



**ASSURANT INTERNATIONAL**  
CPA • RISK AUDIT • TAX • ADVISORY

**Corporación PRODESA, Sucursal Nicaragua,  
(Corp. PRODESA)**

**Informe de los auditores independiente y  
Estados financieros 31 de diciembre de 2019**

**A la Junta Directiva  
de Corporación para la Promoción y Desarrollo Corp.**

**Opinión no calificada**

Hemos auditado los estados financieros de Corporación PRODESA, Sucursal Nicaragua, los cuales comprenden Estado de Situación Financiera, Estado de Resultados, Estado de Cambios en el Patrimonio, Estado de Flujos de Efectivo y un resumen de las políticas contables más significativas y otras notas explicativas, las cifras comparativas presentadas se basan en los estados financieros cortados al 31 de diciembre de 2019.

En nuestra opinión, los estados financieros que se acompañan presentan razonablemente, en todos sus aspectos importantes, la situación financiera de Corporación PRODESA, Sucursal Nicaragua al 31 de Diciembre de 2019 y su desempeño financiero y sus flujos de efectivos por el año terminado en esta fecha y se presentan de conformidad con las normas establecidas en el Manual Único de Cuentas para Instituciones de Microfinanzas (MUC-IMF) emitido 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).

**Fundamento de la opinión**

Efectuamos nuestra auditoría de conformidad con la Norma Sobre Auditoría Externa emitida por la Comisión Nacional de Microfinanzas y demás normativa emitidas por CONAMI, y 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 Microfinanciera de conformidad con el Código de Ética para Profesionales de la Contabilidad del Consejo de Normas Internacionales de Ética para Contadores (Código de Ética del IESBA), junto con los requerimientos del Código de Ética del Colegio de Contadores Público de Nicaragua que son relevante a nuestra auditoría de los estados financieros, y hemos cumplido con nuestras otras responsabilidades de ética de conformidad con el Código de Ética del IESBA. Consideramos que la evidencia de auditoría es suficiente y apropiada para ofrecer una base para nuestra opinión.

**Párrafo de énfasis – Bases contables y restricción a la distribución**

**Base contable:** Sin que ello tenga efecto sobre nuestra opinión, llamamos la atención a la nota 2.1 de los estados financieros, en la que se describe la base contable. Los estados financieros han sido preparados para permitir a Corporación PRODESA, Sucursal Nicaragua, cumplir con los requerimientos de la Comisión Nacional de Microfinanzas (CONAMI). En consecuencia, los estados financieros pueden no ser apropiados para otra finalidad.

**Operaciones con partes vinculadas:** En la Nota 7, se describe que La Corp. PRODESA Sucursal Nicaragua, realiza operaciones con partes vinculadas como lo son Fundación para la Promoción y Desarrollo y la Corporación Para la Promoción y Desarrollo Panamá.

**A la Junta Directiva  
de Corporación para la Promoción y Desarrollo Corp.**

**Responsabilidades de la administración y de aquellos encargados del gobierno corporativo sobre los estados financieros**

La Administración es responsable por la preparación y presentación razonable de estos estados financieros de conformidad con las normas y prácticas contables 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 diseño, implementación y mantenimiento del control interno relevante para que los estados financieros, estén libres de errores significativos, ya sean causado por fraude o error; esta responsabilidad incluye seleccionar y aplicar adecuadas políticas contables y hacer estimaciones contables que sean razonables en las circunstancias.

Al preparar los estados financieros, la administración es responsable de evaluar la habilidad de la institución de Microfinanzas 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 institución de Microfinanzas o de cesar operaciones, o no existen alternativas realistas de aplicarlas.

Los encargados de la Administración de la Microfinanciera son responsables de la supervisión del proceso de información financiera de la Microfinanciera.

**Responsabilidades del auditor sobre la auditoría de estados financieros**

Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable de que los estados financieros en su conjunto están libres de errores materiales, debido a fraude o error, y emitir un informe de auditoría que contenga nuestra opinión. Seguridad razonable es un alto grado de seguridad, pero no garantiza que una auditoría realizada de conformidad con las normas de auditoría emitidas por CONAMI y las Normas Internacionales de Auditoría detecten siempre errores materiales cuando existan. Los errores pueden deberse a fraude o error y se consideran materiales si, individualmente o de forma agregada, puede preverse razonablemente que influyan en las decisiones económicas que los usuarios toman basándose en los estados financieros.

Como parte de una auditoría de conformidad con las normas de auditoría emitidas por CONAMI y las Normas Internacionales de Auditoría, aplicamos nuestro juicio profesional y mantenemos una actitud de escepticismo profesional durante toda la auditoría. También:

- Identificamos y valoramos los riesgos de incorrección material en los estados financieros, debido a fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtener evidencia de auditoría suficiente y adecuada para proporcionar una base para nuestra opinión de auditoría. El riesgo de no detectar una incorrección material debida a fraude es más elevado que en el caso de una incorrección debida a error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionalmente erróneas o la elusión del control interno de la corporación.
- Obtuvimos un entendimiento del control interno relevante para la auditoría para poder diseñar procedimientos de auditoría que son apropiados en las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la corporación.

**A la Junta Directiva  
de Corporación para la Promoción y Desarrollo Corp.**

- Evaluamos lo apropiado de las políticas contables aplicadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por la administración.
- Concluimos sobre lo adecuado de la utilización, por la administración, del principio contable de empresa en funcionamiento y basándonos en la evidencia de auditoría obtenida, concluimos sobre si existe o no una incertidumbre material relacionada con hechos o con condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad de la corporación para continuar como empresa en funcionamiento. Si concluimos que existe una incertidumbre material, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría sobre la correspondiente información revelada en los estados financieros o, si dichas revelaciones no son adecuadas, que expresemos una opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, hechos o condiciones futuros pueden ser causa de que la corporación deje de ser una empresa en funcionamiento.
- Evaluamos la presentación global, la estructura y el contenido de los estados financieros, incluida la información revelada, y si los estados financieros representan las transacciones y hechos subyacentes de un modo que logran la presentación razonable

Nos comunicamos con la administración en relación con, entre otras cuestiones, el alcance previsto y el momento de realización de la auditoría y los hallazgos significativos de la auditoría, así como cualquier deficiencia significativa del control interno que identificamos en el transcurso de la auditoría.

*Por Despacho Assurant International, S. A.*

**Marvin Paniagua**  
**Contador Público Autorizado**  
**Managua, Nicaragua**

06 de marzo de 2020



# Corporación para la Promoción y Desarrollo Corp.

Estado de Situación Financiera  
Al 31 de diciembre de 2019 y 2018

(Expresado en Córdoba)

| <u>Notas</u>   | <u>2019</u>                  | <u>2018</u>                  |
|--|------------------------------|------------------------------|
| <b>Activos</b>   |                              |                              |
| 4.1 Fondos disponibles   | 60,196,575.99                | 60,824,933.12                |
| 4.2 Cartera de crédito, netas                                      | 609,484,388.52               | 741,264,044.64               |
| 4.3 Provisiones por incobrabilidad                                 | (49,915,498.53)              | (45,615,987.74)              |
| 4.5 Bienes recibidos en pago y adjudicados, netos                  | 825,964.81                   | 130,732.29                   |
| Otras cuentas por cobrar, netas                                    | 277,623.01                   | 155,150.25                   |
| 4.4 Inmueble, mobiliario y equipos, netos                          | 1,631,580.05                 | 3,181,413.83                 |
| 4.6 Otros activos, netos   | 7,317,234.06                 | 3,848,803.11                 |
| <b>Total Activos</b>   | <b><u>679,733,366.44</u></b> | <b><u>809,405,077.24</u></b> |
| <b>Pasivos</b>   |                              |                              |
| 4.7 Obligaciones con instituciones financieras y otras financieras | 376,363,281.21               | 553,875,768.38               |
| 4.8 Otras cuentas por pagar  | 24,425,713.41                | 19,183,879.34                |
| 4.9 Provisiones  | 12,112,207.24                | 12,251,693.42                |
| 4.10 Deudas subordinadas y obligaciones convertibles en acciones   | 102,581,140.17               | 98,613,919.50                |
| <b>Total Pasivos</b>   | <b><u>515,482,342.03</u></b> | <b><u>683,925,260.64</u></b> |
| <b>Patrimonio</b>  |                              |                              |
| 9.1 Capital social / Aportes                                       | 83,200,000.00                | 83,200,000.00                |
| 9.2 Reservas   | 19,168,342.59                | 15,089,847.17                |
| 9.3 Resultados acumulados  | 23,111,474.01                | -                            |
| 9.4 Resultado del ejercicio  | 38,771,207.81                | 27,189,969.43                |
| <b>Total Patrimonio</b>  | <b><u>164,251,024.41</u></b> | <b><u>125,479,816.60</u></b> |
| <b>Total Pasivo y Patrimonio</b>                                   | <b><u>679,733,366.44</u></b> | <b><u>809,405,077.24</u></b> |
| 9.5 Cuentas de orden   | 243,253,778.86               | 335,378,229.94               |

Las notas adjuntas son parte integral de estos estados financieros

**Corporación para la Promoción y  
Desarrollo Corp.**  
Estado de Resultados  
Año terminado el 31 de diciembre de 2019 y 2018

(Expresado en Córdobas)

| <u>Notas</u>   | <u>2019</u>           | <u>2018</u>           |
|--|-----------------------|-----------------------|
| <b>Ingresos Financieros</b>  |                       |                       |
|  | 492,800.84            | 1,775,738.99          |
| 4.11 Disponibilidades  |                       |                       |
| 4.11 Cartera de créditos   | 185,133,312.11        | 208,395,239.28        |
| 4.12 Diferencia cambiaria  | 33,240,801.59         | 42,404,426.89         |
| Otros ingresos financieros   | 19,459.53             | 67,852.26             |
| <b>Total Ingresos Financieros</b>                                  | <b>218,886,374.07</b> | <b>252,643,257.42</b> |
| <b>Gastos Financieros</b>  |                       |                       |
|  | 38,248,288.42         | 55,684,437.06         |
| Obligaciones con otras instituciones financieras                   |                       |                       |
| Deudas subordinadas y obligaciones convertibles en acciones        | 13,454,609.84         | 13,259,518.54         |
| 4.13 Diferencia cambiaria  | 26,893,017.03         | 37,750,663.71         |
| Otros gastos financieros   | 814,699.92            | 2,723,002.87          |
| <b>Total Gastos Financieros</b>                                    | <b>79,410,615.21</b>  | <b>109,417,622.18</b> |
| <b>Margen Financiero Bruto</b>                                     | <b>139,475,758.86</b> | <b>143,225,635.24</b> |
| 4.3 Gastos por provisión por incobrabilidad de cartera de créditos | 9,020,920.29          | 28,021,431.70         |
| Ingresos por recuperación de la cartera de créditos saneados       | 1,364,829.44          | 292,104.98            |
| <b>Margen Financiero Neto</b>                                      | <b>131,819,668.01</b> | <b>115,496,308.52</b> |
|  | 162,943.76            | 26,508.70             |
| Ingresos operativos diversos                                       |                       |                       |
| Gastos operativos diversos   | 3,289,183.81          | 3,938,719.18          |
| <b>Resultado Operativo Bruto</b>                                   | <b>128,693,427.96</b> | <b>111,584,098.04</b> |
| <b>Gastos de Administración</b>                                    |                       |                       |
|  | 70,326,315.56         | 69,454,290.19         |
| Gastos de administración y otros                                   |                       |                       |
| 4.14.1 Gastos con personas vinculadas                              | 1,058,209.12          | 1,119,483.43          |
| 4.14 <b>Total Gastos de Administración</b>                         | <b>71,384,524.68</b>  | <b>70,573,773.62</b>  |
| <b>Resultados Antes del Impuesto Sobre la Renta</b>                | <b>57,308,903.28</b>  | <b>41,010,324.42</b>  |
| Impuesto sobre la renta  | 18,537,695.47         | 13,820,354.99         |
| <b>Resultado del Ejercicio</b>                                     | <b>38,771,207.81</b>  | <b>27,189,969.43</b>  |

Las notas adjuntas son parte integral de estos estados financieros

## Corporación para la Promoción y Desarrollo Corp.

Estado de Cambios en el Patrimonio  
Año terminado el 31 de diciembre de 2019 y 2018

(Expresado en Córdoba)

| <u>Descripción</u>                      | <u>Notas</u> | <u>Capital social</u> | <u>Reservas</u>      | <u>Resultados acumulados</u> | <u>Total</u>          |
|---|--------------|-----------------------|----------------------|------------------------------|-----------------------|
| Saldo al 31 de diciembre de 2017        |              | 83,200,000.00         | 10,851,282.32        | 28,257,099.04                | 122,308,381.36        |
| Transferencia a la reserva de capital   |              | -                     | 4,238,564.85         | (4,238,564.85)               | -                     |
| Distribución de utilidades              |              | -                     | -                    | (24,018,534.19)              | (24,018,534.19)       |
| Resultados del período 2018             | 9.4          | -                     | -                    | 27,189,969.43                | 27,189,969.43         |
| <b>Saldo al 31 de diciembre de 2018</b> |              | <b>83,200,000.00</b>  | <b>15,089,847.17</b> | <b>27,189,969.43</b>         | <b>125,479,816.60</b> |
| Transferencia a reserva de capital      |              | -                     | 4,078,495.42         | (4,078,495.42)               | -                     |
| Resultados del período 2019             | 9.4          | -                     | -                    | 38,771,207.81                | 38,771,207.81         |
| <b>Saldo al 31 de diciembre de 2019</b> |              | <b>83,200,000.00</b>  | <b>19,168,342.59</b> | <b>61,882,681.82</b>         | <b>164,251,024.41</b> |

Las notas adjuntas son parte integral de estos estados financieros

**Corporación para la Promoción y  
Desarrollo Corp.**  
Estado de Flujos de Efectivo  
Año terminado el 31 de diciembre de 2019 y 2018

|              |  | (Expresado en Córdobas) |                         |
|--------------|--|-------------------------|-------------------------|
| <u>Notas</u> |  | <u>2019</u>             | <u>2018</u>             |
|              | <b>Flujo de efectivo proveniente de actividades de operación:</b>    |                         |                         |
| 9.4          | Resultado neto del ejercicio   | 38,771,207.81           | 27,189,969.43           |
|              | Ajuste para las operaciones que no requieren uso de efectivo:        |                         |                         |
| 4.4          | Depreciación   | 1,709,840.54            | 1,249,795.01            |
| 4.5          | Provisión de bienes recibidos en pagos y adjudicados                 | 181,337.67              | 104,585.83              |
| 4.3          | Provisión para la cartera de créditos                                | 4,299,510.79            | 26,751,481.15           |
|              | <b>Efectivo neto provisto por las operaciones</b>                    | <b>44,961,896.81</b>    | <b>55,295,831.42</b>    |
|              | Cambios netos en activos y pasivos:                                  |                         |                         |
|              | Disminución en Préstamos por cobrar                                  | 124,675,429.70          | 92,543,511.74           |
|              | Disminución/Aumento en Intereses y comisiones por cobrar             | 2,804,715.63            | (101,523.31)            |
|              | Aumento Otras cuentas por cobrar diversas                            | (122,472.76)            | (107,659.35)            |
|              | Aumento en Gastos pagados por anticipado                             | (3,492,002.05)          | (789,725.81)            |
|              | Aumentos Bienes recibidos en recuperación de créditos y adjudicados  | (876,570.19)            | -                       |
| 4.7          | Disminuciones en cargos por Obligaciones financieras                 | (3,363,418.26)          | (3,198,642.88)          |
|              | Disminución/Aumento en Operaciones pendientes de imputación          | 23,571.10               | (34,368.89)             |
|              | Aumento en Otras cuentas por pagar                                   | 274,303.79              | 58,763.50               |
|              | Aumento/Disminución en Impuestos por pagar                           | 4,967,530.28            | (1,449,415.84)          |
|              | Disminución en Provisiones para obligaciones                         | (139,486.18)            | (569,322.78)            |
|              | <b>Flujo neto provisto para las operaciones</b>                      | <b>169,713,497.87</b>   | <b>141,647,447.80</b>   |
|              | <b>Flujo de efectivo utilizado en actividades de inversión:</b>      |                         |                         |
| 4.4          | Adición de activos fijos   | (160,006.76)            | (2,741,962.00)          |
|              | <b>Flujo de efectivo utilizado en actividades de financiamiento:</b> |                         |                         |
| 9.3          | Utilidades repatriadas   | -                       | (24,018,534.19)         |
| 4.10         | Obligaciones subordinadas  | 4,094,911.33            | 4,639,176.34            |
| 4.7          | Obligaciones con instituciones financieras                           | (174,276,759.57)        | (110,082,403.95)        |
|              | <b>Efectivo neto provisto por actividades de financiamiento</b>      | <b>(170,181,848.24)</b> | <b>(129,461,761.80)</b> |
|              | Aumento o disminución en el efectivo                                 | (628,357.13)            | 9,443,724.00            |
|              | Efectivo al inicio del año   | 60,824,933.12           | 51,381,209.12           |
| 4.1          | <b>Efectivo al final del año</b>                                     | <b>60,196,575.99</b>    | <b>60,824,933.12</b>    |

**Las notas adjuntas son parte integral de estos estados financieros**