

ALMACENADORA LAFISE, S. A.
(Managua, Nicaragua)

Estados financieros

31 de diciembre de 2023

(Con el Informe de los Auditores Independientes)

Índice de contenido

| | <u>Páginas</u> |
|---|-----------------------|
| Informe de los Auditores Independientes | 1-3 |
| Estado de situación financiera | 4 |
| Estado de resultados | 5 |
| Estado de otro resultado integral | 6 |
| Estado de cambios en el patrimonio | 7 |
| Estado de flujos de efectivo | 8 |
| Notas a los estados financieros | 9-69 |

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A la Junta Directiva y Accionistas de
Almacenadora LAFISE, S. A.

Opinión

Hemos auditado los estados financieros de Almacenadora LAFISE, S. A. (la “Compañía”), que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2023, los estados de resultados, otro resultado integral, cambios en el patrimonio, y flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, y notas, que comprenden un resumen de las políticas contables significativas y otra información explicativa.

En nuestra opinión, los estados financieros adjuntos presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la situación financiera de la Compañía al 31 de diciembre de 2023, y su desempeño financiero y sus flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha de conformidad con las Normas de Contabilidad emitidas por la Superintendencia de Bancos y de Otras Instituciones Financieras de Nicaragua (la “Superintendencia”).

Base de la opinión

Hemos efectuado nuestra auditoría de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría (NIA). Nuestras responsabilidades de acuerdo con dichas normas se describen más adelante en la sección *Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros* de nuestro informe. Somos independientes de la Compañía 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 de ética que son relevantes a nuestra auditoría de los estados financieros en la República de Nicaragua y hemos cumplido las demás responsabilidades de ética de conformidad con esos requerimientos y con el Código de Ética del IESBA. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente y apropiada para ofrecer una base para nuestra opinión.

Asunto de énfasis - Base de preparación

Llamamos la atención a la nota 2 de los estados financieros, la cual describe la base de preparación. Los estados financieros han sido preparados para asistir a la Compañía en cumplir con los requerimientos de información financiera de la Superintendencia. En consecuencia, los estados financieros podrían no ser apropiados para otro propósito. Nuestra opinión no se modifica con respecto a este asunto.



Responsabilidades de la administración y de los encargados del gobierno corporativo en relación con los estados financieros

La administración es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados financieros de conformidad con las Normas de Contabilidad emitidas por la Superintendencia, y del control interno que la administración determine que es necesario para permitir la preparación de estados financieros que estén libres de errores materiales, ya sea debido a fraude o error.

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

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

Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros

Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable acerca de si los estados financieros en su conjunto, están libres de errores materiales, ya sea 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 efectuada de conformidad con las NIA siempre detectará un error material cuando este exista. 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 estos estados financieros.

Como parte de una auditoría de conformidad con las NIA, aplicamos juicio profesional y mantenemos una actitud de escepticismo profesional durante toda la auditoría. También:

- Identificamos y evaluamos los riesgos de error material en los estados financieros, ya sea debido a fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtenemos evidencia de auditoría que sea suficiente y apropiada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar un error material que resulte de fraude es mayor que uno que resulte de error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionadamente erróneas o la elusión del control interno.
- Obtenemos el entendimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de 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 de la Compañía.
- Evaluamos lo apropiado de las políticas de contabilidad utilizadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por la administración.



- Concluimos sobre lo apropiado de la utilización, por la administración, de la base de contabilidad de negocio en marcha y, basándonos en la evidencia de auditoría obtenida, concluimos sobre si existe o no una incertidumbre material relacionada con eventos o condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad de la Compañía para continuar como un negocio en marcha. 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 modifiquemos nuestra opinión. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, eventos o condiciones futuras pueden causar que la Compañía deje de ser un negocio en marcha.
- Evaluamos la presentación en su conjunto, la estructura y el contenido de los estados financieros, incluyendo la información revelada, y si los estados financieros representan las transacciones y eventos subyacentes de un modo que logran una presentación razonable.

Nos comunicamos con los encargados del gobierno corporativo en relación con, entre otros asuntos, el alcance y la oportunidad de ejecución planificados de la auditoría y los hallazgos significativos de la auditoría, incluyendo cualesquiera deficiencias significativas del control interno que identifiquemos durante la auditoría.


José Luis Herrera González
Contador Público Autorizado



KPMG

Managua, República de Nicaragua
22 de marzo de 2024

ALMACENADORA LAFISE, S. A.
(Managua, Nicaragua)

Estado de situación financiera

Al 31 de diciembre de 2023

(Expresado en córdobas)

| | Nota | 2023 | 2022 |
|--|---------|---------------------------|---------------------------|
| Activos | | | |
| Efectivo y equivalentes de efectivo | | | |
| Caja | | - | 8,764 |
| Bancos | | 62,006,215 | 65,266,149 |
| Depósitos restringidos | | 219,783 | 217,425 |
| | 4 | <u>62,225,998</u> | <u>65,492,338</u> |
| Cartera a costo amortizado | | | |
| Cartera de créditos, neto | | | |
| Créditos vigentes | | 484,525 | 1,875,373 |
| Intereses y comisiones por cobrar de cartera de créditos | | - | 35,027 |
| | 5, 6 | <u>484,525</u> | <u>1,910,400</u> |
| Cuentas y documentos por cobrar, neto | 7 | <u>36,153,937</u> | <u>25,925,362</u> |
| Otros deudores, neto | 8 | <u>6,423,847</u> | <u>7,160,586</u> |
| Activo material | 9 | | |
| Propiedad, planta y equipo | | | |
| Terrenos, edificios e instalaciones, neto | | 362,822,454 | 363,428,662 |
| Mobiliario y equipo, neto | | 939,815 | 1,468,676 |
| Equipo de computación, neto | | 369,419 | 476,050 |
| Vehículos, neto | | 3,317,045 | 3,804,070 |
| Equipos de operación, neto | | 36,426,920 | 42,340,838 |
| Mejoras a propiedades recibidas en arrendamiento operativo, neto | | 663,063 | - |
| | 9 | <u>404,538,716</u> | <u>411,518,296</u> |
| Activos intangibles | 10 | <u>2,014,164</u> | <u>1,861,094</u> |
| Activos fiscales | 11 (a) | <u>4,973,159</u> | <u>6,480</u> |
| Otros activos | 12 | <u>22,523,011</u> | <u>26,620,983</u> |
| Total activos | | <u><u>539,337,357</u></u> | <u><u>540,495,539</u></u> |
| Pasivos | | | |
| Pasivos financieros a costo amortizado | | | |
| Obligaciones con instituciones financieras y por otros financiamientos | | 62,567,968 | 67,607,528 |
| | 13 | <u>62,567,968</u> | <u>67,607,528</u> |
| Pasivos fiscales | 11 (b) | <u>5,445,863</u> | <u>3,764,612</u> |
| Impuestos diferidos | 11 (c) | <u>8,936,524</u> | <u>7,477,782</u> |
| Pasivos por pagar y provisiones | 14 | <u>14,274,107</u> | <u>18,462,344</u> |
| Otros pasivos | 15 | <u>632,182</u> | <u>160,627</u> |
| Total pasivos | | <u><u>91,856,644</u></u> | <u><u>97,472,893</u></u> |
| Patrimonio | | | |
| Fondos propios | | | |
| Capital social pagado | | 132,690,000 | 132,690,000 |
| Reservas patrimoniales | | 28,395,520 | 28,395,519 |
| Resultados acumulados | | 158,154,013 | 153,734,024 |
| Total fondos propios | | <u>319,239,533</u> | <u>314,819,543</u> |
| Otro resultado integral neto | | <u>127,390</u> | <u>89,313</u> |
| Ajustes de transición | | <u>128,113,790</u> | <u>128,113,790</u> |
| Total patrimonio | | <u>447,480,713</u> | <u>443,022,646</u> |
| Total pasivo más patrimonio | | <u><u>539,337,357</u></u> | <u><u>540,495,539</u></u> |
| Cuentas contingentes | | | |
| Mercancías almacenadas | | | |
| Mercadería en depósito financiero | | 472,735,562 | 671,812,997 |
| Mercadería en depósito fiscal | | 483,260,312 | 641,405,184 |
| Mercadería en depósito corriente | | 30,001,594 | 19,214,449 |
| Mercadería en almacenamiento simple | | 652,378,679 | 531,936,881 |
| | 27 (i) | <u>1,638,376,147</u> | <u>1,864,369,511</u> |
| Seguros y fianzas | | | |
| Seguros | | 4,162,687,574 | 4,160,046,674 |
| Fianzas | | 5,493,645 | 5,434,710 |
| | | <u>4,168,181,219</u> | <u>4,165,481,384</u> |
| Acreeedores contingentes | | <u>457,916</u> | <u>457,916</u> |
| | | <u>2,529,347,156</u> | <u>2,300,653,957</u> |
| Cuentas de orden | | | |
| Cuentas de orden deudoras | | | |
| Certificados de depósitos en circulación | | 472,735,562 | 671,812,997 |
| Emisores de bonos de prenda | | 350,720,036 | 491,012,413 |
| Otras cuentas de orden deudoras | | 13,231,661 | 13,231,661 |
| | 27 (ii) | <u>(810,223,937)</u> | <u>(1,149,593,749)</u> |

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.

Mauricio Sandino
Gerente general

Lorena López
Contralora

Javier Ramos
Contador general

ALMACENADORA LAFISE, S. A.

(Managua, Nicaragua)

Estado de resultados

Por el año terminado el 31 de diciembre de 2023

(Expresado en córdobas)

| | Nota | 2023 | 2022 |
|---|--------|--------------------|--------------------|
| Ingresos | | | |
| Ingresos por servicios operativos | | | |
| Servicios almacén financiero y corriente | | 37,671,338 | 22,409,178 |
| Servicios almacén fiscal | | 47,588,967 | 49,607,268 |
| Servicios logísticos | | 77,077,492 | 83,502,400 |
| | 16 (a) | <u>162,337,797</u> | <u>155,518,846</u> |
| Ingresos financieros | | | |
| Ingresos financieros por efectivo | | 170,496 | 130,471 |
| Ingresos financieros por cartera de crédito | | 47,889 | 169,295 |
| Ingresos financieros por emisión y mantenimiento de títulos | | 12,961,407 | 11,779,330 |
| Ingresos financieros diversos | | 50,814 | 65,232 |
| | 18 (a) | <u>13,230,606</u> | <u>12,144,328</u> |
| Ingresos por efectos cambiarios | 19 | 104,323 | 311,584 |
| Disminución de provisión por incobrabilidad | 20 | 637,042 | 2,478,642 |
| Ingresos diversos | 21 | 704,865 | 3,248,005 |
| Total ingresos | | <u>177,014,633</u> | <u>173,701,405</u> |
| Gastos | | | |
| Gastos por servicios operativos | | | |
| Gastos por servicios almacén financiero y corriente | | 14,733,676 | 13,167,225 |
| Gastos por servicios almacén fiscal | | 26,816,384 | 25,968,117 |
| Gastos por servicio logísticos | | 66,668,442 | 57,043,153 |
| | 16 (b) | <u>108,218,502</u> | <u>96,178,495</u> |
| Gastos financieros | 18 (b) | 4,646,244 | 2,771,310 |
| Gastos por efectos cambiarios | 19 | 835,178 | 1,674,109 |
| Gastos por incobrabilidad de la cartera de crédito, cuentas y documentos por cobrar, otros | 20 | 3,063,973 | 3,594,418 |
| Gastos de administración | 17 | 48,718,674 | 44,597,923 |
| Gastos diversos | 21 | 292,660 | 215,809 |
| Utilidad antes del impuesto sobre la renta | | <u>11,239,402</u> | <u>24,669,341</u> |
| Gasto por impuesto sobre la renta | 11 (d) | 6,819,413 | 8,617,886 |
| Resultado del ejercicio | | <u>4,419,989</u> | <u>16,051,455</u> |

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

Mauricio Sandino
Gerente general

Lorena López
Contralora

Javier Ramos
Contador general

ALMACENADORA LAFISE, S. A.
(Managua, Nicaragua)

Estado de otro resultado integral

Por el año terminado el 31 de diciembre de 2023

(Expresado en córdobas)

| | <u>Nota</u> | <u>2023</u> | <u>2022</u> |
|---|-------------|------------------|-------------------|
| Resultado del ejercicio | | 4,419,989 | 16,051,455 |
| Otros resultados integrales | | | |
| Partidas que no se reclasificarán al resultado del ejercicio | | 54,397 | 127,589 |
| Reserva para obligaciones laborales del retiro | | 54,397 | 127,589 |
| Impuesto a las ganancias relacionadas con los componentes de otro resultado integral | | | |
| Impuesto a las ganancias relacionadas con partidas que no se reclasifican | | (16,319) | (38,276) |
| | | <u>38,078</u> | <u>89,313</u> |
| Total otro resultado integral | | <u>38,078</u> | <u>89,313</u> |
| Total resultados integrales | | <u>4,458,067</u> | <u>16,140,768</u> |

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

| | | |
|---|--|--|
|  Mauricio Sandino Gerente general |  Lorena López Contralora |  Javier Ramos Contador general |
|---|--|--|

ALMACENADORA LAFISE, S. A.
(Managua, Nicaragua)

Estado de cambios en el patrimonio

Por el año terminado el 31 de diciembre de 2023

(Expresado en córdobas)

| | Nota | Capital suscrito | Capital social pagado | Reservas patrimoniales | Resultados acumulados | Total fondos propios | Otros resultados integrales | Aumentos y disminución por ajustes de transición | Total patrimonio |
|---|------|------------------|-----------------------|------------------------|-----------------------|----------------------|-----------------------------|--|------------------|
| Saldo final al 31 de diciembre de 2021 | | 132,690,000 | 132,690,000 | 25,987,801 | 140,090,287 | 298,768,088 | - | 128,113,790 | 426,881,878 |
| Resultado del ejercicio | | - | - | - | 16,051,455 | 16,051,455 | - | - | 16,051,455 |
| Otro Resultado Integral | | - | - | - | - | - | 89,312 | - | 89,312 |
| Total resultados integrales | | - | - | - | 16,051,455 | 16,051,455 | 89,312 | - | 16,140,767 |
| Otras transacciones del patrimonio | | | | | | | | | |
| Traslado de los resultados acumulados a reserva legal | | - | - | 2,407,718 | (2,407,718) | - | - | - | - |
| Saldo final al 31 de diciembre de 2022 | | 132,690,000 | 132,690,000 | 28,395,519 | 153,734,024 | 314,819,543 | 89,312 | 128,113,790 | 443,022,645 |
| Resultado del ejercicio | | - | - | - | 4,419,989 | 4,419,989 | - | - | 4,419,989 |
| Otro Resultado Integral | | - | - | - | - | - | 38,078 | - | 38,078 |
| Total resultados integrales | | - | - | - | 4,419,989 | 4,419,989 | 38,078 | - | 4,458,067 |
| Otras transacciones del patrimonio | | | | | | | | | |
| Traslado de los resultados acumulados a reserva legal | | - | - | 662,998 | (662,998) | - | - | - | - |
| Saldo final al 31 de diciembre de 2023 | | 132,690,000 | 132,690,000 | 29,058,517 | 157,491,015 | 319,239,532 | 127,390 | 128,113,790 | 447,480,712 |

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.


Mauricio Sandino
Gerente general


Lorena López
Contralora


Javier Ramos
Contador general

ALMACENADORA LAFISE, S. A.
(Managua, Nicaragua)

Estado de flujos de efectivo

Por el año terminado el 31 de diciembre de 2023

(Expresado en córdobas)

| | <u>Nota</u> | <u>2023</u> | <u>2022</u> |
|--|-------------|---------------------|---------------------|
| Flujos de efectivo de las actividades de operación | | | |
| Resultado del ejercicio | | 4,419,989 | 16,051,455 |
| Ajustes para obtener los flujos de efectivo de las actividades de operación | | | |
| Provisiones para cuentas y documentos por cobrar | 7 (b), 20 | 3,063,973 | 3,594,418 |
| Ingresos por intereses | 18 (a) | (13,230,606) | (12,144,328) |
| Gastos por intereses | 18 (a) | 4,646,244 | 2,771,310 |
| Depreciaciones | 9 | 17,616,981 | 16,262,537 |
| Amortizaciones | 10 | 1,711,499 | 902,062 |
| Gasto por impuesto sobre la renta | 11 (d) | 6,819,413 | 8,617,886 |
| Otros ajustes | | (51,237) | - |
| Total ajustes | | 20,576,267 | 20,003,885 |
| (Aumento) disminución neto de los activos de operación | | | |
| Cartera a costo amortizado | | | |
| Cartera de crédito | | 1,474,846 | 391,419 |
| Cuentas y documentos por cobrar | | (13,292,548) | 3,212,340 |
| Otros activos | | 7,023,895 | (703,602) |
| Aumento (disminución) neta de los pasivos de operación | | | |
| Provisiones | | (4,278,706) | 2,539,358 |
| Otros pasivos | | 2,962,028 | 5,052,387 |
| Total efectivo provisto por (utilizado en) actividades de operación | | 18,885,771 | 46,547,242 |
| Pagos por impuesto sobre la renta | | (5,288,527) | (6,964,018) |
| Cobros / pagos por intereses | | | |
| Intereses cobrados | | 13,265,633 | 12,134,648 |
| Intereses pagados | | (4,531,484) | (3,020,917) |
| Efectivo neto provisto por actividades de operación | | 22,331,393 | 48,696,955 |
| Flujos de efectivo de las actividades de inversión | | | |
| Pagos | | | |
| Adquisición de activos materiales | 9 | (17,877,260) | (11,306,583) |
| Adquisición de activos intangibles | 10 | (1,864,569) | (2,202,202) |
| Efectivo neto utilizado en actividades de inversión | | (19,741,829) | (13,508,785) |
| Flujos de efectivo de las actividades de financiación | | | |
| Pagos | | | |
| Préstamos cancelados (*) | | (5,855,904) | (7,850,370) |
| Efectivo neto utilizado en actividades de financiación | | (5,855,904) | (7,850,370) |
| Aumento (disminución) neto del efectivo y equivalentes de efectivo | | (3,266,340) | 27,337,800 |
| Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del ejercicio | | 65,492,338 | 38,154,538 |
| Total de efectivo y equivalentes de efectivo al final del ejercicio | 4 | 62,225,998 | 65,492,338 |

(*) Incluyen los préstamos con instituciones financieras y por otros financiamientos.

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.


Mauricio Sandino
Gerente general


Lorena López
Contratadora


Javier Ramos
Contador general

ALMACENADORA LAFISE, S. A.

(Managua, Nicaragua)

Notas a los estados financieros

31 de diciembre de 2023

(Expresado en córdobas)

(1) Compañía que reporta

(a) Naturaleza jurídica

Almacenadora LAFISE, S. A. (la Compañía) fue constituida el 15 de agosto de 1995, conforme con las leyes de la República de Nicaragua, con una vida económica de noventa y nueve años, según la Escritura Pública n.º 33 presentada al Registro Público Mercantil de Managua. Su actividad principal es brindar servicios de custodia y conservación de bienes y mercaderías, emitir certificados de depósitos y bonos de prenda, conceder adelantos o préstamos sobre dichos bonos y efectuar negociaciones de bonos de prenda por cuenta de sus depositantes.

La Compañía tiene sus oficinas principales administrativas en Managua, semáforos de la Subasta, 300 metros al Sur.

La Compañía es una empresa subsidiaria de Banco LAFISE BANCENTRO, S. A. el cual es dueño del 99.54 % de las acciones de la Compañía.

La Compañía fue autorizada para operar en el territorio nacional como almacén general de depósito de naturaleza financiera, bajo Resolución SIB-OIF-III-37-95 fechada el cinco de diciembre del año mil novecientos noventa y cinco.

La Compañía se encuentra regulada por la Superintendencia de Bancos y de Otras Instituciones Financieras de Nicaragua (la Superintendencia), mediante la Ley 734/2010, de 21 y 22 de octubre, de Almacenes Generales de Depósitos (Ley 734/2010), que reformó el capítulo n.º 1 del título IV, relativo a los Almacenes Generales de Depósitos por medio del Decreto 828/1963, de 10 de mayo, de Bancos y de Otras Instituciones Financieras.

(b) Base de preparación

Los estados financieros de la Compañía han sido preparados de conformidad con el Marco Contable (MC) para los Almacenes Generales de Depósito, incluyendo las disposiciones emitidas por el superintendente y normas prudenciales emitidas por la Superintendencia.

ALMACENADORA LAFISE, S. A.

(Managua, Nicaragua)

Notas a los estados financieros

31 de diciembre de 2023

(1) Compañía que reporta (continuación)

(b) Base de preparación (continuación)

Las Normas de Contabilidad establecidas por la Superintendencia se resumen en el marco contable para Instituciones de Almacenes Generales de Depósito de la Intendencia de Almacenes. Estas normas son de obligatorio cumplimiento para las instituciones supervisadas por dicho organismo.

(c) Base de medición

Los estados financieros se presentan sobre la base del costo histórico con excepción del valor presente de la indemnización por antigüedad.

(d) Moneda funcional y de presentación

Para propósito de los estados financieros, la moneda funcional y de presentación es el córdoba (C\$), moneda oficial de la República de Nicaragua. Para la conversión a córdoba de transacciones y operaciones en otras divisas se utiliza el tipo de cambio oficial emitido por el Banco Central de Nicaragua (BCN). La tasa oficial de cambio con respecto al dólar de los Estados Unidos de América (USD) se desliza diariamente, con base en una tabla emitida y publicada mensualmente por el Banco Central de Nicaragua (BCN). Al 31 de diciembre de 2023, la tasa oficial de cambio vigente era de C\$ 36.6243 (2022: C\$ 36.2314) por USD 1.

Existe un mercado cambiario libre autorizado por el BCN, el que opera a través de bancos comerciales, financieras y casas de cambio; ese mercado se rige por la oferta y la demanda y hay similitud entre la tasa de cambio de ese mercado libre con respecto a la tasa oficial de cambio. El 9 de agosto de 2023, el Banco Central de Nicaragua (BCN), anunció que a partir del 1 de enero de 2024 decidió establecer la tasa de deslizamiento del tipo de cambio del córdoba con respecto al dólar de los Estados Unidos de América en cero por ciento (0 %). El BCN estableció un tipo de cambio fijo de 36.6243 córdobas por cada dólar, el cual estará vigente del 1 de enero al 31 de diciembre de 2024.

(e) Uso de juicios y estimaciones

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

ALMACENADORA LAFISE, S. A.

(Managua, Nicaragua)

Notas a los estados financieros

31 de diciembre de 2023

(1) Compañía que reporta (continuación)

(e) Uso de juicios y estimaciones (continuación)

Las estimaciones y los supuestos relevantes son revisados regularmente. Las revisiones a las estimaciones contables son reconocidas en el período en el cual el estimado es revisado para todo período futuro que los afecte. Las estimaciones más significativas en el estado de situación financiera son:

Nota 7 - Provisión para las cuentas por cobrar y documentos por cobrar

Nota 9 - Depreciación de activo material

Nota 14 - Indemnización por antigüedad

(2) Políticas de contabilidad significativas

Las políticas de contabilidad significativas abajo descritas han sido aplicadas consistentemente en los períodos presentados en los estados financieros.

(a) Efectivo y equivalente al efectivo

Se reconocerá como efectivo y equivalente al efectivo cuando se adquiera o invierta en un activo que cumpla con los siguientes parámetros.

- (i) El efectivo comprende tanto el efectivo como los depósitos bancarios a la vista, sean estos en Córdobas o Dólares.
- (ii) Los equivalentes al efectivo son inversiones a corto plazo de gran liquidez, deben ser fácilmente convertibles en cantidades determinadas de efectivo, deben estar sujetos a un riesgo insignificante de cambios en su valor.
- (iii) Una inversión financiera cumple los requisitos de un equivalente al efectivo cuando tiene un período de vencimiento corto, digamos, de tres meses o menos desde la fecha de la adquisición.

ALMACENADORA LAFISE, S. A.

(Managua, Nicaragua)

Notas a los estados financieros

31 de diciembre de 2023

(2) Políticas de contabilidad significativas (continuación)

(b) Cartera de crédito

Comprende los saldos de créditos vigentes, renovados, vencidos y en cobro judicial estratificados por tipo de crédito (comerciales y de consumo) junto con los intereses devengados, comisiones por cobrar y la provisión para la cartera de créditos directos otorgados por la institución, dentro de su actividad de intermediación financiera. Estos financiamientos otorgados con garantía de mercadería recibida en bodegas propias, arrendadas y habilitadas y bajo la emisión de un certificado de depósito y bono de prenda, adicionalmente se incluyen los créditos otorgados al personal de la Compañía.

Constitución de provisiones:

En el caso de una adjudicación de bienes recibidos en recuperación de créditos, la Compañía deberá trasladar las respectivas provisiones del crédito a provisiones para bienes adjudicados recibidos en recuperación de créditos hasta tanto no se realice la cancelación por la venta del bien.

En todo caso, la provisión contabilizada no podrá ser menor que los siguientes porcentajes del valor del bien que registre en los libros:

En bienes muebles:

- (i) 30 % Desde su registro hasta los 6 meses de la adjudicación del bien.
- (ii) 100 % Después de 6 meses de la adjudicación del bien.

En bienes inmuebles:

- (i) 30 % Después de 6 meses hasta los 12 meses desde la adjudicación.
- (ii) 50 % Después de 12 meses y hasta 18 meses desde la adjudicación.
- (iii) 75 % Después de 18 meses hasta los 24 meses desde la adjudicación.
- (iv) 100 % Después de 24 meses desde la adjudicación.

Reversión de provisiones constituidas:

Las provisiones constituidas podrán revertirse una vez que se efectúe la venta del bien que corresponda, considerando previamente contra estas provisiones, las posibles pérdidas que se determinen por efecto de disminución del valor del bien al momento de la venta. Si el bien de que se trate se vende por mayor valor, tanto el exceso del valor de la venta como las provisiones constituidas deberán registrarse como ganancia por venta de activos diversos.

ALMACENADORA LAFISE, S. A.

(Managua, Nicaragua)

Notas a los estados financieros

31 de diciembre de 2023

(2) Políticas de contabilidad significativas (continuación)

(c) Reconocimiento de los ingresos financieros

(i) Efectivo y equivalente de efectivo

Los ingresos por intereses sobre efectivo y equivalente de efectivo se registran conforme se devengan.

(ii) Instrumentos de deuda

Los ingresos financieros sobre instrumentos de deuda se registran conforme se devengan.

(iii) Cartera de crédito

Los ingresos financieros sobre instrumentos de deuda se registran conforme se devengan utilizando el método de interés efectivo.

La causación de los rendimientos financieros se suspenderá el día en que se traslada el crédito a situación de vencido; simultáneamente se sanearán los intereses acumulados a esa fecha.

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

(d) Cuentas y documentos por cobrar

(i) Cuentas por cobrar

Se registran los movimientos causados por servicios devengados y no percibidos en concepto de: almacenaje, seguros y manejo sobre mercadería recibidas en depósitos, en bodegas propias, arrendadas o habilitadas, en el almacén financiero y fiscal, así como también los pagos de impuestos por cuenta de los clientes y por financiamientos documentados a corto plazo mediante pagarés.

ALMACENADORA LAFISE, S. A.

(Managua, Nicaragua)

Notas a los estados financieros

31 de diciembre de 2023

(2) Políticas de contabilidad significativas (continuación)

(d) Cuentas y documentos por cobrar (continuación)

(ii) Documentos por cobrar

Comprende los documentos por cobrar que se deriven de las exportaciones de mercaderías dadas en garantía por la emisión de bonos de prenda y, los créditos comerciales sin bonos de prenda otorgados a personas naturales o jurídicas, para financiar operaciones vinculadas a bienes o mercaderías que se encuentren depositadas en las bodegas de la Compañía o cuyo destino de importación y/u origen de exportación es la misma compañía. Estos créditos se otorgan a un plazo no mayor de sesenta (60) días, por un monto igual o menor al 75 % del valor estimado de la mercadería. Los créditos documentados que no se hayan pagado a su vencimiento deberán convertirse en créditos amparados con certificados de depósitos y bonos de prenda, en un plazo no mayor de treinta (30) días de vencido.

(iii) Provisión para cuentas y documentos por cobrar

Cuentas por cobrar

De conformidad con la Norma sobre Evaluación de los Saldos en Cuentas por Cobrar y de Bienes Adquiridos en Recuperación por parte de los Almacenes Generales de Depósito (Resolución n.º CD-SIBOIF-830-1-ABR11-2014). La Compañía establece la provisión por antigüedad de saldos como se detalla a continuación:

- i) 50 % del saldo que se encuentre en el estrato de más de 90 a 120 días;
- ii) 70 % del saldo que se encuentre en el estrato de más de 120 a 150 días;
- iii) 100 % del saldo total acumulado cuando existan saldos de más de 151 días.

Se consideran vencidos los saldos totales acumulados de cada cliente treinta (30) días después de que hayan sido provisionados en un 100 %.

Créditos documentados

Los créditos documentados vencidos que no se hayan convertido a créditos amparados con certificados de depósitos y bonos de prenda en el plazo establecido, deberán ser provisionados en un 100 %.

Adicionalmente, los saldos totales acumulados en cuentas por cobrar deberán ser saneados a los ciento ochenta y un días (181) de vencidos.

ALMACENADORA LAFISE, S. A.

(Managua, Nicaragua)

Notas a los estados financieros

31 de diciembre de 2023

(2) Políticas de contabilidad significativas (continuación)

(d) Cuentas y documentos por cobrar (continuación)

(iii) Provisión para cuentas y documentos por cobrar (continuación)

Provisiones

Una provisión es reconocida en el estado de situación financiera cuando la Compañía tiene una obligación legal o implícita, como resultado de un suceso pasado y es probable que requiera de la salida de beneficios económicos para cancelar la obligación.

(e) Activos recibidos en recuperación de créditos

En el caso de una adjudicación de bienes recibidos en recuperación de créditos y de cuentas por cobrar, la Compañía deberá trasladar las respectivas provisiones de las cuentas por cobrar a provisiones para bienes adjudicados recibidos en recuperaciones, hasta tanto no se realice la cancelación por la venta del bien.

En todo caso, la provisión contabilizada no podrá ser menor que los siguientes porcentajes del valor del bien que registre en los libros:

En bienes muebles:

- (i) 30 % Desde su registro hasta los 6 meses de la adjudicación del bien.
- (ii) 100 % Después de 6 meses de la adjudicación del bien.

En bienes inmuebles:

- (i) 30 % Después de 6 meses hasta los 12 meses desde la adjudicación.
- (ii) 50 % Después de 12 meses y hasta 18 meses desde la adjudicación.
- (iii) 75 % Después de 18 meses hasta los 24 meses desde la adjudicación.
- (iv) 100 % Después de 24 meses desde la adjudicación.

Reversión de provisiones constituidas

Las provisiones constituidas podrán revertirse una vez que se efectúe la venta del bien que corresponda, considerando previamente contra estas provisiones las posibles pérdidas que se determinen por efecto de disminución del valor del bien al momento de la venta. Si el bien de que se trate se vende por mayor valor, tanto el exceso del valor de la venta como las provisiones constituidas deberán registrarse como ganancia por venta de activos diversos.

ALMACENADORA LAFISE, S. A.

(Managua, Nicaragua)

Notas a los estados financieros

31 de diciembre de 2023

(2) Políticas de contabilidad significativas (continuación)

(f) Propiedad, planta y equipo

(i) Reconocimiento y medición

Los bienes muebles e inmuebles tangibles que posee la Compañía para el desarrollo de sus actividades se registran al costo de adquisición menos la depreciación acumulada y las pérdidas por deterioro, en caso de que existan. Los costos de mantenimiento y reparaciones que no aumentan la vida útil del activo se reconocen en los resultados del período en el momento en que se incurren; los costos relacionados con mejoras importantes se capitalizan.

(ii) Costos iniciales

Si la Compañía invirtiera en la renovación y/o modificación de algún activo o elemento de propiedad planta y equipo por regulaciones gubernamentales, medioambientales, de seguridad, de urbanismo o cualquier regulación que impidiera seguir operando o que provocará la disminución de ingresos por no cumplir con dicha regulación y para ello debe realizar dicha inversión y/o modificación dichos elementos de propiedades, planta y equipo cumplen las condiciones para su reconocimiento como activos, porque permiten a la Compañía obtener beneficios económicos adicionales del resto de sus activos, respecto a los que hubiera obtenido si no los hubiera invertido y/o modificado.

(iii) Costos posteriores

No se reconocerá, en el importe en libros de un elemento de propiedades, planta y equipo los costos derivados del mantenimiento periódicos del elemento, a menos que sea en una renovación significativa que sin ella el elemento o activo dejaría de operar y la Compañía no seguiría recibiendo ingresos de este activo a consecuencia de no hacer la inversión, en tal caso dicha renovación se registrará y llevará un registro por separado, determinando el tiempo que dicha renovación habilitará el funcionamiento del activo, en consecuencia deberá darse de baja una vez se realice una inversión similar en el activo.

Los costos periódicos por reparaciones y mantenimientos se reconocerán en el resultado cuando se incurra en ellos. Los costos del mantenimiento periódico son principalmente los costos de mano de obra y los consumibles, que pueden incluir el costo de pequeños componentes.

ALMACENADORA LAFISE, S. A.

(Managua, Nicaragua)

Notas a los estados financieros

31 de diciembre de 2023

(2) Políticas de contabilidad significativas (continuación)

(f) Propiedad, planta y equipo (continuación)

(iv) Medición en el momento del reconocimiento

Un elemento de propiedades, planta y equipo, que cumpla las condiciones para ser reconocido como un activo, se medirá por su costo.

(v) Componentes del costo

El costo de los elementos de propiedades, planta y equipo comprende:

- i) Su precio de adquisición, incluidos los aranceles de importación y los impuestos indirectos no recuperables que recaigan sobre la adquisición, después de deducir cualquier descuento o rebaja del precio.
- ii) Todos los costos directamente atribuibles a la ubicación del activo en el lugar y en las condiciones necesarias para que pueda operar de la forma prevista por la Administración.

El reconocimiento de los costos en el importe en libros de un elemento de propiedades, planta y equipo terminará cuando el elemento se encuentre en el lugar y condiciones necesarias para operar de la forma prevista por la Administración.

(vi) Depreciación

Se depreciará de forma separada cada parte de un elemento de propiedades, planta y equipo que tenga un costo significativo con relación al costo total del elemento.

La Compañía distribuirá el importe inicialmente reconocido con respecto a una partida de propiedades, planta y equipo entre sus partes significativas y depreciará de forma separada cada una de estas partes.

ALMACENADORA LAFISE, S. A.

(Managua, Nicaragua)

Notas a los estados financieros

31 de diciembre de 2023

(2) Políticas de contabilidad significativas (continuación)

(f) Propiedad, planta y equipo (continuación)

(vii) Reconocimiento y registro de la depreciación

El cargo por depreciación de un período se reconocerá en el resultado del mismo, en caso de existir diferencia entre la depreciación financiera y la fiscal se deberá hacer una conciliación fiscal para efecto del pago del impuesto sobre la renta. El importe depreciable de un activo se distribuirá de forma sistemática a lo largo de su vida útil.

La depreciación de un activo comenzará cuando esté disponible para su uso, esto es, cuando se encuentre en la ubicación y en las condiciones necesarias para operar de la forma prevista por la Administración.

Los terrenos y los edificios son activos separados, y se contabilizarán por separado, incluso si han sido adquiridos de forma conjunta.

(viii) Método de depreciación

La depreciación se reconoce en los resultados del período usando el método de lineal de acuerdo con la vida financiera estimada del bien. Las vidas financieras estimadas son las siguientes:

| | <u>Años</u> |
|------------------------|-------------|
| Edificios | 20 y 60 |
| Equipos de operación | 5, 10 y 20 |
| Equipos y mobiliario | 3 y 5 |
| Equipo rodante | 5 |
| Equipos de computación | 2 |

(ix) Deterioro del valor

Esta política es aplicable únicamente a los activos que se contabilicen según su valor revaluado (es decir, valor razonable en la fecha de la revaluación menos cualquier depreciación acumulada posterior y pérdida por deterioro de valor acumulada posterior). La única diferencia entre el valor razonable de un activo y su valor razonable menos los costos de disposición es el costo incremental directo atribuible a la disposición del activo.

ALMACENADORA LAFISE, S. A.

(Managua, Nicaragua)

Notas a los estados financieros

31 de diciembre de 2023

(2) Políticas de contabilidad significativas (continuación)

(f) Propiedad, planta y equipo (continuación)

(ix) Deterioro del valor (continuación)

La Compañía evaluará, al final de cada período si existe algún indicio de deterioro del valor de algún activo. Si existiera este indicio, la compañía estimará el importe recuperable del activo.

(x) Reconocimiento y medición de la pérdida por deterioro del valor

El importe en libros de un activo se reducirá hasta que alcance su importe recuperable si, y solo si, este importe recuperable es inferior al importe en libros. Esa reducción es una pérdida por deterioro del valor.

La pérdida por deterioro del valor del activo se reconocerá en otros resultados integrales en la medida en que existiera saldo acreedor en el superávit de revaluación en relación con ese activo. La disminución reconocida en otros resultados integrales reduce el importe acumulado en el patrimonio contra la cuenta de superávit de revaluación. En caso de que no existiera importe en superávit en otros resultados integrales tal disminución a consecuencia de una revaluación se reconocerá en el resultado del período.

Una pérdida por deterioro del valor asociada a un activo no revaluado se reconocerá en el resultado del período.

Tras el reconocimiento de una pérdida por deterioro del valor, los cargos por depreciación del activo se ajustarán en los períodos futuros, con el fin de distribuir el importe en libros revisado del activo, menos su eventual valor residual, de una forma sistemática a lo largo de su vida útil restante. Si se reconoce una pérdida por deterioro del valor, se determinarán también los activos y pasivos por impuestos diferidos relacionados con ella, mediante la comparación del importe en libros revisado del activo con su base fiscal, de acuerdo con la NIC 12.

(xi) Reversión de las pérdidas por deterioro del valor

La Compañía evaluará, al final de cada período, si existe algún indicio de que la pérdida por deterioro del valor reconocida, en períodos anteriores, para un activo, ya no existe o podría haber disminuido. Si existiera tal indicio, la Compañía estimará de nuevo el importe recuperable del activo.

ALMACENADORA LAFISE, S. A.

(Managua, Nicaragua)

Notas a los estados financieros

31 de diciembre de 2023

(2) Políticas de contabilidad significativas (continuación)

(f) Propiedad, planta y equipo (continuación)

(xii) Baja de propiedad, planta y equipo

El importe en libros de un elemento de propiedades, planta y equipo se dará de baja por las siguientes circunstancias:

- a) Disposición expresa de la Superintendencia,
- b) Cuando la Junta Directiva de la Compañía así lo establezca.

La pérdida o ganancia surgida al dar de baja un elemento de propiedades, planta y equipo se incluirá en el resultado del período cuando la partida sea dada de baja. Sin embargo, dicha partida deberá ser reflejada en la conciliación fiscal, ya que no representa un ingreso o gasto real ante el ente fiscalizador.

El activo dado de baja por disposición expresa de la Superintendencia se llevará en cuentas de orden.

(g) Activos intangibles

(i) Reconocimiento y medición

Para reconocer un activo intangible de haber cumplido con identificación, controlado por la Compañía y se esperen beneficios futuros o ahorros en los costos derivados por el uso del mismo.

Los desembolsos posteriores a la adquisición ya puesto en uso o una vez apto para su uso de un activo intangibles se reconocerán en los resultados del período.

Un activo intangible se reconocerá si, y solo si:

- a) Es probable que los beneficios económicos futuros que se han atribuido al mismo,
- b) El costo del activo puede medirse con fiabilidad.

ALMACENADORA LAFISE, S. A.

(Managua, Nicaragua)

Notas a los estados financieros

31 de diciembre de 2023

(2) Políticas de contabilidad significativas (continuación)

(g) Activos intangibles (continuación)

(ii) Medición posterior al reconocimiento

La Compañía ha seleccionado como política contable el modelo del costo.

(iii) Modelo del costo

Con posterioridad a su reconocimiento inicial, un activo intangible se contabilizará por su costo menos la amortización acumulada.

(iv) Vida útil

La Administración de la Compañía determinará la vida útil de un activo intangible teniendo en cuenta los siguientes parámetros:

- La utilización esperada del activo, así como si el elemento podría ser gestionado de forma eficiente por otro equipo directivo distinto;
- Los ciclos típicos de vida del producto, así como la información pública disponible sobre estimaciones de la vida útil, para tipos similares de activos que tengan una utilización parecida;
- La incidencia de la obsolescencia técnica, tecnológica, comercial o de otro tipo;
- El nivel de los desembolsos por mantenimiento necesarios para conseguir los beneficios o ahorros económicos esperados del activo, así como la capacidad y voluntad de la Compañía para alcanzar ese nivel;
- El período en que se controle el activo, si estuviera limitado, así como los límites, ya sean legales o de otro tipo, sobre el uso del elemento, tales como las fechas de caducidad de los arrendamientos relacionados con él; y
- Si la vida útil del activo depende de las vidas útiles de otros activos poseídos.

(v) Revisión del período de amortización

La Compañía revisará el período de amortización, como mínimo, al final de cada período.

ALMACENADORA LAFISE, S. A.

(Managua, Nicaragua)

Notas a los estados financieros

31 de diciembre de 2023

(2) Políticas de contabilidad significativas (continuación)

(g) Activos intangibles (continuación)

(vi) Retiros y disposiciones de activos intangibles

Un activo intangible se dará de baja en cuentas:

- Por disposición expresa de la Superintendencia;
- Por disposición de la Administración de la Compañía;
- Cuando no se espere obtener beneficios o ahorro de costos económicos futuros por su uso o disposición.

Se reconocerá en el resultado del período cuando el activo se dé de baja en cuentas.

(h) Activos y pasivos fiscales

(i) Impuesto sobre la renta corriente

El impuesto corriente se reconoce en los resultados del período, excepto cuando se relaciona con los rubros reconocidos directamente en el patrimonio, en cuyo caso se reconoce en el patrimonio.

El impuesto corriente es el impuesto esperado por pagar sobre la renta gravable del año determinado con base en la Ley 822/2012, de 17 de diciembre, de Concertación Tributaria (Ley 822/2012) que entró en vigencia el 1 de enero de 2013, así como la Ley 987/2019, de 28 de febrero, de Reformas y Adiciones a la Ley n.º 822, Ley de Concertación Tributaria (Ley 987/2019), usando las tasas de impuestos vigentes a la fecha de los estados financieros, y cualquier otro ajuste a la renta gravable de períodos anteriores.

(ii) Base fiscal

La base fiscal de un activo es el importe que será deducible a efectos fiscales de los beneficios económicos imponibles que, obtenga la entidad en el futuro, cuando recupere el importe en libros de dicho activo. Si tales beneficios económicos no tributan, la base fiscal del activo será igual a su importe en libros.

ALMACENADORA LAFISE, S. A.

(Managua, Nicaragua)

Notas a los estados financieros

31 de diciembre de 2023

(2) Políticas de contabilidad significativas (continuación)

(h) Activos y pasivos fiscales (continuación)

(ii) Base fiscal (continuación)

Cuando la base fiscal de un activo o un pasivo no resulte obvia inmediatamente, es útil, que la Compañía debe, con ciertas excepciones muy limitadas, reconocer un pasivo (activo) por impuestos diferidos, siempre que la recuperación o el pago del importe en libros de un activo o pasivo vaya a producir pagos fiscales mayores (menores) que los que resultarían si tales recuperaciones o pagos no tuvieran consecuencias fiscales.

(iii) Reconocimiento de pasivos y activos por impuestos corrientes

El impuesto corriente, correspondiente al período presente y a los anteriores, debe ser reconocido como un pasivo en la medida en que no haya sido liquidado. Si la cantidad ya pagada, que corresponda al período presente y a los anteriores, excede el importe a pagar por esos períodos, el exceso debe ser reconocido como un activo.

El importe a cobrar que corresponda a una pérdida fiscal, si esta puede ser retrotraída para recuperar las cuotas corrientes satisfechas en períodos anteriores, debe ser reconocido como un activo.

Cuando una pérdida fiscal se utilice para recuperar el impuesto corriente pagado en períodos anteriores, la Compañía reconocerá tal derecho como un activo, en el mismo período en el que se produce la citada pérdida fiscal, puesto que es probable que la entidad obtenga el beneficio económico derivado de tal derecho, y además este beneficio puede ser medido de forma fiable.

(iv) Reconocimiento de pasivos y activos por impuestos diferidos

(a) Diferencias temporarias imponibles (incrementarán el valor a pagar)

Se reconocerá un pasivo de naturaleza fiscal por causa de cualquier diferencia temporaria imponible.

(2) Políticas de contabilidad significativas (continuación)

(h) Activos y pasivos fiscales (continuación)

(iv) Reconocimiento de pasivos y activos por impuestos diferidos (continuación)

(a) Diferencias temporarias imponibles (incrementarán el valor a pagar) (continuación)

Todo reconocimiento de un activo lleva inherente la suposición de que su importe en libros se recuperará, en forma de beneficios económicos, que la entidad recibirá en períodos futuros. Cuando el importe en libros del activo exceda a su base fiscal, el importe de los beneficios económicos imponibles excederá al importe fiscalmente deducible de ese activo. Esta diferencia será una diferencia temporaria imponible, y la obligación de pagar los correspondientes impuestos en futuros períodos será un pasivo por impuestos diferidos. A medida que la entidad recupere el importe en libros del activo, la diferencia temporaria deducible irá revirtiendo y, por tanto, la entidad tendrá una ganancia imponible. Esto hace probable que los beneficios económicos salgan de la entidad en forma de pagos de impuestos. Por lo anterior, esta política exige el reconocimiento de todos los pasivos por impuestos diferidos.

En estas condiciones surgirá una diferencia temporaria imponible, que producirá un pasivo por impuestos diferidos, cuando la depreciación a efectos fiscales sea acelerada (si la depreciación fiscal es menor que la registrada contablemente, surgirá una diferencia temporaria deducible, que producirá un activo por impuestos diferidos).

(b) Diferencias temporarias deducibles (reducen los importes a pagar o las cantidades a devolver por impuestos en ejercicios futuros)

Se reconocerá un activo por impuestos diferidos, por causa de todas las diferencias temporarias deducibles, en la medida en que resulte probable que la Compañía disponga de ganancias fiscales futuras contra las que cargar esas diferencias temporarias deducibles.

Detrás del reconocimiento de cualquier pasivo, está inherente la expectativa de que la cantidad correspondiente será liquidada, en futuros períodos, por medio de una salida de recursos, que incorporen beneficios económicos. Cuando tales recursos salgan efectivamente de la entidad, una parte o la totalidad de sus importes pueden ser deducibles para la determinación de la ganancia fiscal, en períodos posteriores al del reconocimiento del pasivo. En estos casos se producirá una diferencia temporaria entre el importe en libros del citado pasivo y su base fiscal.

ALMACENADORA LAFISE, S. A.

(Managua, Nicaragua)

Notas a los estados financieros

31 de diciembre de 2023

(2) Políticas de contabilidad significativas (continuación)

(h) Activos y pasivos fiscales (continuación)

(iv) Reconocimiento de pasivos y activos por impuestos diferidos (continuación)

(b) Diferencias temporarias deducibles (reducen los importes a pagar o las cantidades a devolver por impuestos en ejercicios futuros) (continuación)

Por consiguiente, aparecerá un activo por impuestos diferidos, respecto a los impuestos sobre la renta que se recuperarán en períodos posteriores, cuando sea posible la deducción del pasivo para determinar la ganancia fiscal. De forma similar, si el importe en libros de un activo es menor que su base fiscal, la diferencia entre ambos importes dará lugar a un activo por impuestos diferidos respecto a los impuestos sobre la renta que se recuperarán en períodos posteriores.

La reversión de las diferencias temporarias deducibles dará lugar, como su propio nombre indica, a reducciones en la determinación de las ganancias fiscales de períodos futuros. No obstante, los beneficios económicos, en forma de reducciones en pagos de impuestos, llegarán a la entidad solo si es capaz de obtener ganancias fiscales suficientes como para cubrir las posibles deducciones.

(c) La Incertidumbre frente a los Tratamientos del Impuesto a las Ganancias

Se considerará por separado o en conjunto el tratamiento impositivo incierto con otro u otros tratamientos impositivos inciertos sobre la base del método del importe más probable, el cual se considera que mejor predice la resolución de la incertidumbre.

En la determinación del tratamiento impositivo incierto de la ganancia fiscal (pérdida fiscal), las bases fiscales, pérdidas fiscales no utilizadas, créditos fiscales no utilizados y tasas fiscales, se supondrá que una autoridad fiscal inspeccionará los importes que tiene derecho a examinar y tendrá conocimiento total de toda la información relacionada cuando lleve a cabo esas revisiones, también se tomara en cuenta el efecto cuando ya la autoridad fiscal ya no tenga derecho a realizar ajustes o ya no pueda rechazar un tratamiento fiscal.

Además, se considera probable que la autoridad fiscal acepte un tratamiento impositivo incierto, se determinará con el tratamiento impositivo usado o que esté previsto usar en su declaración de impuestos a las ganancias, por otro lado, si se concluye que no es probable que la autoridad fiscal acepte un tratamiento impositivo incierto, se reflejará el efecto de la incertidumbre. El método para utilizar será el importe más probable, es que se considera predice de mejor manera el importe más probable en un rango de posibles resultados.

ALMACENADORA LAFISE, S. A.

(Managua, Nicaragua)

Notas a los estados financieros

31 de diciembre de 2023

(2) Políticas de contabilidad significativas (continuación)

(h) Activos y pasivos fiscales (continuación)

(iv) Reconocimiento de pasivos y activos por impuestos diferidos (continuación)

(c) La Incertidumbre frente a los Tratamientos del Impuesto a las Ganancias (continuación)

Si un tratamiento impositivo incierto afecta a los impuestos corrientes e impuestos diferidos (si afecta la ganancia imponible usada para determinar el impuesto corriente y las bases fiscales usadas para determinar el impuesto diferido), se realizará juicios y estimaciones congruentes sobre el impuesto corriente y el impuesto diferido.

En caso de cambios en hechos y circunstancias se evaluará nuevamente el juicio o estimación requerido sobre los que fueron basados como resultado de nueva información.

(i) Deterioro de activos no financieros

Esta política es aplicable únicamente a terreno y edificio contabilizados según su valor revaluado (es decir, valor razonable en la fecha de la revaluación menos cualquier depreciación acumulada posterior y pérdida por deterioro de valor acumulada posterior). La única diferencia entre el valor razonable de un activo y su valor razonable menos los costos de disposición es el costo incremental directo atribuible a la disposición del activo.

Indicios mínimos de deterioro de un activo:

(i) Fuentes externas de información:

- a. Existen indicios observables de que el valor del activo ha disminuido durante el período significativamente más que lo que cabría esperar como consecuencia del paso del tiempo o de su uso normal.
- b. Durante el período han tenido lugar, o van a tener lugar en un futuro inmediato, cambios significativos con una incidencia adversa sobre la entidad, referentes al entorno legal, económico, tecnológico o de mercado.

ALMACENADORA LAFISE, S. A.

(Managua, Nicaragua)

Notas a los estados financieros

31 de diciembre de 2023

(2) Políticas de contabilidad significativas (continuación)

(i) Deterioro de activos no financieros (continuación)

(ii) Fuentes internas de información:

- a. Se dispone de evidencia sobre la obsolescencia o deterioro físico de un activo.
- b. Durante el período han tenido lugar, o se espera que tengan lugar en un futuro inmediato, cambios significativos en el alcance o manera en que se usa o se espera usar el activo, que afectarán desfavorablemente a la entidad.
- c. Se dispone de evidencia procedente de informes internos, que indica que el rendimiento económico del activo es, o va a ser, peor que el esperado.

(j) Otros activos

a. Gastos pagados por anticipado

En esta cuenta se registran aquellas erogaciones que la compañía efectúe por anticipado, por concepto de gastos que se generarán posteriormente originados por bienes y servicios.

b. Cargos diferidos

En esta cuenta se registra el monto de las erogaciones no reconocidas totalmente como gastos del período en que se incurren, sino que su reconocimiento como tal se distribuye en períodos futuros, debido a que los beneficios que se recibirán de los mismos se extienden más allá del período en el cual se incurrieron.

(k) Pasivos financieros a costo amortizado

a. Obligaciones con instituciones financieras y por otros financiamientos a plazo hasta de un año

En esta cuenta se registra el importe de principal de las obligaciones con instituciones financieras y por otros financiamientos obtenidos a plazo de hasta un año.

ALMACENADORA LAFISE, S. A.

(Managua, Nicaragua)

Notas a los estados financieros

31 de diciembre de 2023

(2) Políticas de contabilidad significativas (continuación)

(k) Pasivos financieros a costo amortizado (continuación)

b. Obligaciones con instituciones financieras y por otros financiamientos a plazo hasta de un año

En esta cuenta se registra el importe de principal de las obligaciones con instituciones financieras y por otros financiamientos obtenidos a plazo de hasta un año.

c. Obligaciones con instituciones financieras y por otros financiamientos a plazo mayor de un año

En esta cuenta se registra el importe de obligaciones con instituciones financieras y por otros financiamientos obtenidos a plazos mayores de un año.

d. Intereses sobre obligaciones con instituciones financieras y por otros financiamientos a plazo hasta de un año

En esta cuenta se registra los importes de los intereses devengados por obligaciones con Instituciones financieras y por otros financiamientos contraídos por la Institución a plazo de hasta un año.

e. Intereses sobre obligaciones con instituciones financieras y por otros financiamientos a plazo mayor de un año

En esta cuenta se registran los importes de los intereses devengados por obligaciones con instituciones financieras y por otros financiamientos contraídos por la Compañía a plazo mayor de un año.

(2) Políticas de contabilidad significativas (continuación)

(l) Arrendamientos operativos

| 2023 | | | | | | | | | | |
|-------------------------------------|--------------------------------|---|--|----------------|----------------------|------------|-----------------|----------------------|-------------------|----------------------|
| Detalle de obligaciones | Descripción del arrendamiento | Ubicación | Cláusula de renovación automática (Si o No) | Moneda de pago | Frecuencia del canon | Plazo | Fecha de inicio | Fecha de vencimiento | Canon mensual USD | Gasto del período CS |
| FINANPESA | Alquiler de montacargas | Semáforos de la Subasta 300 mts al Sur | No | Dólar | Mensual | Anual | 23/11/2017 | 31/01/2024 | 3,940 | 142,782 |
| Sandra Rina / Hostal General Pancho | Alquiler de bodegas y oficinas | Semáforos de la Subasta 300 mts al Sur | No hay renovación automática, pero se espera renovar | Dólar | Mensual | Anual | 01/01/2021 | 14/01/2025 | 14,450 | 6,313,608 |
| Parque Industrial Portezuelo | Alquiler de bodegas | Puente a desnivel Portezuelo 800 mts al Norte | No hay renovación automática, pero se espera renovar | Dólar | Mensual | Anual | 23/01/2022 | 13/01/2025 | 7,103 | 3,104,683 |
| EQUIPSA Rental, S. A. | Alquiler de montacargas | Semáforos de la Subasta 300 mts al Sur | No | Dólar | Mensual | Anual | 01/02/2023 | 01/02/2026 | 4,628 | 1,855,470 |
| José Antonio Hernández González | Alquiler patio | Km 119 carretera Sébaco-Matagalpa | No | Dólar | Mensual | Pago único | 13/12/2023 | 31/03/2024 | 11,364 | 104,050 |

| Detalle de obligaciones | 2024 | 2025 | 2026 | 2027 | Posterior al 2028 |
|-------------------------------------|-----------|-----------|-----------|-----------|-------------------|
| Sandra Rina / Hostal General Pancho | 6,350,654 | 6,350,654 | 6,350,654 | 6,350,654 | 6,350,654 |
| Parque Industrial Portezuelo | 3,121,481 | 3,121,481 | 3,121,481 | 3,121,481 | 3,121,481 |
| José Antonio Hernández González | 312,149 | - | - | - | - |
| EQUIPSA Rental, S. A. | 2,033,967 | 2,033,967 | 169,497 | - | - |

| 2022 | | | | | | | | | | |
|-------------------------------------|--------------------------------|---|--|----------------|----------------------|-------|-----------------|----------------------|-------------------|----------------------|
| Detalle de obligaciones | Descripción del arrendamiento | Ubicación | Cláusula de renovación automática (Si o No) | Moneda de pago | Frecuencia del canon | Plazo | Fecha de inicio | Fecha de vencimiento | Canon mensual USD | Gasto del período CS |
| FINANPESA | Alquiler de montacargas | Semáforos de la Subasta 300 mts al Sur | No | Dólar | Mensual | Anual | 23/11/2017 | 31/01/2023 | 3,940 | 1,720,992 |
| Sandra Rina / Hostal General Pancho | Alquiler de bodegas y oficinas | Semáforos de la Subasta 300 mts al Sur | No hay renovación automática, pero se espera renovar | Dólar | Mensual | Anual | 01/01/2021 | 01/01/2023 | 14,450 | 6,311,760 |
| Parque Industrial Portezuelo | Alquiler de bodegas | Puente a desnivel Portezuelo 800 mts al Norte | No hay renovación automática, pero se espera renovar | Dólar | Mensual | Anual | 23/01/2022 | 22/01/2023 | 6,888 | 3,008,678 |

| Detalle de obligaciones | 2023 | 2024 | 2025 | 2026 | Posterior al 2027 |
|-------------------------------------|-----------|-----------|-----------|-----------|-------------------|
| FINANPESA | 1,720,992 | 1,720,992 | - | - | - |
| Sandra Rina / Hostal General Pancho | 6,311,760 | 6,311,760 | 6,311,760 | 6,311,760 | 6,311,760 |
| Parque Industrial Portezuelo | 3,008,678 | 3,008,678 | 3,008,678 | 3,008,678 | 3,008,678 |

ALMACENADORA LAFISE, S. A.

(Managua, Nicaragua)

Notas a los estados financieros

31 de diciembre de 2023

(2) Políticas de contabilidad significativas (continuación)

(m) Beneficios a empleados

(i) Indemnización por antigüedad

La Compañía sigue la política de reconocer una provisión tomando en consideración la estimación de las obligaciones por este concepto, con base en el estudio realizado por un actuario independiente usando el método de unidad de crédito proyectada. Este estudio toma en consideración hipótesis tales como: mortalidad durante el período de actividad, tasas de rotación de empleados y retiro prematuro, tasa de incapacidad, nivel de salarios actuales, estimación de incrementos futuros, tasa de interés y descuento.

La Compañía registra mensualmente una provisión para cubrir desembolsos futuros por este concepto.

(ii) Vacaciones

La legislación nicaragüense requiere que todo empleado goce de un período de treinta (30) días de vacaciones por cada año consecutivo de trabajo. La Compañía tiene la política de establecer una provisión para el pago de vacaciones a sus empleados.

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

(iii) Aguinaldo

De conformidad con el Código del Trabajo de la República de Nicaragua, se requiere que la Compañía reconozca un (1) mes de salario adicional por concepto de aguinaldo, a todo empleado por cada año o fracción laborada.

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

(n) Otros pasivos

(i) Cobros por aplicar y otros cobros por aplicar

En estas cuentas se registran aquellos pagos anticipados realizados por clientes por servicios a facturar o recibido y no cobraros al cierre del período contable.

ALMACENADORA LAFISE, S. A.

(Managua, Nicaragua)

Notas a los estados financieros

31 de diciembre de 2023

(2) Políticas de contabilidad significativas (continuación)

(o) Capital accionario y reservas

El capital social está representado por acciones comunes y se incluyen en la sección del patrimonio. Los dividendos sobre las acciones se reconocen en el período en el que son declarados.

(p) Reservas patrimoniales

La Compañía debe constituir una reserva de capital del 15 % de los resultados netos del período. Cada vez que dicha reserva alcance un monto igual al de su capital pagado, el 100 % de dicha reserva se convertirá automáticamente en capital social pagado y nuevas acciones se distribuirán a los accionistas.

(3) Gestión de riesgos

(a) Riesgo operacional

La Compañía aplica las siguientes políticas, procesos y procedimientos para controlar y cubrir riesgos operativos inherentes.

(i) Bodegas o locales para almacenamiento

Los locales propios, rentados, en comodato y los que se soliciten en calidad de habilitación, serán inspeccionados por la Superintendencia, previo a su uso, y no objetados, siempre que cumplan con los requisitos siguientes:

- a. Las bodegas deberán ser de muros o paredes de concreto, o de bloques sólidos y/o decorativos, o de ladrillo cuarterón, o de láminas metálicas, o de piedra cantera o láminas prefabricadas o similares, o de malla ciclón con estructura metálica, o de una combinación de estos materiales, con columnas y estructuras de concreto, o de hierro o de madera, con techos de zinc o metálico o concreto, sobre estructura de hierro, de madera o concreto; piso de baldosas, ladrillos, cemento o madera, y cualquier otra estructura y/o tipos de materiales que brinden seguridad en el resguardo de mercaderías a juicio del superintendente.
- b. Las instalaciones eléctricas deberán ser entubadas o de alambre protoduro. Los paneles de control deben estar ubicados de tal manera que sean de fácil acceso, con su tapa y en estado de funcionamiento normal.

ALMACENADORA LAFISE, S. A.

(Managua, Nicaragua)

Notas a los estados financieros

31 de diciembre de 2023

(3) Gestión de riesgos (continuación)

(a) Riesgo operacional (continuación)

(i) Bodegas o locales para almacenamiento (continuación)

- c. Los predios y patios deberán estar cercados e iluminados.
- d. Los depósitos y recipientes especiales deberán estar en buen estado de funcionamiento.
- e. Deberán contar con los medios que permitan la comunicación inmediata a toda hora con la Gerencia General o Gerencia de Operaciones del Almacén.
- f. Tener acceso directo a la vía pública, de tal forma que el personal de los almacenes y los empleados de control puedan entrar a ellas y ejercer sus funciones libremente.
- g. Deberán contar además con suficientes áreas de parqueo y de maniobra que permitan la movilización de los medios de transporte (carga y descarga).
- h. Vigilancia permanente por parte del almacén las 24 horas del día.
- i. Las Almacenadoras no podrán contratar los servicios de vigilancia de empresas que presten este servicio al depositante de las mercaderías en el mismo local donde se encuentran almacenadas las mercaderías que respaldan sus operaciones.
- j. Los edificios, construcciones e instalaciones no deberán tener orificios o espacios que permitan la caída de goteras o brisas que puedan afectar las mercaderías y deberán tener suficiente ventilación para evitar excesos de humedad.
- k. Estar bajo el control total del almacén.
- l. Cumplir con todas las recomendaciones que se originen de la inspección de dichos locales.

ALMACENADORA LAFISE, S. A.

(Managua, Nicaragua)

Notas a los estados financieros

31 de diciembre de 2023

(3) Gestión de riesgos (continuación)

(a) Riesgo operacional (continuación)

(ii) Servicios logísticos

Almacenamiento, guarda, conservación y manejo de mercaderías

La Compañía solamente podrá recibir mercadería para su almacenamiento, guarda o conservación en locales propios o arrendados y en locales habilitados, debidamente autorizados por la Superintendencia.

Administración de inventarios

La Compañía podrá prestar servicios de administración de inventarios en sus propios locales, o en locales ajenos a solicitud expresa de los clientes.

Cuando la Compañía preste este tipo de servicios en locales ajenos, no podrá constituirse como depositario de las mercaderías y su responsabilidad se limitará única y exclusivamente a llevar un control preciso de los inventarios; en consecuencia, el almacenamiento, guarda y conservación de las mercancías es por cuenta y riesgo del cliente.

(iii) Entradas de mercadería a la Compañía

Proceso de revisión y análisis de las solicitudes de almacenamiento

En el proceso de revisión y análisis de las solicitudes de almacenamiento referidas en el artículo 63 de la Ley 734/2010, el almacén se pronunciará por escrito evaluando la viabilidad y razonabilidad de, al menos, lo siguiente:

- a. Aspectos legales del depositante (constitución, representación, autorización para contratación, etc.).
- b. Documentación legal de los locales donde se almacenará la mercadería (contratos de arriendo y subarriendo, etc.).
- c. Características de las mercaderías (identificación, calidad, durabilidad y período óptimo de almacenamiento, tipo de empaque, mermas, obsolescencia, formas de estibar, condiciones requeridas de almacenamiento y compatibilidad con otras mercaderías).

ALMACENADORA LAFISE, S. A.

(Managua, Nicaragua)

Notas a los estados financieros

31 de diciembre de 2023

(3) Gestión de riesgos (continuación)

(a) Riesgo operacional (continuación)

(iii) Entradas de mercadería a la Compañía (continuación)

Proceso de revisión y análisis de las solicitudes de almacenamiento (continuación)

- d. Valoración de las mercaderías (facturas, pólizas de importación, cotizaciones, reportes financieros, reportes de Bolsas de Valores nacionales e internacionales, investigación de precios o cualquier otra forma de valoración aceptable por el almacén).

Control de existencias

El responsable de Bodega o el guardalmacén y el fiscal del almacén en bodegas habilitadas deberán cumplir con lo siguiente:

- a. Establecer el control de existencias, individual y por producto, por medios físicos o electrónicos, el que se deberá llevar por el sistema de inventario perpetuo.
- b. Llevar el control de inventarios que deberá contener la información mínima siguiente: identificación de las mercaderías, depositante, unidad de medida, fecha, saldo inicial, entradas, salidas, saldo final y observaciones. El almacén podrá incluir la información que considere necesaria para mejorar la identificación de la mercadería.

Almacenamiento de mercaderías

La Compañía deberá cumplir los siguientes requerimientos mínimos respecto al almacenamiento de mercaderías:

- a. La Compañía estará obligada a mantener un ordenamiento que facilite la ubicación, conteo y verificación de las mercaderías.
- b. En el almacenamiento de mercaderías, cuando sea aplicable, debe utilizarse un sistema uniforme de estibas, unidades de medidas (cajas y/o bultos y/o fardos, etc. de las mismas características y contenido) y/o pesos iguales, y en su caso, etiquetas y/o tarjetas de control.

ALMACENADORA LAFISE, S. A.

(Managua, Nicaragua)

Notas a los estados financieros

31 de diciembre de 2023

(3) Gestión de riesgos (continuación)

(a) Riesgo operacional (continuación)

(iii) Entradas de mercadería a la Compañía (continuación)

De los seguros

Es obligación de la Compañía asegurar las mercaderías que mantengan en depósito y los bienes muebles e inmuebles que utilicen en el giro de su negocio, para lo cual deberán cumplir con lo siguiente:

- a. Contratar en forma directa el seguro destinado a proteger las mercaderías que se encuentren depositadas en los locales propios, rentados, recibidos en comodato o habilitados. En el caso de las mercaderías previamente aseguradas por el depositante, es facultad de la Compañía de acuerdo con sus políticas internas, aceptar el endoso de la póliza correspondiente. En caso de aceptación del endoso, se deberá cumplir con los requisitos que se establecen en el presente capítulo.
- b. Contratar en forma directa los seguros destinados a proteger:
 - i. Bienes inmuebles propios o rentados o recibidos en comodato. No obstante, cuando se trate de bienes inmuebles rentados o recibidos en comodato, no será aplicable la obligación de asegurar estas instalaciones, si tales obras estuviesen aseguradas por su propietario, o si este exime a la Compañía de toda responsabilidad en caso de siniestro que las afecte.
 - ii. Los bienes muebles propiedad de la Compañía.

De los endosos

En caso de la aceptación del endoso por parte del almacén, este deberá solicitar y obtener, y/o completar la documentación siguiente:

- a. Endoso original de la póliza.
- b. Copia de la póliza con sus correspondientes condiciones particulares, adenda y cualquier otro documento que afecte o modifique al contrato de seguro.
- c. Copia de los recibos oficiales de caja y/o notas de crédito que documenten el pago de las primas correspondientes conforme con lo establecido en la póliza y/o adendas respectivas; así como la vigencia de la póliza.

ALMACENADORA LAFISE, S. A.

(Managua, Nicaragua)

Notas a los estados financieros

31 de diciembre de 2023

(3) Gestión de riesgos (continuación)

(a) Riesgo operacional (continuación)

(iii) Entradas de mercadería a la Compañía (continuación)

De los endosos (continuación)

- d. Copia de los reportes de existencias a la Compañía aseguradora y las liquidaciones realizadas por estas últimas, que se utilizaron de base para calcular las primas devengadas, en su caso.
- e. Obtenida la documentación necesaria para constatar la cobertura, suficiencia y vigencia de la misma, la Compañía podrá dar inicio a la operación.
- f. Medidas de control, seguridad y vigilancia de los almacenes generales de depósito, de acuerdo con la Resolución n.º CD-SIBOIF-855-1-SEP30-2014.
 - i. Toda almacenadora deberá contratar los servicios de bodegueros o fiscales, según sea el caso.
 - ii. Es obligación de la almacenadora contratar seguro de fidelidad de los bodegueros y fiscales que responda ante eventuales fallas de los mismos en el cumplimiento de sus responsabilidades, cuyo monto mínimo debe ser del equivalente en córdobas a USD 50,000 (cincuenta mil dólares de los Estados Unidos de América).

Medidas de control, seguridad y vigilancia de las Almacenadoras

La Compañía deberá contratar los servicios de bodegueros o fiscales, según sea el caso. Al efecto, solo podrán contratar para dicho cargo, personas que reúnan las siguientes calidades mínimas:

- a) Ser mayor de edad;
- b) Tener escolaridad mínima de bachillerato.
- c) Contar con al menos dos años de experiencia laboral o con seis meses de experiencia específica en el manejo administrativo de la mercadería o bienes objeto del depósito.

ALMACENADORA LAFISE, S. A.

(Managua, Nicaragua)

Notas a los estados financieros

31 de diciembre de 2023

(3) Gestión de riesgos (continuación)

(a) Riesgo operacional (continuación)

(iii) Entradas de mercadería a la Compañía (continuación)

Medidas de control, seguridad y vigilancia de las Almacенadoras (continuación)

La Compañía deberá contratar para sus locales servicios de vigilancia de personas jurídicas que cumplan con los requisitos mínimos y limitaciones establecidas en el presente artículo:

- 1) Requisitos mínimos:
 - a) Estar legalmente constituidas e inscritas en el Registro Público Mercantil;
 - b) Contar con al menos tres (3) años de experiencia en servicios de vigilancia;
 - c) Contar con los recursos humanos y técnicos adecuados al servicio que prestan;
 - d) Contar con licencia para operar como empresa de servicios de vigilancia, emitida por la Policía Nacional.

La Compañía deberá mantener en el expediente de la contratación respectiva la oferta técnica económica de la empresa contratada, así como, la demás documentación que sustente el cumplimiento de los requisitos antes indicados.

Las compañías no podrán contratar los servicios de vigilancia de empresas que presten este servicio al depositante de las mercaderías en el mismo local donde se encuentran almacenadas las mercaderías que respaldan sus operaciones.

Contratar seguro de responsabilidad civil por daños propios o a terceros, ocasionados en perjuicio de personas, por un monto mínimo del equivalente en córdobas a veinticinco mil dólares de los Estados Unidos de América (USD 25,000), en cuyo caso la cobertura de daños a bienes o mercaderías resguardadas, no podrá ser menor del equivalente en córdobas a doce mil quinientos dólares de los Estados Unidos de América (USD 12,500).

Al 31 de diciembre de 2023 y por el año terminado en esa fecha, la Administración de la Compañía confirma estar en cumplimiento con estas disposiciones.

ALMACENADORA LAFISE, S. A.

(Managua, Nicaragua)

Notas a los estados financieros

31 de diciembre de 2023

(3) Gestión de riesgos (continuación)

(b) Riesgo de crédito

La Compañía administra el riesgo de crédito evaluando los siguientes procedimientos para otorgar financiamientos:

- a) Cumplimiento con los criterios para la concesión de los tipos de financiamiento, así como los límites globales de los riesgos que se vayan a asumir para cada uno de ellos, y los requisitos que deben cumplir los clientes.
- b) Cumplimiento con los requisitos mínimos de análisis y documentación que deberán reunir previo a otorgar o renovar el financiamiento, y durante su vigencia.
- c) Las tarifas a aplicar serán acordes al volumen y monto del financiamiento.
- d) Cumplimiento de las responsabilidades y facultades delegadas de los diferentes órganos y personas encargadas del otorgamiento, formalización, seguimiento, valoración y control de las operaciones.
- e) Revisión de los expedientes por parte de Auditoría Interna y el Área de Prevención de Lavado de Dinero y Financiamiento al Terrorismo.

(c) Créditos documentados

Son créditos comerciales sin bonos de prenda los otorgados por los almacenes a personas naturales o jurídicas, para financiar operaciones vinculadas a bienes o mercaderías que se encuentren depositadas en bodegas del almacén o cuyo destino de importación y/o origen de exportación es el mismo almacén.

Estos créditos deberán estar debidamente documentados y se otorgarán a un plazo no mayor de sesenta (60) días, por un monto igual o menor al setenta y cinco por ciento (75 %) del valor estimado de la mercadería.

Se incluyen en esta categoría los documentos por cobrar que se deriven de las exportaciones de mercaderías que estaban soportando bonos de prenda.

(d) Conversión de créditos documentados

Los créditos documentados que no se hayan pagado a su vencimiento deberán convertirse en créditos amparados con certificados de depósito y bonos de prenda, en un plazo no mayor de treinta (30) días de vencidos.

ALMACENADORA LAFISE, S. A.

(Managua, Nicaragua)

Notas a los estados financieros

31 de diciembre de 2023

(3) Gestión de riesgos (continuación)

(e) Provisiones para créditos documentados

Los créditos documentados vencidos que no se hayan convertido a créditos amparados con certificados de depósito y bonos de prenda en el plazo establecido en el artículo anterior, deberán ser provisionados en un cien por ciento (100 %).

No obstante, lo anterior, se deberá provisionar en un 100 % antes de lo previsto, aquellos saldos de clientes que hubiesen sido declarados judicialmente en estado de insolvencia, concurso o quiebra, o con domicilio desconocido en el país, en este último caso respaldado con el dictamen legal correspondiente. Su saneamiento podrá ser de inmediato o a más tardar en el período que se establece en el artículo 6 de la presente norma.

(f) Saneamiento de los créditos documentados

Los créditos documentados deberán ser saneados a los ciento ochenta y un (181) días de vencidos.

(g) Créditos comerciales con certificados de depósitos y bonos de prenda

Son aquellos financiamientos otorgados por los almacenes a personas naturales o jurídicas, garantizados con certificados de depósito y bonos de prenda emitidos por el mismo almacén, y se concederán conforme lo regulado para los créditos con bonos de prenda en la normativa que regula la materia operativa y financiera de los almacenes generales de depósito.

Los créditos que conceda un almacén con certificado de depósito y bono de prenda no deberán exceder del setenta y cinco por ciento 75 % del valor estimado de las mercaderías o bienes consignados en dichos títulos.

(h) Renovación de créditos comerciales con certificado de depósito y bono de prenda

En los casos que los créditos garantizados con certificado de depósito y bono de prenda no sean pagados a su vencimiento, el almacén podrá renovarlos por una única vez por un plazo no mayor de ciento ochenta (180) días que se contarán a partir de su fecha de vencimiento.

En estos casos el almacén está obligado a escribir en el nuevo título que se emitirá, en la sección de observaciones, la leyenda «Renovación del título» incluyendo en ella el número del título que se está renovando.

ALMACENADORA LAFISE, S. A.

(Managua, Nicaragua)

Notas a los estados financieros

31 de diciembre de 2023

(3) Gestión de riesgos (continuación)

(i) Condiciones para la renovación de créditos comerciales con certificado de depósito y bono de prenda

Para que un crédito sea considerado como renovado deberá:

- a. Cancelar de previo los intereses y comisiones correspondientes pendientes de pago al momento de la renovación,
- b. Disponer de un análisis actualizado de las características de la mercadería, con el alcance que señala la normativa que regula la materia operativa y financiera de los almacenes generales de depósito y;
- c. Disponer de una valorización actualizada aceptable de los bienes o mercaderías que respaldan al;
- d. certificado de depósito y al bono de prenda correspondiente.

(j) Vencimiento de los créditos comerciales con certificado de depósito y bono de prenda

Los créditos comerciales con certificados de depósito y bonos de prenda que no se hayan pagado a su vencimiento, deberán trasladarse a créditos comerciales vencidos, a los sesenta y un (61) días del vencimiento.

(k) Provisiones para créditos con certificado de depósito y bono de prenda vencidos

Los créditos comerciales con certificados de depósito y bonos de prenda que hayan sido trasladados a créditos comerciales vencidos deberán ser provisionados en un cien por ciento (100 %).

(l) Saneamiento de los créditos con certificado de depósito y bono de prenda vencidos

Los créditos comerciales con certificado de depósito y bono de prenda deberán ser saneados a los ciento ochenta y un (181) días de vencidos.

(m) Información legal y económica del deudor

En todos los casos de préstamos otorgados por la Compañía deberá existir el correspondiente expediente con la información legal y económica requerida para el deudor.

ALMACENADORA LAFISE, S. A.

(Managua, Nicaragua)

Notas a los estados financieros

31 de diciembre de 2023

(4) Efectivo y equivalentes de efectivo

| | <u>2023</u> | <u>2022</u> |
|--|-------------------|-------------------|
| Moneda nacional | | |
| Caja | - | 8,764 |
| Bancos | 59,487,650 | 62,321,552 |
| Subtotal moneda nacional | <u>59,487,650</u> | <u>62,330,316</u> |
| Moneda extranjera | | |
| Bancos | 2,518,565 | 2,944,597 |
| Depósitos restringidos | 219,783 | 217,425 |
| Subtotal moneda extranjera (a) | <u>2,738,348</u> | <u>3,162,022</u> |
| Total efectivo y equivalentes de efectivo | <u>62,225,998</u> | <u>65,492,338</u> |

(a) Los saldos de efectivo y equivalentes de efectivo incluyen saldos en moneda extranjera, al 31 de diciembre de 2023, asciende a USD 74,769 (2022: USD 87,273).

(5) Cartera a costo amortizado

| | <u>2023</u> | <u>2022</u> |
|---|----------------|------------------|
| Instrumentos de deuda de empresas privadas | | |
| Bono de prenda | - | 1,504,713 |
| Préstamos personales a trabajadores | | |
| Préstamos personales Administración | 294,982 | 258,565 |
| Préstamos personales Almacén Financiero | 43,668 | 56,835 |
| Préstamos personales Almacén Fiscal | 27,000 | 18,837 |
| Préstamos personales Logística | 118,875 | 71,450 |
| Total cartera a costo amortizado | <u>484,525</u> | <u>1,910,400</u> |

(a) Movimiento de la cartera a costo amortizado

| | <u>2023</u> | <u>2022</u> |
|--------------------------------------|----------------|------------------|
| Saldo al 1 de enero | 1,910,400 | 2,142,253 |
| Adiciones | 4,822,554 | 2,629,046 |
| Pagos (amortizaciones del principal) | (6,248,429) | (2,895,926) |
| Intereses por cobrar | - | 35,027 |
| Saldo al 31 de diciembre | <u>484,525</u> | <u>1,910,400</u> |

Al 31 de diciembre de 2023, no existían instrumentos financieros entregados en garantía o llamados certificados de depósito de la mercadería en almacenamiento y custodia de los bonos de prenda emitidos por Almacenadora LAFISE, S. A.; en el caso de préstamos personales a los empleados están respaldados con un pagaré sin tasa de interés, con plazos máximos de seis (6) meses.

ALMACENADORA LAFISE, S. A.
(Managua, Nicaragua)

Notas a los estados financieros

31 de diciembre de 2023

(6) Cartera de créditos

| 2023 | Vigentes | Total |
|--|------------------|------------------|
| Créditos empleados | | |
| Créditos empleados | 484,525 | 484,525 |
| Subtotal | 484,525 | 484,525 |
| Intereses y comisiones por cobrar sobre créditos | - | - |
| Total cartera de créditos, neta | 484,525 | 484,525 |
| | | |
| 2022 | Vigentes | Total |
| Créditos comerciales | | |
| Créditos comerciales | 1,469,685 | 1,469,685 |
| Créditos empleados | | |
| Créditos empleados | 405,688 | 405,687 |
| Subtotal | 1,875,373 | 1,875,372 |
| Intereses y comisiones por cobrar sobre créditos | 35,027 | 35,027 |
| Total cartera de créditos, neta | 1,910,400 | 1,910,400 |

ALMACENADORA LAFISE, S. A.

(Managua, Nicaragua)

Notas a los estados financieros

31 de diciembre de 2023

(7) Cuentas por cobrar y documentos por cobrar, neto**(a) Cuentas por cobrar y documentos por cobrar, neto**

| | <u>2023</u> | <u>2022</u> |
|--|--------------------------|--------------------------|
| Cuentas por cobrar clientes | 24,562,169 | 19,805,978 |
| Cuentas por cobrar con partes relacionadas | 14,003,061 | 6,704,314 |
| Documentos por cobrar, intereses y comisiones de cuentas y documentos por cobrar | 155,328 | - |
| Provisión para cuentas y documentos por cobrar | <u>(2,566,621)</u> | <u>(584,930)</u> |
| Total | <u><u>36,153,937</u></u> | <u><u>25,925,362</u></u> |

(b) El movimiento de la provisión para las cuentas y documentos por cobrar se detalla a continuación:

| | <u>2023</u> | <u>2022</u> |
|--|-------------------------|-----------------------|
| Saldo al 1 de enero | 584,930 | 122,141 |
| Más: | | |
| Provisión cargada a los resultados del período (nota 20) | 3,063,973 | 3,594,418 |
| Menos: | | |
| Saneamientos de cartera | (445,240) | (652,987) |
| Disminución de provisión | <u>(637,042)</u> | <u>(2,478,642)</u> |
| Saldo al 31 de diciembre | <u><u>2,566,621</u></u> | <u><u>584,930</u></u> |

(8) Otros deudores, neto

| | <u>2023</u> | <u>2022</u> |
|---|-------------------------|-------------------------|
| Depósitos en garantía otros | 6,232,286 | 6,168,047 |
| Indemnizaciones reclamadas a entidades aseguradoras | 128,762 | - |
| Anticipo a proveedores | 43,430 | 991,704 |
| Cuentas por cobrar al personal | 19,369 | 835 |
| Total otros deudores | <u><u>6,423,847</u></u> | <u><u>7,160,586</u></u> |

ALMACENADORA LAFISE, S. A.
(Managua, Nicaragua)

Notas a los estados financieros

31 de diciembre de 2023

(9) Activo material

| | 2023 | | | | | | | |
|----------------------------------|---------------------------|---------------------------------|-----------------------------|-------------------------------|-------------------------|----------------------------|---|---|
| | Terrenos | Edificio e instalaciones | Equipos y mobiliario | Equipos de computación | Vehículos | Equipos operaciones | Mejoras a propiedades arrendadas | Total propiedades, planta y equipo |
| Costo / revaluación | | | | | | | | |
| Saldo al 1 de enero de 2023 | 107,855,377 | 287,412,004 | 7,777,288 | 4,479,971 | 13,835,332 | 98,905,942 | - | 520,265,914 |
| Adiciones | - | 12,884,625 | 422,070 | 384,358 | 356,495 | 2,869,933 | 959,779 | 17,877,260 |
| Retiros | - | (6,656,333) | (578,707) | - | - | (4,819) | (139,674) | (7,379,533) |
| Saldo al 31 de diciembre de 2023 | <u>107,855,377</u> | <u>293,640,296</u> | <u>7,620,651</u> | <u>4,864,329</u> | <u>14,191,827</u> | <u>101,771,056</u> | <u>820,105</u> | <u>530,763,641</u> |
| Depreciación acumulada | | | | | | | | |
| Saldo al 1 de enero de 2023 | - | 31,838,719 | 6,308,612 | 4,003,921 | 10,031,262 | 56,565,104 | - | 108,747,618 |
| Adiciones | - | 6,834,500 | 372,224 | 490,989 | 843,520 | 8,779,032 | 296,716 | 17,616,981 |
| Retiros | - | - | - | - | - | - | (139,674) | (139,674) |
| Saldo al 31 de diciembre de 2023 | <u>-</u> | <u>38,673,219</u> | <u>6,680,836</u> | <u>4,494,910</u> | <u>10,874,782</u> | <u>65,344,136</u> | <u>157,042</u> | <u>126,224,925</u> |
| Valor en libros | | | | | | | | |
| Al 31 de diciembre de 2023 | <u><u>107,855,377</u></u> | <u><u>254,967,077</u></u> | <u><u>939,815</u></u> | <u><u>369,419</u></u> | <u><u>3,317,045</u></u> | <u><u>36,426,920</u></u> | <u><u>663,063</u></u> | <u><u>404,538,716</u></u> |

ALMACENADORA LAFISE, S. A.
(Managua, Nicaragua)

Notas a los estados financieros

31 de diciembre de 2023

(9) Activo material (continuación)

| | 2022 | | | | | | | |
|----------------------------------|--------------------|---------------------------------|-----------------------------|-------------------------------|-------------------|----------------------------|--------------------------------|---|
| | Terrenos | Edificio e instalaciones | Equipos y mobiliario | Equipos de computación | Vehículos | Equipos operaciones | Construcciones en curso | Total propiedades, planta y equipo |
| Costo / revaluación | | | | | | | | |
| Saldo al 1 de enero de 2022 | 107,855,377 | 287,206,257 | 6,689,257 | 3,914,117 | 13,378,347 | 90,486,976 | - | 509,530,331 |
| Adiciones | - | 556,856 | 1,088,031 | 565,854 | 676,876 | 8,418,966 | - | 11,306,583 |
| Retiros | - | - | - | - | (219,891) | - | - | (219,891) |
| Reclasificaciones | - | (351,109) | - | - | - | - | - | (351,109) |
| Saldo al 31 de diciembre de 2022 | <u>107,855,377</u> | <u>287,412,004</u> | <u>7,777,288</u> | <u>4,479,971</u> | <u>13,835,332</u> | <u>98,905,942</u> | <u>-</u> | <u>520,265,914</u> |
| Depreciación acumulada | | | | | | | | |
| Saldo al 1 de enero de 2022 | - | 25,240,765 | 5,854,958 | 3,519,930 | 9,461,418 | 48,627,901 | - | 92,704,972 |
| Adiciones | - | 6,597,954 | 453,654 | 483,991 | 789,735 | 7,937,203 | - | 16,262,537 |
| Retiros | - | - | - | - | (219,891) | - | - | (219,891) |
| Saldo al 31 de diciembre de 2022 | <u>-</u> | <u>31,838,719</u> | <u>6,308,612</u> | <u>4,003,921</u> | <u>10,031,262</u> | <u>56,565,104</u> | <u>-</u> | <u>108,747,618</u> |
| Valor en libros | | | | | | | | |
| Al 31 de diciembre de 2022 | <u>107,855,377</u> | <u>255,573,285</u> | <u>1,468,676</u> | <u>476,050</u> | <u>3,804,070</u> | <u>42,340,838</u> | <u>-</u> | <u>411,518,296</u> |

ALMACENADORA LAFISE, S. A.

(Managua, Nicaragua)

Notas a los estados financieros

31 de diciembre de 2023

(10) Activos intangibles, netos

| | 2023 | |
|----------------------|------------------------|---------------------|
| | <u><i>Software</i></u> | <u>Total</u> |
| Saldo inicial | 1,861,094 | 1,861,094 |
| Incrementos | | |
| Costo de adquisición | 1,864,569 | 1,864,569 |
| Disminuciones | | |
| Amortización | <u>(1,711,499)</u> | <u>(1,711,499)</u> |
| Saldo final | <u>2,014,164</u> | <u>2,014,164</u> |
| | | |
| | 2022 | |
| | <u><i>Software</i></u> | <u>Total</u> |
| Saldo inicial | 560,954 | 560,954 |
| Incrementos | | |
| Costo de adquisición | 2,202,202 | 2,202,202 |
| Disminuciones | | |
| Amortización | <u>(902,062)</u> | <u>(902,062)</u> |
| Saldo final | <u>1,861,094</u> | <u>1,861,094</u> |

(11) Activos y pasivos fiscales**(a) Activos fiscales**

| | <u>2023</u> | <u>2022</u> |
|---|--------------------|--------------------|
| Retenciones del 2 % sobre servicios | 942,704 | - |
| Impuesto al valor agregado acreditable | - | 6,480 |
| Impuestos sobre la renta pagados por anticipado | <u>4,030,455</u> | <u>-</u> |
| Total activos fiscales | <u>4,973,159</u> | <u>6,480</u> |

(b) Pasivos fiscales

| | <u>2023</u> | <u>2022</u> |
|-------------------------------------|--------------------|--------------------|
| Impuestos corrientes sobre la renta | 5,288,527 | 3,615,434 |
| Impuestos y tasas municipales | <u>157,336</u> | <u>149,178</u> |
| Total pasivos fiscales | <u>5,445,863</u> | <u>3,764,612</u> |

ALMACENADORA LAFISE, S. A.

(Managua, Nicaragua)

Notas a los estados financieros

31 de diciembre de 2023

(11) Activos y pasivos fiscales (continuación)**(c) Pasivos fiscales por impuesto sobre la renta diferido**

| | <u>2023</u> | <u>2022</u> |
|---|------------------|------------------|
| Efecto fiscal por diferencia temporaria por gasto de edificio | 6,755,566 | 5,359,485 |
| Efecto fiscal por diferencia temporaria por gastos en equipo de operación | 1,640,886 | 1,573,712 |
| Efecto fiscal por diferencia temporaria por gastos en equipo de rodante | <u>540,072</u> | <u>544,585</u> |
| Total pasivo fiscal por impuesto sobre la renta diferido | <u>8,936,524</u> | <u>7,477,782</u> |

(d) Importe reconocido en resultados

| | <u>2023</u> | <u>2022</u> |
|--|------------------|------------------|
| Gasto por impuesto corriente | | |
| Año corriente | <u>5,376,990</u> | <u>7,035,869</u> |
| Subtotal | <u>5,376,990</u> | <u>7,035,869</u> |
| Gasto por impuesto diferido | | |
| Origen y reversión de diferencias temporales | <u>1,442,423</u> | <u>1,582,017</u> |
| Subtotal | <u>1,442,423</u> | <u>1,582,017</u> |
| Saldo final | <u>6,819,413</u> | <u>8,617,886</u> |

(e) Impuesto sobre la renta

| | <u>2023</u> | <u>2022</u> |
|---|--------------------|--------------------|
| Utilidad contable antes de impuesto sobre la renta | <u>11,239,402</u> | <u>24,669,341</u> |
| Impuesto sobre la renta sobre la utilidad contable (30 %) | 3,371,821 | 7,400,801 |
| Más: efecto impositivo por gastos no deducibles | 380,727 | 1,476,198 |
| Menos: efecto impositivo por ingresos no gravables | (187,826) | (153,729) |
| Menos: efecto impositivo por indemnizaciones | - | (177,235) |
| Más: efecto impositivo por indemnizaciones | (799,474) | - |
| Menos: efecto impositivo por diferencias temporarias negativas | <u>(1,442,423)</u> | <u>(1,582,017)</u> |
| Impuesto sobre la renta sobre la utilidad contable (30 %) | <u>2,921,773</u> | <u>6,964,018</u> |
| Cálculo de pago mínimo definitivo del impuesto sobre la renta bruta 3 % (2022: 2 %) | <u>5,288,527</u> | <u>3,457,548</u> |
| Gasto de impuestos sobre la renta 2023 sobre la renta bruta 3 % [(2022: sobre la utilidad contable (30 %))] | 5,288,527 | 6,964,018 |
| Más: retención de impuestos sobre la renta definitivo | <u>88,463</u> | <u>71,851</u> |
| Gasto por impuesto sobre la renta corriente | <u>5,376,990</u> | <u>7,035,869</u> |
| Gasto por impuesto sobre la renta diferido | <u>1,442,423</u> | <u>1,582,017</u> |
| Gasto por impuesto sobre la renta | <u>6,819,413</u> | <u>8,617,886</u> |

ALMACENADORA LAFISE, S. A.

(Managua, Nicaragua)

Notas a los estados financieros

31 de diciembre de 2023

(11) Activos y pasivos fiscales (continuación)

(e) Impuesto sobre la renta (continuación)

El impuesto sobre la renta anual está sujeto a un pago mínimo definitivo, que se liquida sobre el monto de la renta bruta anual, con una alícuota del 3 %, 2 % o 1 % para grandes, principales y demás contribuyentes, respectivamente. Durante el año 2023, dicho pago mínimo definitivo se realizó mediante anticipos del 3 % (2022: 2 %) de la renta bruta mensual, de conformidad con la legislación vigente.

El pago del impuesto sobre la renta es el monto mayor que resulte de comparar el pago mínimo definitivo determinado sobre la renta bruta anual con el 30 % aplicable a la renta neta gravable.

Al 31 de diciembre de 2023, el impuesto sobre la renta se determinó sobre la renta bruta anual del 3 %, por resultar este mayor. Al 31 de diciembre de 2022, el impuesto sobre la renta se determinó sobre el 30 % de la utilidad contable (renta neta gravable) por resultar esta mayor.

Las obligaciones tributarias prescriben a los cuatro (4) años, contados a partir de la fecha en que comienzan a ser exigibles. Por tanto, las autoridades fiscales tienen la facultad de revisar las declaraciones de impuestos en esos plazos. Tal facultad puede ampliarse cuando existe inexactitud en la declaración u ocultamiento de bienes o rentas por parte del contribuyente hasta por un período de seis (6) años.

ALMACENADORA LAFISE, S. A.
(Managua, Nicaragua)

Notas a los estados financieros

31 de diciembre de 2023

(11) Activos y pasivos fiscales (continuación)

(f) Movimiento en el saldo de impuesto diferido

| | Reconocido | | | Saldo al 2023 | |
|------------------------------------|---------------------------------|----------------------|-----------------------------------|----------------------|--------------------------------------|
| | Saldo neto al 1 de enero | En resultados | En otro resultado integral | Neto | Pasivos por impuesto diferido |
| Edificio | (5,359,485) | (1,412,400) | 16,319 | (6,755,566) | (6,755,566) |
| Equipo de operación | (1,573,712) | (67,174) | - | (1,640,886) | (1,640,886) |
| Equipo de rodante | (544,585) | 4,513 | - | (540,072) | (540,072) |
| Impuestos activos (pasivos) | (7,477,782) | (1,475,061) | 16,319 | (8,936,524) | (8,936,524) |

| | Reconocido | | | Saldo al 2022 | |
|------------------------------------|---------------------------------|----------------------|-----------------------------------|----------------------|--------------------------------------|
| | Saldo neto al 1 de enero | En resultados | En otro resultado integral | Neto | Pasivos por impuesto diferido |
| Edificio | (4,061,543) | (1,336,218) | 38,276 | (5,359,485) | (5,359,485) |
| Equipo de operación | (1,433,394) | (140,318) | - | (1,573,712) | (1,573,712) |
| Equipo de rodante | (439,104) | (105,481) | - | (544,585) | (544,585) |
| Impuestos activos (pasivos) | (5,934,041) | (1,582,017) | 38,276 | (7,477,782) | (7,477,782) |

ALMACENADORA LAFISE, S. A.
(Managua, Nicaragua)

Notas a los estados financieros

31 de diciembre de 2023

(12) Otros activos

| | <u>2023</u> | <u>2022</u> |
|--|--------------------------|--------------------------|
| Gastos pagados por anticipado | | |
| Deudores por anticipos | 12,147,349 | 14,897,408 |
| Anticipos por liquidar Proyectos Planta Matagalpa | 7,563,426 | - |
| Seguros pagados por anticipado | 332,732 | 6,771,949 |
| Anticipos por liquidar (Nave n.º 5) Parque Logístico | 104,261 | - |
| Cargos diferidos | | |
| Impuestos pagados por anticipado | 59,574 | 208,100 |
| Otros | 2,267,224 | 10,101,841 |
| Menos: amortización acumulada de cargos diferidos | - | (5,406,760) |
| Bienes diversos | | |
| Obras de arte | 46,332 | 46,332 |
| Biblioteca | 2,113 | 2,113 |
| Total de otros activos, netos | <u>22,523,011</u> | <u>26,620,983</u> |

ALMACENADORA LAFISE, S. A.
(Managua, Nicaragua)

Notas a los estados financieros

31 de diciembre de 2023

(13) Obligaciones con instituciones financieras y otros financiamientos

Un resumen de los préstamos de Bancos y de otras compañías financieras se muestra a continuación:

| Detalle de obligaciones | Tipo de instrumento | Moneda de pago | Tasa de interés pactada | Fecha de vencimiento | Tipo de garantía | Monto de la garantía (USD) | 2023 | 2022 |
|--------------------------------|----------------------------|-----------------------|--------------------------------|-----------------------------|-------------------------------------|-----------------------------------|-------------|-------------|
| Banco LAFISE BANCENTRO | Préstamo | Dólar | 8.00 % variable | 7/10/2031 | Hipoteca | 4,718,225 | 28,485,692 | 30,861,463 |
| Banco LAFISE BANCENTRO | Préstamo | Dólar | 8.00 % variable | 7/10/2031 | Hipoteca | 7,560,713 | 33,791,648 | 36,570,198 |
| | | | | | | | 62,277,340 | 67,431,661 |
| | | | | | Intereses por pagar sobre préstamos | | 290,628 | 175,867 |
| | | | | | | | 62,567,968 | 67,607,528 |
| | | | | | Corriente | | 6,155,181 | 5,822,422 |
| | | | | | No corriente | | 56,122,159 | 61,609,239 |
| | | | | | | | 62,277,340 | 67,431,661 |

| Año | Monto |
|-------------------|--------------|
| 2024 | 6,155,181 |
| 2025 | 6,619,092 |
| 2026 | 7,104,448 |
| 2027 | 7,625,395 |
| Posterior al 2028 | 34,773,224 |
| | 62,277,340 |

ALMACENADORA LAFISE, S. A.
(Managua, Nicaragua)

Notas a los estados financieros

31 de diciembre de 2023

(14) Pasivos por pagar, otros pasivos y provisiones

Un resumen de los pasivos por pagar y provisiones se muestra a continuación:

| | <u>2023</u> | <u>2022</u> |
|--|--------------------------|--------------------------|
| Pasivos por pagar | | |
| Cuentas por pagar a partes relacionadas | 1,997,199 | 9,878,443 |
| Proveedores | 1,072,551 | 677,407 |
| Energía electricidad | 938,682 | 519,024 |
| Comunicaciones | 121,824 | 93,254 |
| Agua | 12,756 | 11,113 |
| Consolidación de carga | - | 30,018 |
| Subtotal | <u>4,143,012</u> | <u>11,209,259</u> |
| Otros pasivos | <u>4,304,133</u> | <u>2,057,009</u> |
| Aportes patronales a la seguridad social | 664,704 | 580,214 |
| Aportaciones laborales retenidas por pagar | 206,647 | 181,111 |
| Aportaciones INATEC | 58,698 | 50,876 |
| Otras cuentas por pagar | 3,374,084 | 1,244,808 |
| Provisiones | <u>5,826,962</u> | <u>5,196,076</u> |
| Indemnización por antigüedad (a) | 4,636,736 | 4,505,120 |
| Vacaciones (a) | 977,863 | 510,808 |
| Aguinaldo (a) | 212,363 | 180,148 |
| Subtotal | <u>10,131,095</u> | <u>7,253,085</u> |
| Total de cuentas y documentos por pagar | <u>14,274,107</u> | <u>18,462,344</u> |

(a) El movimiento de los beneficios a empleados se presenta a continuación:

| | <u>2023</u> | | | |
|----------------------------------|-----------------------|-----------------------|-------------------------|-------------------------|
| | <u>Vacaciones</u> | <u>Aguinaldo</u> | <u>Indemnización</u> | <u>Total</u> |
| Saldo al inicio | 510,808 | 180,148 | 4,505,120 | 5,196,076 |
| Provisiones generadas en año | 2,161,667 | 2,426,806 | 851,945 | 5,440,418 |
| Provisiones utilizadas en el año | (1,694,612) | (2,394,591) | (720,329) | (4,809,532) |
| Saldo al final | <u>977,863</u> | <u>212,363</u> | <u>4,636,736</u> | <u>5,826,962</u> |
| | <u>2022</u> | | | |
| | <u>Vacaciones</u> | <u>Aguinaldo</u> | <u>Indemnización</u> | <u>Total</u> |
| Saldo al inicio | 282,035 | 151,894 | 4,691,559 | 5,125,488 |
| Provisiones generadas en año | 1,623,904 | 2,038,560 | 1,045,240 | 4,707,704 |
| Provisiones utilizadas en el año | (1,395,131) | (2,010,306) | (1,231,679) | (4,637,116) |
| Saldo al final | <u>510,808</u> | <u>180,148</u> | <u>4,505,120</u> | <u>5,196,076</u> |

ALMACENADORA LAFISE, S. A.
(Managua, Nicaragua)

Notas a los estados financieros

31 de diciembre de 2023

(14) Pasivos por pagar, otros pasivos y provisiones (continuación)

El número promedio de empleados por el año terminado el 31 de diciembre de 2023 fue de 138 (2022: 117).

La Compañía sigue la política de reconocer una provisión tomando en consideración la estimación de las obligaciones por este concepto, con base en el estudio realizado por un actuario independiente usando el método de unidad de crédito proyectada. Este estudio toma en consideración hipótesis tales como: mortalidad durante el período de actividad, tasas de rotación de empleados y retiro prematuro, tasa de incapacidad, nivel de salarios actuales, estimación de incrementos futuros, tasa de interés y descuento. La Compañía registra mensualmente una provisión para cubrir desembolsos futuros por este concepto.

(15) Otros pasivos

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

| | <u>2023</u> | <u>2022</u> |
|-----------------------------------|----------------|----------------|
| Servicios cobrados por anticipado | 597,899 | 145,524 |
| Otros cobros por anticipado | 34,283 | 15,103 |
| Total de otras cuentas por pagar | <u>632,182</u> | <u>160,627</u> |

(16) Ingresos y gastos operativos

(a) Ingresos por servicios operativos

| | <u>2023</u> | <u>2022</u> |
|--|--------------------|--------------------|
| Ingresos por servicios operativos | | |
| Servicios almacén financiero y corriente | 37,671,338 | 22,409,178 |
| Servicios almacén fiscal | 47,588,967 | 49,607,268 |
| Servicios logísticos | 77,077,492 | 83,502,400 |
| Total ingresos por servicios operativos | <u>162,337,797</u> | <u>155,518,846</u> |

(b) Gastos por servicios operativos

| | <u>2023</u> | <u>2022</u> |
|--|--------------------|-------------------|
| Gastos por servicios operativos | | |
| Servicios almacén financiero y corriente | 14,733,676 | 13,167,225 |
| Servicios almacén fiscal | 26,816,384 | 25,968,117 |
| Servicios logísticos | 66,668,442 | 57,043,153 |
| Total gastos por servicios operativos | <u>108,218,502</u> | <u>96,178,495</u> |

ALMACENADORA LAFISE, S. A.
(Managua, Nicaragua)

Notas a los estados financieros

31 de diciembre de 2023

(17) Gastos de administración

| | 2023 | 2022 |
|---|--------------------------|--------------------------|
| Gastos del personal | | |
| Nóminas | 13,848,648 | 10,961,116 |
| INSS patronal | 4,527,972 | 3,128,881 |
| Treceavo mes | 1,374,334 | 1,152,085 |
| Vacaciones | 1,256,683 | 852,207 |
| Alimentación, transporte y hospedaje | 1,164,455 | 1,038,265 |
| INATEC | 335,461 | 264,615 |
| Indemnización por antigüedad | 177,265 | 289,177 |
| Entrenamiento y capacitación | 66,060 | 63,848 |
| Bonificaciones | 3,063,268 | 1,413,918 |
| Subtotal gastos del personal | <u>25,814,146</u> | <u>19,164,112</u> |
| Gastos por servicios externos | | |
| Honorarios profesionales | 5,126,511 | 4,142,193 |
| Subtotal gastos por servicios externos | <u>5,126,511</u> | <u>4,142,193</u> |
| Gastos de transporte y comunicaciones | | |
| Combustible y lubricantes | 3,201,927 | 4,352,739 |
| Comunicaciones | 699,996 | 596,113 |
| Subtotal gastos de transporte y comunicaciones | <u>3,901,923</u> | <u>4,948,852</u> |
| Gastos de infraestructura | | |
| Reparaciones y mantenimiento | 716,026 | 321,271 |
| Subtotal gastos de infraestructura | <u>716,026</u> | <u>321,271</u> |
| Depreciaciones y amortizaciones | | |
| Depreciación | 716,769 | 828,546 |
| Amortizaciones | 981,749 | 909,771 |
| Subtotal depreciaciones y amortizaciones | <u>1,698,518</u> | <u>1,738,317</u> |
| Pasan... | <u>37,257,124</u> | <u>30,314,745</u> |

ALMACENADORA LAFISE, S. A.
(Managua, Nicaragua)

Notas a los estados financieros

31 de diciembre de 2023

(17) Gastos de administración

| | <u>2023</u> | <u>2022</u> |
|---------------------------------------|-------------------|-------------------|
| ... Vienen | 37,257,124 | 30,314,745 |
| Gastos generales | | |
| Suscripciones y cuotas | 1,851,529 | 674,562 |
| Vigilancia | 1,028,469 | 780,376 |
| Multas y recargos | 58,834 | 60,474 |
| Energía y agua potable | 42,796 | 40,634 |
| Donaciones | 650 | 30,401 |
| Otros alquileres | 5,702,306 | 4,706,716 |
| Otros | 2,776,966 | 7,990,015 |
| Subtotal gastos generales | 11,461,550 | 14,283,178 |
| Total gastos de administración | 48,718,674 | 44,597,923 |

(18) Ingresos financieros y gastos financieros

A continuación, se presenta un resumen de los ingresos y gastos financieros:

(a) Ingresos financieros

| | <u>2023</u> | <u>2022</u> |
|--|-------------------|-------------------|
| Ingresos financieros | | |
| Por emisión y mantenimiento de títulos | 12,961,407 | 11,779,330 |
| Por efectivo | 170,496 | 130,471 |
| Ingresos financieros diversos | 50,814 | 65,232 |
| Por cartera de crédito | 47,889 | 169,295 |
| Total ingresos financieros | 13,230,606 | 12,144,328 |

(b) Gastos financieros

| | <u>2023</u> | <u>2022</u> |
|---|------------------|------------------|
| Gastos financieros | | |
| Intereses y comisiones de préstamos de bancos y otras instituciones financieras | 4,646,244 | 2,771,310 |
| Total gasto financiero | 4,646,244 | 2,771,310 |

ALMACENADORA LAFISE, S. A.
(Managua, Nicaragua)

Notas a los estados financieros

31 de diciembre de 2023

(19) Ingresos por efectos cambiarios, netos

Producto del deslizamiento diario del córdoba en relación con el dólar de los Estados Unidos de América, la Compañía ha venido ajustando a las nuevas tasas de cambio de sus activos y pasivos denominados en moneda extranjera y en moneda nacional sujetos a mantenimiento de valor. A continuación, presentamos un detalle:

| | <u>2023</u> | <u>2022</u> |
|--|-------------------------|---------------------------|
| Ingresos por efectos cambiarios | | |
| Por ajustes monetarios | 83,998 | 149,886 |
| Cartera de créditos | 14,743 | 15,108 |
| Documentos por cobrar partes no relacionadas | 1,820 | 28,008 |
| Cuentas por cobrar | 1,391 | 27,034 |
| Cuentas por cobrar partes relacionadas | - | 957 |
| Por operaciones de cambio | - | 21 |
| Otros activos | 2,371 | 90,570 |
| Subtotal ingresos por efectos cambiarios | <u>104,323</u> | <u>311,584</u> |
| Gastos por efectos cambiarios | | |
| Por obligaciones con instituciones bancarias y otras instituciones financieras | (701,584) | (1,381,216) |
| Por cuentas y documentos por pagar | (90,469) | (185,787) |
| Por operaciones de cambio | (43,125) | (106,945) |
| Por otros activos | - | (161) |
| Subtotal gastos por efectos cambiarios | <u>(835,178)</u> | <u>(1,674,109)</u> |
| Total efecto cambiario neto | <u>(730,855)</u> | <u>(1,362,525)</u> |

(20) Resultados por constitución de provisión por incobrabilidad

| | <u>2023</u> | <u>2022</u> |
|--|---------------------------|---------------------------|
| Disminución de provisión por incobrabilidad | | |
| Cuentas por cobrar | 637,042 | 2,478,642 |
| Subtotal disminución de provisión por incobrabilidad | <u>637,042</u> | <u>2,478,642</u> |
| Gastos por incobrabilidad de la cartera de crédito cuentas y documentos por cobrar, otros | | |
| Cuentas por cobrar | (3,063,973) | (3,594,418) |
| Subtotal gastos por incobrabilidad de la cartera de crédito, cuentas y documentos por cobrar, otros | <u>(3,063,973)</u> | <u>(3,594,418)</u> |
| Total | <u>(2,426,931)</u> | <u>(1,115,776)</u> |

ALMACENADORA LAFISE, S. A.
(Managua, Nicaragua)

Notas a los estados financieros

31 de diciembre de 2023

(21) Ingresos y gastos diversos

Un resumen de los ingresos y gastos diversos se presenta a continuación:

| | <u>2023</u> | <u>2022</u> |
|---------------------------------------|------------------|------------------|
| Ingresos diversos | | |
| Ingresos por recuperación de gastos | 23,170 | 637,934 |
| Utilidad en ventas de bienes diversos | - | 5,333 |
| Otros | 681,695 | 2,604,738 |
| Subtotal ingresos diversos | <u>704,865</u> | <u>3,248,005</u> |
| Gastos diversos | | |
| Comisiones por servicios | (277,431) | (214,883) |
| Otros gastos operativos diversos | (15,229) | (926) |
| Subtotal gastos varios | <u>(292,660)</u> | <u>(215,809)</u> |
| Total | <u>412,205</u> | <u>3,032,196</u> |

(22) Patrimonio

(i) Capital

Al 31 de diciembre de 2023, el capital autorizado por la Superintendencia es de C\$132,690,000 (2022: C\$ 132,690,000), equivalente a 26,538 acciones comunes con valor nominal de C\$ 5,000 cada una.

(ii) Conciliación de acciones

| | <u>2023</u> | <u>2022</u> |
|--------------------------|---------------|---------------|
| Saldo al 1 de enero | 26,538 | 26,538 |
| Saldo al 31 de diciembre | <u>26,538</u> | <u>26,538</u> |

(iii) Reservas patrimoniales

La Compañía debe constituir una reserva de capital del 15 % de los resultados netos del período. Cada vez que dicha reserva alcance un monto igual al de su capital pagado, el 100 % de dicha reserva se convertirá automáticamente en capital social pagado y nuevas acciones se distribuirán a los accionistas.

ALMACENADORA LAFISE, S. A.
(Managua, Nicaragua)

Notas a los estados financieros

31 de diciembre de 2023

(22) Patrimonio (continuación)

(iv) Distribución de dividendos

De conformidad con la Ley 734/2010, artículo 28, solamente podrá existir distribución de utilidades, previa autorización del superintendente, con base en la norma general emitida por el Consejo Directivo CD-SIBOIF-1077-2-OCTU16-2018, relacionada a esa materia, siempre y cuando se hubiesen constituido las provisiones, ajustes, reservas obligatorias, informe de auditores externos sin salvedades o abstención de opinión y se cumpla con el coeficiente de capital mínimo requerido. Durante los años terminados al 31 de diciembre de 2023 y 2022, no hubo distribución de dividendos.

ALMACENADORA LAFISE, S. A.

(Managua, Nicaragua)

Notas a los estados financieros

31 de diciembre de 2023

(23) Cobertura de seguros contratados por la Compañía

| 2023 | | | | |
|-------------------------|---|-----------------------------|--|---------------------------|
| Número de póliza | Ramo asegurado | Fecha de vencimiento | Riesgo cubierto | Suma asegurada USD |
| T-40-1249-0 | Transporte Abierto Reportable | 31/12/2024 | Mercadería (en tránsito o Local) | 100,000 |
| FC-40-351-0 | Fidelidad Comprensiva | 31/12/2024 | Convenio I: Fidelidad de Empleados , Convenio II, Convenio III | 120,000 |
| RCG-40-46-0 | Responsabilidad Civil | 30/11/2024 | Daños a terceros : Lesiones y Muerte, y Daños Materiales. | 65,000 |
| I-40-139-0 | Incendio y Líneas Aliadas | 30/11/2024 | Mobiliario y equipo de oficina | 115,138 |
| I-40-4436-0 | Incendio y Líneas Aliadas | 30/11/2024 | Edificio - Subasta | 812,000 |
| TRI-40-1142-0 | Todo Riesgo de Incendio | 30/11/2024 | Edificio y Maquinaria | 6,248,252 |
| TRI-40-1541-0 | Todo Riesgo de Incendio | 1/12/2024 | Edificio (Planta Matagalpa) | 1,601,111 |
| TRI-40-833-0 | Todo Riesgo de Incendio | 30/11/2024 | Mercadería en General in Bond reportable | 20,320,000 |
| TRI-40-1072-0 | Todo Riesgo de Incendio | 30/11/2024 | Mercadería en General reportable | 71,700,000 |
| DCTG-1-24-1 | Disturbios civiles, terrorismo y guerra | 22/6/2024 | Disturbios, civiles terrorismo y Guerra | 15,060,252 |
| | | | | <u>116,141,753</u> |

| 2022 | | | | |
|-------------------------|---|-----------------------------|---|---------------------------|
| Número de póliza | Ramo asegurado | Fecha de vencimiento | Riesgo cubierto | Suma asegurada USD |
| T-40-1249-0 | Transporte Abierto Reportable | 31/12/2023 | Mercadería (en tránsito o local) | 100,000 |
| FC-40-351-0 | Fidelidad Comprensiva | 8/12/2023 | Convenio I: Fidelidad de empleados | 100,000 |
| RCG-40-46-0 | Responsabilidad Civil | 31/10/2023 | Daños a terceros: Lesiones, muerte, y daños materiales. | 65,000 |
| I-40-139-0 | Incendio y Líneas Aliadas | 15/11/2023 | Mobiliario y equipo de oficina | 115,138 |
| I-40-4436-0 | Incendio y Líneas Aliadas | 15/11/2023 | Edificio - Subasta | 812,000 |
| TRI-40-1142-0 | Todo Riesgo de Incendio | 30/11/2023 | Edificio y maquinaria | 6,248,252 |
| TRI-40-1541-0 | Todo Riesgo de Incendio | 16/11/2023 | Edificio (Planta Matagalpa) | 1,601,111 |
| TRI-40-833-0 | Todo Riesgo de Incendio | 15/11/2023 | Mercadería en general in Bond reportable | 20,320,000 |
| TRI-40-1072-0 | Todo Riesgo de Incendio | 30/11/2023 | Mercadería en general reportable | 73,125,000 |
| DCTG-1-24-1 | Disturbios civiles, terrorismo y guerra | 22/6/2023 | Disturbios, civiles, terrorismo y guerra | 15,060,252 |
| | | | | <u>117,546,753</u> |

ALMACENADORA LAFISE, S. A.
(Managua, Nicaragua)

Notas a los estados financieros

31 de diciembre de 2023

(24) Base de cálculo de capital

El valor de todas las mercaderías recibidas en depósito por un Almacén no podrá exceder cincuenta veces la base de cálculo de su capital.

Capital mínimo requerido

El capital mínimo requerido para operar como un almacén general de depósito es de C\$ 40,032,000 de acuerdo con la Resolución n.º CD-SIBOIF-1346-1-NOV22-2022, Norma de Actualización de Capital Social de los Almacenes Generales de Depósitos.

(25) Contribuciones por leyes especiales

La Compañía registró en sus gastos de administración el aporte a la Superintendencia hasta por un monto de C\$ 1,851,529 para el año terminado el 31 de diciembre de 2023 (2022: C\$ 1,349,123).

ALMACENADORA LAFISE, S. A.
(Managua, Nicaragua)

Notas a los estados financieros

31 de diciembre de 2023

(26) Saldos y transacciones con partes relacionadas

(a) Transacciones con personal clave (directores, ejecutivos, accionistas)

| | 2023 | | | Total |
|--|-------------------|--------------------|--------------------|--------------------|
| | Directores | Ejecutivos | Accionistas | |
| Activos | | | | |
| Depósitos en bancos | - | - | 38,092,398 | 38,092,398 |
| Cuentas por cobrar | - | - | 421,503 | 421,503 |
| Total activos con partes relacionadas | - | - | 38,513,901 | 38,513,901 |
| Pasivos | | | | |
| Préstamos por pagar | - | - | 62,592,393 | 62,592,393 |
| Indemnización, vacaciones y aguinaldo | - | 1,667,447 | - | 1,667,447 |
| Total pasivos con partes relacionadas | - | 1,667,447 | 62,592,393 | 64,259,840 |
| Resultados | | | | |
| Intereses por efectivo | - | - | 185,124 | 185,124 |
| Servicios | - | - | 3,661,123 | 3,661,123 |
| Intereses y comisiones | - | - | (5,592,745) | (5,592,745) |
| Remuneraciones | - | (7,645,726) | - | (7,645,726) |
| Total ingresos (gastos) con partes relacionadas | - | (7,645,726) | (1,746,498) | (9,392,224) |
| Contingencias | - | - | - | - |

ALMACENADORA LAFISE, S. A.
(Managua, Nicaragua)

Notas a los estados financieros

31 de diciembre de 2023

(26) Saldos y transacciones con partes relacionadas (continuación)

(a) Transacciones con personal clave (directores, ejecutivos, accionistas) (continuación)

| | 2022 | | | |
|--|-------------------|--------------------|--------------------|--------------------|
| | Directores | Ejecutivos | Accionistas | Total |
| Activos | | | | |
| Depósitos en bancos | - | - | 63,629,417 | 63,629,417 |
| Cuentas por cobrar | - | - | 29,147 | 29,147 |
| Total activos con partes relacionadas | - | - | 63,658,564 | 63,658,564 |
| Pasivos | | | | |
| Préstamos por pagar | - | - | 67,431,661 | 67,431,661 |
| Cuentas por pagar | - | - | 178,559 | 178,559 |
| Indemnización, vacaciones y aguinaldo | - | 1,593,832 | - | 1,593,832 |
| Total pasivos con partes relacionadas | - | 1,593,832 | 67,610,220 | 69,204,052 |
| Resultados | | | | |
| Intereses por efectivo | - | - | 202,215 | 202,215 |
| Servicios | - | - | 2,519,462 | 2,519,462 |
| Intereses y comisiones | - | - | (4,469,447) | (4,469,447) |
| Dietas de la Junta Directiva | (478,055) | - | - | (478,055) |
| Remuneraciones | - | (4,666,882) | - | (4,666,882) |
| Total ingresos (gastos) con partes relacionadas | (478,055) | (4,666,882) | (1,747,770) | (6,892,707) |
| Contingencias | - | - | - | - |

ALMACENADORA LAFISE, S. A.
(Managua, Nicaragua)

Notas a los estados financieros

31 de diciembre de 2023

(26) Saldos y transacciones con partes relacionadas (continuación)

(b) Operaciones entre compañías relacionadas

| Descripciones | 2023 | 2022 |
|--|--------------------|-------------------|
| Activos | | |
| Cuentas por cobrar | 14,153,321 | 29,134,272 |
| Total activos con partes relacionadas | <u>14,153,321</u> | <u>29,134,272</u> |
| Pasivos | | |
| Cuentas por pagar | 2,101,535 | 9,875,751 |
| Total pasivos con partes relacionadas | <u>2,101,535</u> | <u>9,875,751</u> |
| Resultados | | |
| Servicios | 25,128,328 | 23,378,605 |
| Seguro mercadería almacenada | (10,699,077) | (10,481,659) |
| Seguro de fidelidad | (533,503) | (540,429) |
| Otros | <u>(9,665,681)</u> | <u>(419,023)</u> |
| Total ingresos (gastos) con partes relacionadas | <u>4,230,067</u> | <u>11,937,494</u> |

Las partes relacionadas de la Compañía son:

- (i) Los accionistas que, bien sea individualmente o en conjunto con otras personas naturales o jurídicas con las que mantengan directa o indirectamente vinculaciones significativas, posean un cinco por ciento (5 %) o más del capital pagado de la Compañía.
- (ii) Los miembros de su Junta Directiva, el secretario cuando sea miembro de esta con voz y voto, el ejecutivo principal, así como cualquier otro funcionario con potestad, individual o colectiva, de autorizar créditos sustanciales, calificados de acuerdo con normativas generales establecidas por el Consejo Directivo de la Superintendencia. De igual forma, estarán incluidas las personas jurídicas con las que tales miembros y funcionarios mantengan directa o indirectamente vinculaciones significativas.
- (iii) Los cónyuges y familiares hasta el segundo grado de consanguinidad y segundo de afinidad de las personas naturales incluidas en algunos de los literales anteriores, así como las personas jurídicas con las que tales cónyuges y familiares mantengan directa o indirectamente vinculaciones significativas.

ALMACENADORA LAFISE, S. A.
(Managua, Nicaragua)

Notas a los estados financieros

31 de diciembre de 2023

(26) Saldos y transacciones con partes relacionadas (continuación)

- (iv) Las personas jurídicas con las cuales la Compañía mantenga directa o indirectamente vinculaciones significativas.
- (v) Las personas jurídicas miembros del Grupo Financiero al cual la Compañía pertenece, así como sus directores y funcionarios.

Existen vinculaciones significativas en cualquiera de los siguientes casos:

- (i) Cuando una persona natural, directa o indirectamente, participa como accionista en otra persona jurídica en un porcentaje equivalente o superior al treinta y tres por ciento (33 %) de su capital pagado o ejerce control por cualquier medio, directo o indirecto, sobre un derecho de voto equivalente o superior al mismo porcentaje.
- (ii) Cuando una persona jurídica, directa o indirectamente, participa en otra persona jurídica o esta participa en aquella, como accionista, en un porcentaje equivalente o superior al treinta y tres por ciento (33 %) o de su capital pagado o ejerce control por cualquier medio, directo o indirecto, sobre un derecho de voto equivalente o superior al mismo porcentaje.
- (iii) Cuando dos o más personas jurídicas tienen, directa o indirectamente, accionistas comunes en un porcentaje equivalente o superior al treinta y tres por ciento (33 %) de sus capitales pagados o cuando unas mismas personas naturales o jurídicas ejercen control, por cualquier medio, directo o indirecto, en aquellas personas jurídicas, sobre un derecho de voto equivalente o superior al mismo porcentaje.
- (iv) Cuando por cualquier medio, directo o indirecto, una persona natural o jurídica ejerce influencia dominante sobre la Junta de Accionistas o Junta Directiva; la Administración o Gerencia; en la determinación de políticas, o en la gestión, coordinación, imagen, contratación o realización de negocios, de otra persona jurídica por decisión del superintendente.
- (v) Cuando por aplicación de las normas generales dictadas por el Consejo Directivo, el superintendente pueda presumir, que una persona natural o jurídica o varias de ellas mantienen, directa o indirectamente, vinculaciones significativas entre sí o con otra persona jurídica, en virtud de la presencia de indicios de afinidad de intereses.

ALMACENADORA LAFISE, S. A.
(Managua, Nicaragua)

Notas a los estados financieros

31 de diciembre de 2023

(27) Cuentas contingentes y de orden

(i) Cuentas contingentes

Un resumen de las cuentas contingentes se muestra a continuación:

| | 2023 | 2022 |
|---|----------------------|----------------------|
| Mercadería en depósitos financieros (a) | 472,735,562 | 671,812,997 |
| Mercadería en depósitos fiscales (b) | 483,260,312 | 641,405,184 |
| Mercadería en depósitos corrientes (c) | 30,001,594 | 19,214,449 |
| Mercadería en almacenamiento simple (d) | 652,378,679 | 531,936,881 |
| | <u>1,638,376,147</u> | <u>1,864,369,511</u> |
| Seguros (e) | 4,162,687,574 | 4,160,046,674 |
| Fianzas (d) | 5,493,645 | 5,434,710 |
| | <u>4,168,181,219</u> | <u>4,165,481,384</u> |
| Acreeedores contingentes | 457,916 | 457,916 |
| Total cuentas contingentes | <u>2,529,347,156</u> | <u>2,300,653,957</u> |

- (a) Corresponde a los valores de la mercadería recibida en depósitos financieros, bajo las cuales se emiten certificados de depósito y bonos de prenda.
- (b) Corresponde a los valores de la mercadería recibida en depósitos fiscales, bajo el concepto de operaciones de almacenamiento de mercadería no nacionalizada que esté pendiente del pago de impuestos de importación.
- (c) Corresponde a los valores de la mercadería recibida en depósitos corrientes, bajo operaciones de almacenamiento de mercadería nacionalizada, de origen local o comprada localmente, en las cuales no medie la emisión de certificados de depósito con o sin bono de prenda.
- (d) Corresponde al monto de las sumas aseguradas sobre las mercaderías recibidas en depósito financiero y fiscal, así como los bienes propiedad del almacén para garantizar la actuación del almacén y/o de sus funcionarios y empleados.
- (e) Corresponde al monto de las fianzas contratadas para garantizar la actuación de la Compañía y/o de sus funcionarios y empleados.

ALMACENADORA LAFISE, S. A.
(Managua, Nicaragua)

Notas a los estados financieros

31 de diciembre de 2023

(27) Cuentas contingentes y de orden (continuación)

(ii) Cuentas de orden

Un resumen de las cuentas de orden se muestra a continuación:

| | <u>2023</u> | <u>2022</u> |
|--|----------------------|------------------------|
| Certificados de depósitos en circulación (a) | 472,735,562 | 671,812,997 |
| Emisores de bonos de prenda (b) | 350,720,036 | 491,012,413 |
| Otras cuentas de orden deudoras (c) | 13,231,661 | 13,231,661 |
| Total cuentas de orden | <u>(810,223,937)</u> | <u>(1,149,593,749)</u> |

- (a) Corresponde al importe de los certificados de depósito negociables emitidos por la Compañía, cuyo plazo de vigencia venció, o que son retirados de la circulación, previa verificación de que el bono de prenda relativo no se encuentre pignorado.
- (b) Corresponde al importe de los bonos de prenda emitidos por la Compañía cuyo plazo de vigencia venció o que son retirados de la circulación, con previa verificación de que no se encuentren pignorados.
- (c) Corresponde a las cuentas y documentos por cobrar que hayan sido objeto de saneamiento al aplicarlas contra las provisiones constituidas o contra los resultados del período, en vista de su irrecuperabilidad.

(28) Valuación de los inventarios de mercadería recibida en depósito

Los inventarios de mercadería recibida en depósito son controlados en cuentas de orden y se registran al valor estimado de la mercadería nacionalizada.

(29) Principales leyes y regulaciones

Proceso de revisión y análisis de las solicitudes de almacenamiento

En el proceso de revisión y análisis de las solicitudes de almacenamiento referidas en el artículo 63 de la Ley 734/2010, la Compañía se pronunciará por escrito evaluando la viabilidad y razonabilidad de, al menos, lo siguiente:

- a. Aspectos legales del depositante (constitución, representación, autorización para contratación, etc.).
- b. Documentación legal de los locales donde se almacenará la mercadería (contratos de arriendo y subarriendo, etc.).

ALMACENADORA LAFISE, S. A.
(Managua, Nicaragua)

Notas a los estados financieros

31 de diciembre de 2023

(29) Principales leyes y regulaciones (continuación)

Proceso de revisión y análisis de las solicitudes de almacenamiento (continuación)

- c. Características de las mercaderías (identificación, calidad, durabilidad y período óptimo de almacenamiento, tipo de empaque, mermas, obsolescencia, formas de estibar, condiciones requeridas de almacenamiento y compatibilidad con otras mercaderías).
- d. Valoración de las mercaderías (facturas, pólizas de importación, cotizaciones, reportes financieros, reportes de Bolsas de Valores nacionales e internacionales, investigación de precios o cualquier otra forma de valoración aceptable por el almacén).

Al 31 de diciembre de 2023 y por el año terminado en esa fecha, la Administración de la Compañía confirma estar en cumplimiento con estas disposiciones.

(30) Litigios

(a) Alcaldía de Managua

Al 31 de diciembre de 2023, la Compañía presenta un litigio con la Alcaldía de Managua por haber construido una bodega para almacenamiento sin obtener permiso final de construcción. La Compañía impugnó en cada una de las etapas y el día 19 de diciembre de 2014 interpuso un Recurso de Amparo en la sede judicial, donde se encuentra actualmente en espera para que la sala de lo constitucional se pronuncie sobre la siguiente etapa del proceso. La multa interpuesta es por un monto de C\$ 707,792.

Se está a la espera de la resolución al Recurso de Amparo interpuesto por multa que dictará la Alcaldía de Managua.

(31) Hechos posteriores

Aprobación de estados financieros

Los estados financieros separados fueron aprobados por la Junta Directiva el 22 de marzo de 2024.

ALMACENADORA LAFISE, S. A.
(Managua, Nicaragua)

Notas a los estados financieros

31 de diciembre de 2023

(32) Estado de situación financiera antes y después de ajustes

A continuación, se presenta una explicación de cómo los ajustes posteriores a las cifras previamente reportadas al cierre contable afectaron la situación financiera para que estén de conformidad con las Normas de Contabilidad de la Superintendencia:

| | Saldos según libros antes de ajustes | Ajustes y reclasificaciones | | Saldos auditados |
|--|---|-----------------------------|----------------|--------------------|
| | | Debe | Haber | |
| Activo | | | | |
| Efectivo y equivalentes de efectivo | 62,225,998 | - | - | 62,225,998 |
| Cartera de créditos, neto | 484,525 | - | - | 484,525 |
| Cuentas y documentos por cobrar, neto | 36,153,937 | - | - | 36,153,937 |
| Otros deudores, neto | 6,423,847 | - | - | 6,423,847 |
| Activo material | 404,538,716 | - | - | 404,538,716 |
| Activos intangibles | 2,014,164 | - | - | 2,014,164 |
| Activos fiscales | 4,973,159 | - | - | 4,973,159 |
| Otros activos | 22,523,011 | - | - | 22,523,011 |
| Total activos | 539,337,357 | - | - | 539,337,357 |
| Pasivos y patrimonio | | | | |
| Pasivos | | | | |
| Pasivos financieros a costo amortizado | 62,567,968 | - | - | 62,567,968 |
| Pasivos fiscales | 5,445,863 | - | - | 5,445,863 |
| Impuestos diferidos | 8,936,524 | - | - | 8,936,524 |
| Pasivos por pagar y provisiones | 14,274,107 | - | - | 14,274,107 |
| Otros pasivos | 632,182 | - | - | 632,182 |
| Total pasivos | 91,856,644 | - | - | 91,856,644 |
| Patrimonio | | | | |
| Capital social pagado | 132,690,000 | - | - | 132,690,000 |
| Reservas patrimoniales | 28,395,520 | - | 662,998 | 29,058,518 |
| Resultados acumulados | 158,154,013 | (662,998) | - | 157,491,015 |
| Otro resultado integral neto | 127,390 | - | - | 127,390 |
| Ajustes de transición | 128,113,790 | - | - | 128,113,790 |
| Total patrimonio | 447,480,713 | (662,998) | 662,998 | 447,480,713 |
| Total pasivos y patrimonio | 539,337,357 | (662,998) | 662,998 | 539,337,357 |
| Cuentas contingentes | 2,529,347,156 | - | - | 2,529,347,156 |
| Cuentas de orden | (810,223,937) | - | - | (810,223,937) |

ALMACENADORA LAFISE, S. A.
(Managua, Nicaragua)

Notas a los estados financieros

31 de diciembre de 2023

(33) Estado de resultados antes y después de ajustes

Al 31 de diciembre de 2023, no se presentaron ajustes posteriores a las cifras previamente reportadas al cierre contable que afectara el estado de resultados para ser presentado de conformidad con las Normas de Contabilidad de la Superintendencia.

(34) Asientos de ajustes y reclasificaciones registrados

A continuación, se presenta un detalle del asiento de reclasificación registrado por la Compañía:

| n.º de cuenta | Descripción | Estado de situación financiera | |
|-----------------|---|--------------------------------|---------|
| | | Débito | Crédito |
| | Reclasificación n.º 1 | | |
| 4501 01 00 1 01 | Reserva legal | | 662,998 |
| 4601 01 00 1 01 | Resultados acumulados de períodos anteriores | 662,998 | |
| | Ajuste para establecer la reserva del 15 % sobre las utilidades al 31 de diciembre de 2023. | | |