		Total Cartera	
	Monto	%	Monto	%	Monto	%	Monto	%	Monto	%	Monto	%
Managua	565,250,730	46%	536,538	38%	3,004,990	0%	62,526,489	46%	-	0%	631,318,747	46%
Occidente	137,323,572	11%	-	0%	-	0%	15,363,205	11%	-	0%	152,686,778	11%
Norte	192,162,852	16%	312,323	22%	-	0%	15,638,334	11%	-	0%	208,113,509	15%
Atlántico	63,408,091	5%	-	0%	-	0%	6,311,202	5%	-	0%	69,719,293	5%
Centro	58,438,857	5%	-	0%	-	0%	6,384,458	5%	-	0%	64,823,315	5%
Sur	216,592,653	18%	559,228	40%	-	0%	31,146,872	23%	-	0%	248,298,753	18%
	C\$ 1,233,176,755	100%	C\$ 1,408,089	100%	C\$ 3,004,990	0%	C\$137,370,561	100%	C\$ -	0%	C\$1,374,960,394	100%

8.4. Resumen de la cartera de crédito bruta por clasificación y su provisión (sin incluir intereses)

Al 31 de diciembre del 2024

Clasificación	Microcréditos		Hipotecarios		Personales		Desarrollo Empresarial		Total	
	Monto	%	Monto	%	Monto	%	Monto	%	Monto	%
A	168,526,437	82%	-	0%	997,260,833	78%	20,600,597	0%	1,165,787,269	79%
B	12,344,952	6%	-	0%	66,825,407	5%	3,652,496	0%	79,170,359	5%
C	7,776,103	4%	-	0%	40,825,225	3%	9,213,517	0%	48,401,328	3%
D	5,931,175	3%	-	0%	81,960,652	6%	40,980,336	0%	87,891,826	6%
E	11,416,964	6%	-	0%	88,061,823	7%	88,061,823	0%	99,478,786	7%
Provisión genérica	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	C\$ 205,995,629	100%	C\$18,605,588	0%	C\$1,274,733,939	100%	C\$162,508,769	0%	C\$ 1,480,729,569	100%
									C\$ 181,114,357	

Al 31 de diciembre del 2023

Clasificación	Microcréditos		Hipotecarios		Personales		Desarrollo Empresarial		Total	
	Monto	%	Monto	%	Monto	%	Monto	%	Monto	%
A	127,232,376	89%	-	0%	985,535,679	80%	20,413,568	0%	1,112,768,055	81%
B	6,600,948	5%	-	0%	54,227,509	4%	2,989,134	0%	60,828,457	4%
C	1,685,414	1%	-	0%	40,745,983	3%	9,352,420	0%	42,431,398	3%
D	-	0%	-	0%	-	0%	-	0%	-	0%
E	7,413,416	5%	-	0%	151,519,069	12%	112,594,662	0%	158,932,485	12%
Provisión genérica	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	C\$ 142,932,155	100%	C\$ 8,838,916	0%	C\$1,232,028,240	100%	C\$145,349,784	0%	C\$ 1,374,960,394	100%
									C\$ 154,188,700	

UNICOSERVI, S.A.
(Compañía Nicaragüense)
Notas a los estados financieros
Al 31 de diciembre del 2024

8.5. 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 del 2024

	<u>Vigentes</u>	<u>Prorrogados</u>	<u>Reestructurados</u>	<u>Vencidos</u>	<u>Cobro Judicial</u>	<u>Total</u>
Personales	1,118,591,328	-	10,755,553	145,387,058	-	1,274,733,939
Microcréditos	193,211,642	2,310,409	-	10,473,579	-	205,995,629
	C\$1,311,802,970	C\$ 2,310,409	C\$ 10,755,553	C\$ 155,860,637	C\$ -	C\$ 1,480,729,569

Al 31 de diciembre del 2023

	<u>Vigentes</u>	<u>Prorrogados</u>	<u>Reestructurados</u>	<u>Vencidos</u>	<u>Cobro Judicial</u>	<u>Total</u>
Personales	1,097,141,783	-	3,004,990	131,881,467	-	1,232,028,240
Microcréditos	136,034,972	1,408,089	-	5,489,094	-	142,932,155
	C\$1,233,176,755	C\$ 1,408,089	C\$ 3,004,990	C\$ 137,370,561	C\$ -	C\$ 1,374,960,394

8.6. Movimiento de la provisión por incobrabilidad de cartera de crédito

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

	<u>2024</u>	<u>2023</u>
Saldo al 1° de enero	C\$ 154,188,700	C\$ 121,348,138
Más		
Provisión cargada a los resultados del periodo	320,583,388	279,510,402
Menos		
Saneamientos de interés	(77,445,230)	(69,348,087)
Saneamientos de créditos	(216,212,500)	(177,321,754)
	C\$ 181,114,357	C\$ 154,188,700

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

	<u>2024</u>			<u>2023</u>		
	<u>Principal</u>	<u>Intereses</u>	<u>Total</u>	<u>Principal</u>	<u>Intereses</u>	<u>Total</u>
Personales	1,274,733,939	44,435,909	1,319,169,848	1,232,028,240	46,713,989	1,278,742,229
Microcréditos	205,995,629	4,348,648	210,344,277	142,932,155	2,802,010	145,734,165
	C\$1,480,729,569	C\$48,784,556	C\$1,529,514,125	C\$ 1,374,960,394	C\$ 49,515,999	C\$ 1,424,476,394

- 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.

UNICOSERVI, S.A.
(Compañía Nicaragüense)
Notas a los estados financieros
Al 31 de diciembre del 2024

9. Otras cuentas por cobrar, neto

Un detalle de las otras cuentas por cobrar se presenta a continuación:

	2024	2023
Anticipo a proveedores	C\$ 24,532	C\$ 1,000
Otras cuentas por cobrar	300,131	27,033
Otras partidas pendientes de cobros afiliadas	61,107,447	89,216,925
Provisión de otras cuentas por cobrar	<u>(1,228,642)</u>	<u>(1,784,899)</u>
	C\$ 60,203,468	C\$ 87,460,059

- 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.

10. Inmuebles, mobiliarios y equipos netos

Un resumen de los inmuebles, mobiliarios y equipos se presenta a continuación:

	31 de diciembre de 2024		
	Costo de adquisición	Depreciación acumulada	Valor en libros
Mobiliario y equipo	C\$ 3,676,067	C\$ (753,855)	C\$ 2,922,212
Equipo de computación	2,740,645	(2,029,855)	710,790
Obras en proceso	<u>994,536</u>	<u>-</u>	<u>994,536</u>
	C\$ 7,411,248	C\$ (2,783,710)	C\$ 4,627,538

	31 de diciembre de 2023		
	Costo de adquisición	Depreciación acumulada	Valor en libros
Mobiliario y equipo	C\$ 840,764	C\$ (13,596)	C\$ 827,168
Equipo de computación	2,478,834	(1,434,288)	1,044,546
Obras en proceso	<u>1,678,280</u>	<u>-</u>	<u>1,678,280</u>
	C\$ 4,997,877	C\$ (1,447,884)	C\$ 3,549,994

El movimiento contable de los bienes de uso se presenta a continuación:

	Saldos al 31 de diciembre de 2023			Saldos al 31 de diciembre de 2024		
		Adiciones y traslados	Retiros y otros			
Mobiliario	C\$ 840,764	C\$ 2,879,359	C\$ (44,056)	C\$ 3,676,067		
Equipo de computación	2,478,834	481,915	(220,104)	2,740,645		
Obras en proceso (a)	1,678,280	1,949,794	(2,633,537)	994,536		
Menos – depreciación acumulada	<u>(1,447,883)</u>	<u>(1,335,827)</u>	<u>-</u>	<u>(2,783,710)</u>		
	C\$ 3,549,994	C\$ 1,761,287	C\$ (683,744)	C\$ 4,627,538		

UNICOSERVI, S.A.
(Compañía Nicaragüense)
Notas a los estados financieros
Al 31 de diciembre del 2024

	Saldos al 31 de diciembre de 2022	Adiciones y traslados	Retiros y otros	Saldos al 31 de diciembre de 2023
Mobiliario	C\$ 415,850	C\$ 424,914	C\$ -	C\$ 840,764
Equipo de computación	974,756	1,504,078	-	2,478,834
Obras en proceso (a)	-	1,678,280	-	1,678,280
Menos – depreciación acumulada	(964,341)	(483,542)	-	(1,447,883)
	C\$ 426,265	C\$ 3,123,730	C\$ -	C\$ 3,549,994

El gasto de depreciación por el año que terminó el 31 de diciembre de 2024 ascendió a C\$1,342,965 (C\$483,542 en 2023), el cual se presenta como parte de los gastos de administración (Nota 21).

11. Otros activos, neto

Los otros activos están integrados de la siguiente manera:

	2024	2023
Otros pagos anticipados (b)	C\$ 6,126,597	C\$ 5,724,657
Software (a)	4,204,060	6,354,978
Otros bienes diversos	91,180	-
	C\$ 10,421,837	C\$ 12,079,634

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

	2024	2023
<i>Monto de adquisición</i>	C\$ 44,962,967	C\$ 44,962,967
Menos amortización acumulada	(40,758,906)	(38,607,989)
	C\$ 4,204,060	C\$ 6,354,978

- b) Saldo compuesto principalmente por amortizaciones de licencias y mantenimiento de programas informáticos, los cuales se amortizan hasta menor a un año.

UNICOSERVI, S.A.
(Compañía Nicaragüense)
Notas a los estados financieros
Al 31 de diciembre del 2024

12. Obligaciones con instituciones financieras y por otros financiamientos

Un resumen de estos saldos se presenta a continuación:

	<u>2024</u>	<u>2023</u>
<u>Banco de la Producción (BANPRO) No. 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.)	C\$ 107,988,794	C\$ 122,022,027
<u>Banco de la Producción (BANPRO) No. 679295</u>		
Préstamo otorgado el día 13 de diciembre del 2024, a una tasa de interés del 7.75% anual, para capital de trabajo, garantía otros bienes, con vigencia al 13 de diciembre del 2026.	80,573,460	-
<u>Banco de la Producción (BANPRO) No. 523243</u>		
Monto desembolsado por US\$ 1,385,167.00 el 2 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 2 de julio 2024.	-	4,505,163
<u>Banco de la Producción (BANPRO) No. 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.	-	45,284,962
<u>Banco de la Producción (BANPRO) No. 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 septiembre 2024.	-	48,466,235
<u>Banco de la Producción (BANPRO) No. 558503</u>		
Monto desembolsado por C\$36,312,100 el 20 de febrero del 2023, a través de una línea de crédito revolvente, con una tasa de interés anual del 6.75% a un plazo de 24 meses Pagaderos en cuotas mensuales niveladas de principal e intereses, con vigencia al febrero del 2025.	<u>3,245,234</u>	<u>21,960,610</u>
<i>Pasan...</i>	<u>191,807,488</u>	<u>242,238,997</u>

UNICOSERVI, S.A.
(Compañía Nicaragüense)
Notas a los estados financieros
Al 31 de diciembre del 2024

<i>Vienen...</i>	<u>191,807,488</u>	<u>242,238,997</u>
<u>Banco de la Producción (BANPRO) No. 563885</u> Monto desembolsado por C\$72,751,200 el 24 de abril del 2023, a través de una línea de crédito revolvente, con una tasa de interés anual del 6.75% a un plazo de 24 meses Pagaderos en cuotas mensuales niveladas de principal e intereses, con vigencia al abril del 2025.	12,914,128	49,932,899
<u>Banco de la Producción (BANPRO) No. 574779</u> Monto desembolsado por C\$109,466,400 el 17 de agosto del 2023, a través de una línea de crédito revolvente, con una tasa de interés anual del 7.50% a un plazo de 24 meses Pagaderos en cuotas mensuales niveladas de principal e intereses, con vigencia al agosto del 2025.	38,498,027	92,698,273
<u>Banco de la Producción (BANPRO) No. 612462</u> Monto desembolsado por C\$98,885,610 el 25 de enero del 2024, a tras ves de una línea de crédito revolvente, con una tasa de interés anual del 7.50% a un plazo de 24 meses. Pagaderos en cuotas mensuales niveladas de principal e intereses, con vigencia el 25 de enero del 2026.	55,422,686	-
<u>Banco de la Producción (BANPRO) No. 631529</u> Monto desembolsado por C\$134,594,302 el 19 de junio del 2024, a tras ves de una línea de crédito revolvente, con una tasa de interés anual del 7.50% a un plazo de 24 meses. Pagaderos en cuotas mensuales niveladas de principal e intereses, con vigencia el 19 de junio del 2026.	102,845,090	-
<u>Banco de la Producción (BANPRO) No. 668880</u> Monto desembolsado por C\$274,682,250 el 14 de noviembre del 2024, a tras ves de una línea de crédito revolvente, con una tasa de interés anual del 7.50% a un plazo de 24 meses. Pagaderos en cuotas mensuales niveladas de principal e intereses, con vigencia el 14 de noviembre del 2026.	264,027,011	-
<u>Banco de la Producción (BANPRO) No. 584882</u> Monto desembolsado por C\$109,651,500 el 18 de octubre del 2023, a través de una línea de crédito revolvente, con una tasa de interés anual del 7.50% a un plazo de 24 meses Pagaderos en cuotas mensuales niveladas de principal e intereses, con vigencia al octubre del 2025.	<u>47,821,790</u>	<u>101,339,862</u>
	713,336,220	486,210,031
Más intereses por pagar	<u>2,244,114</u>	<u>1,326,253</u>
	<u>C\$ 715,580,335</u>	<u>C\$ 487,536,284</u>

UNICOSERVI, S.A.
(Compañía Nicaragüense)
Notas a los estados financieros
Al 31 de diciembre del 2024

13. Otras cuentas por pagar

Un resumen de las otras cuentas por pagar se presenta a continuación:

	<u>2024</u>	<u>2023</u>
Cuentas por pagar afiliadas locales (a)	C\$ 150,822,887	C\$ 262,313,091
Otras cuentas por pagar	21,398	-
Cuentas por pagar diversas	47,648,975	26,875,498
Comisiones y cobros por pagar	1,810,958	1,655,074
Proveedores de bienes y servicios locales	1,346,391	592,326
Impuestos por pagar por cuenta de IMF	212,905	2,858,619
Impuestos por pagar	6,182,725	17,075,189
Honorarios profesionales	2,793,190	1,189,248
Otros	4,657,504	18,260,517
	<u>C\$ 215,496,933</u>	<u>C\$ 330,819,562</u>

a) Corresponde a gastos relacionados por servicios recibidos de UNICOMER, S.A., según contrato de gastos compartidos y sus adendas suscritas entre ambas partes, suscrito el 26 de octubre del 2018 y el 31 de enero del 2019, siendo estos servicios los siguientes:

1. Servicios generales, Contables y Tesorería.
2. Servicios de Cartera y Cobro.
3. Servicios de Atención al Usuario.
4. Servicios de Tecnología e Información.
5. Obligaciones Regulatorias y Laborales.
6. Fiscalización.
7. Prevención de Lavado de Activos y Financiamiento al Terrorismo.

En dicho contrato ambas partes convienen en compartir los gastos siguientes: Pago de sueldos y salarios, comisiones por ventas y cobros, retenciones, aguinaldo, indemnización y demás prestaciones sociales, laborales y fiscales de conformidad con las leyes nicaragüenses y de acuerdo 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. ver **Nota 5**.

UNICOSERVI, S.A.
(Compañía Nicaragüense)
Notas a los estados financieros
Al 31 de diciembre del 2024

14. Provisiones

Un resumen de las provisiones se presenta a continuación:

	<u>2024</u>	<u>2023</u>
Indemnización laboral	C\$ 12,782,238	C\$ 11,977,141
Instituto Nicaragüense de Seguridad Social (INSS)	1,219,301	1,083,918
Vacaciones	2,435,020	2,813,675
Aguinaldo	483,339	402,897
INATEC	108,382	97,540
Otras provisiones	<u>1,296,505</u>	<u>2,184,651</u>
	<u>C\$ 18,324,786</u>	<u>C\$ 18,559,822</u>

15. 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 23 de octubre del 2023.

El porcentaje accionario se detalla a continuación:

<u>No.</u>	<u>Accionista</u>	<u>Tipo de Acción</u>	<u>Total, Acciones</u>	<u>Capital pagado</u>	<u>Participación</u>
1	Unicomer Latin América & Co. Ltd.	A	72,874	C\$ 72,874,000	99.94%
2	Unión Comercial de Nicaragua, S.A.	A	1	1,000	0.01%
3	Sr. Mario Alberto Siman Dabdoub	A	1	1,000	0.01%
4	Sr. Fernando Ricardo Martín H.	A	1	1,000	0.01%
5	Sr. Enrique Leonel Rodríguez Alarcón	A	1	1,000	0.01%
6	Sra. Myriam Cristina Cruz de Cortez	A	1	1,000	0.01%
7	Sr. Alfredo Mauricio Frech Siman	A	<u>1</u>	<u>1,000</u>	<u>0.01%</u>
			<u>72,880</u>	<u>C\$ 72,880,000</u>	<u>100%</u>

Capital adicional: El capital adicional al 31 de diciembre 2018 de UNICOSERVI S.A ascendía a C\$4,422,583, en el mes de septiembre 2019, se realizó un aporte de capital de 6.5 millones de dólares equivalentes a C\$217,260,550 de conformidad a lo pactado en el acta No.57 Junta General Extraordinaria de Accionistas del 14 de agosto 2019, en donde se acuerda y aprueba el registro como aporte de futuras capitalizaciones, este aporte fue realizada por UNICOMER LATIN AMERICA CORP para efectuar transferencia bancaria de fondos.

UNICOSERVI, S.A.
(Compañía Nicaragüense)
Notas a los estados financieros
Al 31 de diciembre del 2024

16. 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 que se presenten a continuación:

	<u>2024</u>	<u>2023</u>
Garantías recibidas en poder de terceros	C\$ 475,610,053	C\$ 367,342,156
Cuentas saneadas	1,745,874,543	1,562,150,892
Intereses y comisiones en suspenso	<u>8,496,887,264</u>	<u>7,097,405,179</u>
	<u>C\$ 10,718,371,859</u>	<u>C\$ 9,026,898,227</u>

17. Ingresos financieros por cartera de crédito

Un resumen de los ingresos financieros por cartera de crédito se presenta a continuación:

	<u>2024</u>	<u>2023</u>
Intereses y comisiones créditos vigentes (microcréditos)	C\$ 81,633,526	C\$ 56,663,460
Intereses y comisiones de desembolso por microcrédito	3,306,461	1,312,631
Intereses y comisiones por créditos vigentes (personales)	801,341,102	796,869,373
Ingresos financieros créditos prorrogados	902,655	479,820
Ingresos financieros créditos vencidos	48,553,835	46,518,132
Interés y Comisiones por Créditos Reestructurados	1,674,285	412,909
Recargos cobrados por mora de cliente cartera vigente	<u>1,520,810</u>	<u>4,769</u>
	<u>C\$ 938,932,675</u>	<u>C\$ 902,261,094</u>

18. Gastos financieros

Un resumen de los gastos financieros se presenta a continuación:

	<u>2024</u>	<u>2023</u>
Intereses pagados sobre préstamos	C\$ 38,083,723	C\$ 32,881,532
Obligaciones con instituciones financieras sobre el deslizamiento cambiario	-	5,443,879
Otros cargos menores	<u>1,696,323</u>	<u>6,238,819</u>
	<u>C\$ 39,780,046</u>	<u>C\$ 44,564,230</u>

UNICOSERVI, S.A.
(Compañía Nicaragüense)
Notas a los estados financieros
Al 31 de diciembre del 2024

19. Gastos por provisión de incobrabilidad de la cartera de créditos

Un resumen de los gastos por incobrabilidad se presenta a continuación:

	<u>2024</u>	<u>2023</u>
Constitución de provisión por incobrabilidad de cartera de créditos	C\$ 685,382,757	C\$ 591,049,745
Saneamientos de intereses y comisiones sobre cartera	77,445,230	69,348,087
Disminución de provisión por incobrabilidad de cartera de créditos	<u>(374,696,659)</u>	<u>(317,797,538)</u>
	<u>C\$ 388,131,328</u>	<u>C\$ 342,600,295</u>

20. Ingresos operativos diversos

Un resumen de los ingresos operativos diversos se presenta a continuación:

	<u>2024</u>	<u>2023</u>
Ingresos por artículos recuperados	C\$ -	C\$ 1,219,451
Libración garantías adicional diferida por cancelación	15,477,085	12,294,101
Ingresos por recuperación de gastos	13,493,418	-
Otros ingresos operativos	4,433,964	3,393,511
Ganancia no realizada por ajuste monetarios – otros pasivos	342,434	17,162
Disminución de provisión	<u>2,002,099</u>	<u>-</u>
	<u>C\$ 35,748,999</u>	<u>C\$ 29,406,297</u>

21. Gastos de administración y otros

Un resumen de los gastos de administración y otros se presenta a continuación:

	<u>2024</u>	<u>2023</u>
Gastos de administración	C\$ 229,419,816	C\$ 202,929,971
Gastos por servicio externo	52,512,658	66,422,241
Gasto de transporte	28,845,941	27,095,281
Gasto de infraestructura	94,898,523	87,620,697
Gastos generales	140,796,713	64,066,210
Aporte a la CONAMI	<u>4,257,648</u>	<u>3,756,393</u>
	<u>C\$ 550,731,299</u>	<u>C\$ 451,890,793</u>

22. Impuesto a la renta

De conformidad con la ley 987 “Ley de Reforma y adiciones a la Ley 822, Ley de Concertación Tributaria” vigente a partir del 27 de febrero de 2019, 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 acreditables 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. Un resumen del cálculo del impuesto sobre la renta a pagar por el año que terminó el 31 de diciembre de 2024 y 2023 se presenta a continuación:

	<u>2024</u>	<u>2023</u>
Efecto del gasto sobre el impuesto sobre la renta (30%)	C\$ 34,415,731	C\$ 44,090,095
Más efecto de partidas de conciliación del gasto del IR	<u>94,747</u>	<u>-</u>
	34,510,479	44,090,095
Menos anticipos efectuados	(30,925,336)	(29,697,763)
Pagos realizados por concepto de este impuesto	<u>(3,585,141)</u>	<u>-</u>
	<u>C\$ 2</u>	<u>C\$ 14,392,333</u>

- Las obligaciones tributarias prescriben a los cuatro años, contados a partir de que comienzan a ser exigibles, por lo tanto, las autoridades fiscales tienen la facultad de revisar las declaraciones de impuestos durante esos plazos.

23. Hechos posteriores

El Banco Central de Nicaragua (BCN) a través de su Consejo Directivo, decidió el 9 de agosto de 2023 establecer, con fecha efectiva 1 de enero de 2024, la tasa de deslizamiento del tipo de cambio del córdoba con respecto al dólar de los Estados Unidos de América en 0% anual para el año 2024. Esto conlleva a una reducción de 1%, respecto de la tasa de deslizamiento del 1% prevaleciente al 31 de diciembre de 2024.

24. Compromisos y contingencias

Arrendamientos operativos: Los edificios utilizados por la Institución, para oficinas administrativas y sus sucursales, se encuentran bajo contratos de arrendamiento operativo, al cierre del mes de diciembre de 2024 está registrado en los resultados el monto C\$55,021,259 (C\$51,517,673 en 2023).

Fiscal: Las autoridades fiscales están pendientes de revisar las declaraciones de impuestos al 31 de diciembre de 2024 de los años 2023 al 2021; por consiguiente, existe la contingencia de reparos fiscales por cualquier retención o documentación soporte utilizada para aplicarse gastos deducibles que no haya sido efectuada correctamente no conforme a lo establecido en la Ley No. 822 de Concertación Tributaria.

Municipal: Los impuestos municipales no han sido revisados por las autoridades municipales, y por lo tanto, existe la contingencia por cualquier impuesto adicional que pudiera resultar por ingresos que no hayan sido considerados, deducciones y valores que sean aceptados o bien omitidos en las declaraciones presentadas.

Seguro social e INATEC: Las autoridades de esta Institución están pendientes de revisar las operaciones del año. En consecuencia, podría existir una obligación eventual por la aplicación de criterios de parte de las autoridades del Seguro Social por cualquier retención y/o declaración que pudiera resultar por salarios no declarados de sus principales ejecutivos en los reportes presentados mensualmente.

UNICOSERVI, S.A.
(Compañía Nicaragüense)
Notas a los estados financieros
Al 31 de diciembre del 2024

25. Estado de situación antes y después de 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 2024 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 2024:

	Saldos antes de ajustes y Reclasificaciones	Ajuste	Reclasificación	Saldos Ajustados
Activo				
Fondos disponibles	C\$ 125,460,258	-	-	C\$ 125,460,258
Cartera de créditos, neto de provisiones por incobrabilidad	1,348,399,768	-	-	1,348,399,768
Otras cuentas por cobrar, neto	60,203,468	-	-	60,203,468
Inmuebles, mobiliario y equipos	4,627,538	-	-	4,627,538
Otros activos	<u>10,421,837</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>10,421,837</u>
Total, activos	<u>C\$ 1,549,112,869</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>C\$ 1,549,112,869</u>
Pasivo y patrimonio				
Obligaciones con instituciones financieras y por otros financiamientos	C\$ 715,580,335	-	-	C\$ 715,580,335
Otras cuentas por pagar	215,496,933	-	-	215,496,933
Provisiones	18,324,786	-	-	18,324,786
Otros pasivos	<u>422,295</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>422,295</u>
Tota, pasivo	<u>949,824,348</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>949,824,348</u>
Patrimonio				
Capital social	72,880,000	-	-	72,880,000
Capital adicional	221,683,133	-	-	221,683,133
Reservas	63,503,251	-	2,548,248	66,051,500
Resultados acumulados	224,233,817	-	(2,548,248)	221,685,568
Resultados del periodo	<u>16,988,320</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>16,988,320</u>
Total, patrimonio	<u>599,288,521</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>599,288,521</u>
Total, pasivo y patrimonio	<u>C\$ 1,549,112,868</u>	<u>C\$ -</u>	<u>C\$ -</u>	<u>C\$ 1,549,112,868</u>

UNICOSERVI, S.A.
(Compañía Nicaragüense)
Notas a los estados financieros
Al 31 de diciembre del 2024

A continuación, se muestran los efectos de los ajustes y reclasificaciones en el estado de resultado de la Institución al 31 de diciembre de 2024:

	Saldos antes de ajustes y Reclasificaciones	Ajuste	Reclasificación	Saldos Ajustados
Ingresos financieros por:				
Cartera de crédito	C\$ 938,932,675	-	-	C\$ 938,932,675
Diferencia cambiaria	<u>45</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>45</u>
Total, ingresos financieros	938,932,719	-	-	938,932,719
Gastos financieros por:				
Obligaciones con instituciones financieras y por otros financiamientos	(38,983,723)	-	-	(38,983,723)
Diferencia cambiaria	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
Otros gastos financieros	<u>(1,696,323)</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(1,696,323)</u>
Total, gastos financieros	(39,780,046)	-	-	(39,780,046)
Margen financiero bruto	899,152,673	-	-	899,152,673
Gastos por provisión por incobrabilidad de la cartera de créditos directa	(388,131,328)	-	-	(388,131,328)
Ingresos por recuperación de la cartera de créditos directa saneada	<u>61,665,630</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>61,665,630</u>
Margen financiero neto	572,686,974	-	-	572,686,974
Ingresos operativos diversos	35,748,999	-	-	35,748,999
Gastos operativos diversos	<u>(6,300,624)</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(6,300,624)</u>
Resultado operativo bruto	602,135,351	-	-	602,135,351
Gastos de administración				
Gastos de administración y otros	<u>(550,731,299)</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(550,731,299)</u>
Resultados antes del impuesto sobre la renta	51,404,051	-	-	51,404,051
Impuesto sobre la renta	<u>(34,415,731)</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(34,415,731)</u>
Resultados del periodo -	<u>C\$ 16,988,320</u>	<u>C\$ -</u>	<u>C\$ -</u>	<u>C\$ 16,988,320</u>

UNICOSERVI, S.A.
(Compañía Nicaragüense)
Notas a los estados financieros
Al 31 de diciembre del 2024

A continuación, se muestran los ajustes y reclasificaciones registradas en el estado de situación y estado de resultados de la compañía al 31 de diciembre de 2024:

Al 31 de diciembre del 2024

Reclasificación

<u>Descripción</u>	<u>Débito</u>	<u>Crédito</u>
1 Registro de reserva legal de acuerdo a la ley de CONAMI		
38 – Utilidades acumuladas	C\$ 2,548,248	C\$ -
35 – Reserva legal	-	2,548,248
	<u>C\$ 2,548,248</u>	<u>C\$ 2,548,248</u>