

**Financiera Fondo de
Desarrollo Local, S. A.
(Financiera FDL)**
(una institución nicaragüense de capital
privado - Nota 1)

**Informe de los auditores
independientes y estados financieros**
31 de diciembre de 2025

Financiera Fondo de Desarrollo Local, S. A.
(una institución nicaragüense de capital privado - Nota 1)
Índice a los estados financieros
31 de diciembre de 2025

	Páginas
Informe de los auditores independientes	1 - 7
Estados financieros	
Estado de situación financiera	8 - 9
Estado de resultados	10
Estado de otro resultado integral	11
Estado de cambios en el patrimonio	11
Estado de flujos de efectivo	13 - 14
Notas a los estados financieros	15 - 105

Informe de los auditores independientes

A la Junta Directiva y Accionistas de
Financiera FDL, S.A.
Managua, Nicaragua

Informe sobre la auditoría de los estados financieros

Opinión

Hemos auditado los estados financieros de Financiera FDL, S.A., (en adelante “Financiera”), que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2025, y los estados de resultados, de otro resultado integral, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, y las notas de los estados financieros, incluyendo un resumen de las políticas contables significativas.

En nuestra opinión, los estados financieros que se acompañan presentan razonablemente, en todos sus aspectos importantes, la situación financiera de Financiera FDL, S.A. al 31 de diciembre de 2025, y su desempeño financiero y sus flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de conformidad con las Normas de Contabilidad contenidas en el Marco Contable para Instituciones Bancarias y Financieras, y otras disposiciones emitidas por la Superintendencia de Bancos y de Otras Instituciones Financieras (la “Superintendencia”) descritas en notas 2 a los estados financieros adjuntos.

Base de la opinión

Efectuamos nuestra auditoría de conformidad con Normas Internacionales de Auditoría. Nuestras responsabilidades con base en esas normas se describen con más detalle en la sección *Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros* de nuestro informe. Somos independientes de Financiera FDL, S.A. 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), y los requerimientos de ética e independencia emitidos por la Superintendencia de Bancos y de Otras Instituciones financieras (SIBOIF), que son relevantes para nuestra auditoría de los estados financieros en Nicaragua y hemos cumplido con nuestras otras responsabilidades éticas de conformidad con estos requerimientos y con el Código de Ética del IESBA y los requerimientos de ética e independencia emitidos por SIBOIF.

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

A la Junta Directiva y Accionistas de
Financiera FDL, S.A.
Página No. 2

Asuntos de énfasis

Hacemos énfasis a la Nota 1 a los estados financieros adjuntos, en la que se indica que los estados financieros han sido preparados por Financiera FDL, S.A. de acuerdo con las Normas de Contabilidad contenidas en el Marco Contable para Instituciones Bancarias y Financieras, y otras disposiciones emitidas por la Superintendencia de Bancos y de Otras Instituciones Financieras (SIBOIF). En consecuencia, los estados financieros adjuntos podrían no ser apropiados para otro propósito. Nuestra opinión no ha sido modificada con respecto a este asunto.

Otros asuntos

Los estados financieros de Financiera FDL, S. A. por el año que terminó el 31 de diciembre de 2024 fueron auditados por otros auditores independientes, quienes emitieron una opinión sin salvedades sobre dichos estados financieros con fecha 31 de marzo de 2025. Nuestra opinión no se califica por este asunto.

Asunto clave de auditoría

Son asuntos que, a nuestro juicio profesional, fueron los más significativos en nuestra auditoría de los estados financieros del año que terminó el 31 de diciembre de 2025. Estos asuntos fueron abordados en el contexto de nuestra auditoría de los estados financieros tomados en conjunto y para formarnos nuestra opinión de auditoría al respecto, y no emitimos una opinión separada sobre los mismos.

<i>Asunto clave de auditoría</i>	<i>Cómo abordamos el asunto clave de auditoría</i>
<i>Provisión de cartera de créditos</i>	
<p>La cartera de créditos neta representa el 79% del total de activos de Financiera FDL, S.A. Al 31 de diciembre de 2025 presenta un saldo neto de cartera por C\$3,341,718,517, incluyendo el saldo de la provisión de cartera por C\$120,802,253.</p> <p>La provisión de cartera de créditos es una de las principales estimaciones efectuadas por la Administración de Financiera FDL, S.A, en los estados financieros y, por lo tanto, una de las principales áreas de enfoque para la auditoría del período actual.</p>	<p>Nuestros principales procedimientos de auditoría sobre la provisión de cartera de créditos, que combinan pruebas de controles tanto a nivel de controles General (ITGC por sus siglas en inglés), controles automáticos de los aplicativos y pruebas sustantivas son:</p> <ul style="list-style-type: none">• Entendimiento y evaluación del diseño de los controles claves aplicados por la Administración relacionados con la provisión de la cartera de créditos, y validación de la efectividad operativa de dichos controles, incluyendo controles automáticos y manuales.

A la Junta Directiva y Accionistas de
Financiera FDL, S.A.
Página No. 3

<i>Asunto clave de auditoría</i>	<i>Cómo abordamos el asunto clave de auditoría</i>
<i>Provisión de cartera de créditos</i>	
<p>Esta evaluación requiere la aplicación de juicio profesional por parte de Financiera FDL, S.A. principalmente en la cartera comercial y cartera reestructurada.</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Verificamos, con base en pruebas selectivas, que los reportes de cartera estén generados directamente de los sistemas informáticos y libre de modificaciones manuales. • Realizamos pruebas, sobre los saldos mensuales de la cartera de crédito analizando comportamientos crediticios conforme las reglas, parámetros y políticas crediticias establecidas por SIBOIF y políticas internas.
<p>La provisión para la cartera de créditos es determinada con base en la Norma sobre Gestión de Riesgo Crediticio, contenida en la Resolución CD-SIBOIF-547-1-AGOST20-2008 emitida el 20 de agosto de 2008 y sus reformas emitidas por la Superintendencia. Los elementos para considerar como base de cálculo para la constitución de la provisión son: el conjunto de créditos de cada deudor, los intereses corrientes, las operaciones contingentes y cualquier otra obligación con Financiera FDL, S.A. Los tipos de créditos que comprende la cartera de crédito son los siguientes: Cartera comercial, consumo, hipotecaria, microcréditos y arrendamientos financieros.</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Verificamos, con base en pruebas selectivas, que mensualmente la provisión para incobrabilidad de cartera de créditos estuviera conciliada con los saldos en la contabilidad. • Realizamos recálculo aritmético de la provisión de cartera de créditos considerando la clasificación de riesgo del deudor otorgada por Financiera FDL, S.A. y los porcentajes de provisión establecidos en la normativa vigente de SIBOIF. • Para los créditos de consumo, hipotecarios y microcréditos realizamos recálculo aritmético de los días mora y comparamos los resultados con la clasificación crediticia otorgada por Financiera FDL, S.A.

A la Junta Directiva y Accionistas de
Financiera FDL, S.A.
Página No. 4

<i>Asunto clave de auditoría</i>	<i>Cómo abordamos el asunto clave de auditoría</i>
<i>Provisión de cartera de créditos</i>	
	<ul style="list-style-type: none"> • Seleccionamos una muestra de créditos comerciales y verificamos la clasificación crediticia del deudor a través del análisis realizado por Financiera FDL, S.A, sobre la capacidad y el comportamiento de pago del deudor, tomando en cuenta los parámetros establecidos en la Norma sobre Gestión de Riesgo Crediticio. • Verificamos, con base en pruebas selectivas, una muestra de garantías y validamos que estuvieran valuadas por tasadores autorizados por SIBOIF. • Verificamos, con base en pruebas selectivas, que los saneamientos de cartera de créditos se realizaron de acuerdo con en la Norma sobre Gestión de Riesgo Crediticio. • Verificamos que, al cierre del año, se haya aplicado los saneamientos de cartera de créditos conforme los tiempos establecidos por la Norma de Gestión de Riesgo Crediticio.
<p>Adicionalmente, a las provisiones mínimas requeridas regulativamente, Financiera FDL, S.A. puede constituir reservas genéricas voluntarias para cubrir pérdidas crediticias esperadas. Al 31 de diciembre de 2025, Financiera FDL, S.A., tiene registrado una provisión genérica por C\$2,209,800.</p> <p>(Véase más detalle en Notas 9 a los estados financieros adjuntos relacionadas con cartera de créditos y su provisión).</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Efectuamos pruebas sobre el cálculo de las reservas voluntarias conforme los criterios establecidos y aprobados por la Junta Directiva de Financiera FDL, S.A. para esa estimación, y cotejamos el resultado con los registros contables. • Verificamos que las divulgaciones en los estados financieros de la provisión para la cartera de créditos estuviesen conforme a lo requerido Norma sobre Gestión de Riesgo Crediticio emitida por SIBOIF.

A la Junta Directiva y Accionistas de
Financiera FDL, S.A.
Página No. 5

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

La administración es responsable por la preparación y presentación razonable de estos estados financieros de conformidad con las normas contables contenidas en el Marco Contable para Instituciones Bancarias y Financieras, y otras disposiciones emitidas por la Superintendencia, y del control interno que la administración determine necesario para permitir la preparación de estos estados financieros que estén libres de errores materiales, debido a fraude o error.

En la preparación de los estados financieros, la administración es responsable de evaluar la capacidad de Financiera FDL, S.A. para continuar como un negocio en marcha, revelando, en su caso, los asuntos relativos a su continuidad como un negocio en marcha y utilizando la base contable de negocio en marcha, a menos que la administración tenga la intención de liquidar a Financiera FDL, S.A. o de cesar operaciones, o no tenga otra alternativa más realista de hacerlo.

Los encargados del Gobierno Corporativo son responsables de la supervisión del proceso de información financiera de Financiera FDL, S.A.

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

Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable sobre si los estados financieros en su conjunto están libres de errores materiales, ya sea debido a fraude o error, y para emitir el informe del auditor que incluye nuestra opinión. Seguridad razonable es un alto nivel de seguridad, pero no garantiza que una auditoría llevada a cabo de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría siempre detectará un error material, cuando este exista. Los errores pueden surgir de fraude o error y son considerados materiales si, individualmente o en su conjunto, puede preverse razonablemente que influyan en las decisiones económicas que los usuarios toman con base en estos estados financieros.

Como parte de una auditoría de conformidad con Normas Internacionales de Auditoría, aplicamos nuestro juicio profesional y mantenemos un escepticismo profesional durante toda la auditoría. Nosotros también:

- Identificamos y evaluamos los riesgos de error material en los estados financieros, ya sea debido a fraude o error, diseñamos y realizamos los procedimientos de auditoría que respondieron a esos riesgos; y obtuvimos evidencia de auditoría que sea suficiente y apropiada para proporcionar una base para nuestra opinión de auditoría. El riesgo de no detectar un error material debido a fraude es mayor que uno que resulta de un error, ya que el fraude involucra colusión, falsificación, omisiones intencionales, manifestaciones intencionadamente erróneas, distorsión, o anulación del control interno.

A la Junta Directiva y Accionistas de
Financiera FDL, S.A.
Página No. 6

- Obtuvimos un entendimiento del control interno relevante para la auditoría, con el fin de diseñar los 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 Financiera FDL, S.A.
- Evaluamos lo apropiado de las políticas contables utilizadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por la administración.
- Concluimos sobre lo apropiado del uso por parte de la administración de la base contable de negocio en marcha y, con base en la evidencia de auditoría obtenida, concluimos si existe o no una incertidumbre material relativa con eventos o condiciones que puedan crear una duda importante sobre la capacidad de Financiera FDL, S.A. 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 información a revelar en los estados financieros. Si dicha información a revelar no es adecuada o es insuficiente, se requiere modificar 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 Financiera FDL, S.A. deje de continuar como un negocio en marcha.
- Evaluamos la presentación en su conjunto, la estructura y 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 de Financiera FDL, S.A. en relación con, entre otros asuntos, el alcance planificado y el momento de realización de la auditoría, y los hallazgos importantes de la auditoría, incluyendo cualquier deficiencia significativa del control interno que identifiquemos durante nuestra auditoría.

También proporcionamos a los encargados del gobierno corporativo una declaración de que hemos cumplido los requerimientos de ética relevantes en relación con la independencia y les comunicamos todas las relaciones y otros asuntos que consideremos razonablemente que puedan afectar nuestra independencia, y cuando sea aplicable, las correspondientes salvaguardas.

A la Junta Directiva y Accionistas de
Financiera FDL, S.A.
Página No. 7

Entre los asuntos que han sido comunicados a los encargados del gobierno corporativo, determinamos aquellos que han sido los más significativos en la auditoría de los estados financieros del período actual y que son, en consecuencia, los asuntos claves de la auditoría. Describimos estos asuntos en nuestro informe de auditoría salvo que las disposiciones legales o reglamentarias prohíban revelar públicamente el asunto o, en circunstancias extremadamente poco frecuentes, determinemos que un asunto no se debería comunicar en nuestro informe porque cabe razonablemente esperar que las consecuencias adversas de hacerlo superarían los beneficios de interés público de tal comunicación.

Erick Rocha Flores
Contador Público Autorizado
Licencia C.P.A. No. 1560



BDO Nicaragua

30 de marzo de 2026

Financiera Fondo de Desarrollo Local, S. A.

(una institución nicaragüense de capital privado - Nota 1)

Estado de situación financiera

Al 31 de diciembre de 2025

(expresado en córdobas)

	Nota	2025	2024
Activos			
Efectivo y equivalentes de efectivo	7		
Moneda nacional			
Caja	C\$	134,767,268	C\$ 138,634,025
Banco Central de Nicaragua		40,356	11,000
Instituciones financieras		<u>41,673,902</u>	<u>51,198,725</u>
		<u>176,481,526</u>	<u>189,843,750</u>
Moneda extranjera			
Caja		95,998,777	104,429,227
Banco Central de Nicaragua		2,955,581	21,975
Instituciones financieras		<u>307,778,513</u>	<u>235,022,355</u>
		<u>406,732,871</u>	<u>339,473,557</u>
		<u>583,214,397</u>	<u>529,317,307</u>
Cartera a costo amortizado			
Inversiones a costo amortizado, neto	8	109,957,728	109,974,174
Cartera de créditos, neto	9		
Vigentes		3,262,898,853	3,034,149,557
Prorrogados		-	-
Reestructurados		6,727,989	7,708,464
Vencidos		63,272,717	48,715,716
Cobro judicial		-	296,387
Diferimiento de comisiones y otros		(23,254,734)	(18,770,654)
Intereses y comisiones por cobrar sobre cartera de créditos		152,875,945	147,632,380
Provisión de cartera de créditos		<u>(120,802,253)</u>	<u>(107,261,559)</u>
		<u>3,341,718,517</u>	<u>3,112,470,291</u>
		<u>3,451,676,245</u>	<u>3,222,444,465</u>
Cuentas por cobrar, neto	10	15,006,122	15,175,752
Activos recibidos en recuperación de créditos	11	3,002,800	145,156
Activo material	12	85,998,567	71,065,358
Activos intangibles	13	7,550,854	6,788,525
Activos fiscales	14	14,294,689	14,282,924
Otros activos	15	<u>47,439,054</u>	<u>45,523,498</u>
Total activos		<u>C\$ 4,208,182,728</u>	<u>C\$ 3,904,742,985</u>

Pasan....

Financiera Fondo de Desarrollo Local, S. A.

(una institución nicaragüense de capital privado - Nota 1)

Estado de situación financiera

Al 31 de diciembre de 2025

(expresado en córdobas)

			Vienen.....
	Nota	2025	2024
Pasivos			
Pasivos financieros a costo amortizado	16		
Otras obligaciones diversas con el público	C\$	7,920,406	C\$ 7,872,374
Obligaciones por emisión de deuda		18,365,563	-
Obligaciones con instituciones financieras y por otros financiamientos		<u>3,023,059,485</u>	<u>2,725,416,877</u>
		3,049,345,454	2,733,289,251
Pasivos fiscales	14	38,339,387	49,625,149
Obligaciones subordinadas y/o convertibles en capital	17	-	93,940,246
Otros pasivos y provisiones	18	<u>128,140,635</u>	<u>118,395,061</u>
Total pasivos		<u>3,215,825,476</u>	<u>2,995,249,707</u>
Patrimonio			
Fondos propios	24		
Capital social pagado		700,710,007	700,710,007
Aportes para capitalizar		70,702,437	70,702,437
Reservas patrimoniales		72,361,749	58,619,260
Resultados acumulados		<u>117,312,347</u>	<u>49,297,797</u>
Total fondos propios		961,086,540	879,329,501
Otro resultado integral, neto		4,215,149	3,108,214
Ajustes de transición		<u>27,055,563</u>	<u>27,055,563</u>
Total patrimonio		<u>992,357,252</u>	<u>909,493,278</u>
Total pasivo más patrimonio		<u>C\$ 4,208,182,728</u>	<u>C\$ 3,904,742,985</u>
Cuentas de orden	29	<u>C\$ 5,551,848,851</u>	<u>C\$ 4,927,736,441</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.

Lic. Elizabeth Campos F.
Gerente General

Lic. Francys Aguilar C.
Gerente de Finanzas y
Administración

Lic. Leonel Gámez Murillo
Vicegerente de Contabilidad



Financiera Fondo de Desarrollo Local, S. A.

(una institución nicaragüense de capital privado - Nota 1)

Estado de resultados

Por el año que terminó el 31 de diciembre de 2025

(expresado en córdobas)

	Nota	2025	2024
Ingresos financieros	19		
Ingresos financieros por efectivo	C\$	5,023,434	C\$ 1,774,050
Ingresos financieros por inversiones		7,517,390	6,207,813
Ingresos financieros por cartera de créditos	9	1,133,671,169	1,072,233,060
Otros ingresos financieros		4,199,834	3,344,534
		<u>1,150,411,827</u>	<u>1,083,559,457</u>
Gastos financieros	19		
Gastos Financieros por emisión de deuda		(510,644)	-
Gastos financieros por obligaciones con instituciones financieras y por otros financiamientos		(261,802,759)	(224,937,132)
Gastos financieros por obligaciones subordinadas y/o convertibles en capital		(6,872,126)	(11,245,690)
		<u>(269,185,529)</u>	<u>(236,182,822)</u>
Margen financiero antes de mantenimiento de valor		881,226,298	847,376,635
Ajustes netos por mantenimiento de valor		-	-
Margen financiero, bruto		881,226,298	847,376,635
Resultados por deterioro de activos financieros	20	(68,592,737)	(60,481,358)
Margen financiero, neto después de deterioro de activos financieros		812,633,561	786,895,277
Ingresos (gastos) operativos, neto	21	20,973,514	24,098,091
Resultado operativo		833,607,075	810,993,368
Ganancia por valoración y venta de activos y otros ingresos	22	3,797,956	810,438
Pérdida por valoración y venta de activos	22	(1,385,070)	(1,697,275)
Resultado después de ingresos y gastos operativos		836,019,961	810,106,531
Ajustes netos por diferencial cambiario		-	-
Resultado después de diferencial cambiario		836,019,961	810,106,531
Gastos de administración	23	(687,230,191)	(621,553,382)
Resultados de operaciones antes de impuestos y contribuciones por leyes especiales		148,789,770	188,553,149
Contribuciones por leyes especiales	27	(3,059,609)	(2,985,992)
Gasto por impuesto sobre la renta	14	(54,113,563)	(65,461,652)
Resultado del ejercicio		<u>C\$ 91,616,598</u>	<u>C\$ 120,105,505</u>

Las notas adjuntas son parte integral de estos estados financieros.

El presente estado de resultados fue aprobado por la Junta Directiva bajo la responsabilidad de los funcionarios que lo suscriben.

Lic. Elizabeth Campos F.
Gerente General

Lic. Francys Aguilar C.
Gerente de Finanzas y
Administración

Lic. Leonel Gámez Murillo
Vicegerente de Contabilidad



Financiera Fondo de Desarrollo Local, S. A.
 (una institución nicaragüense de capital privado - Nota 1)
Estado de otro resultado integral
Por el año que terminó el 31 de diciembre de 2025

(expresado en córdobas)

	Nota	2025	2024
Resultado del ejercicio		C\$ 91,616,598	C\$ 120,105,505
Otro resultado integral			
Partidas que no se reclasificarán al resultado del ejercicio			
Reservas para obligaciones laborales al retiro			
Resultados por valoración	18	1,106,935	620,933
Impuesto a las ganancias relacionadas con los componentes de otro resultado integral			
Impuesto a las ganancias relacionado con partidas que no se reclasifican		-	-
Otro resultado integral		1,106,935	620,933
Total resultados integrales		C\$ 92,723,533	C\$ 120,726,438

Las notas adjuntas son parte integral de estos estados financieros.

El presente estado de otros resultados integrales fue aprobado por la Junta Directiva bajo la responsabilidad de los funcionarios que lo suscriben.

Lic. Elizabeth Campos F.
Gerente General



Lic. Francys Aguilar C.
Gerente de Finanzas y Administración



Lic. Leonel Gámez Murillo
Vicegerente de Contabilidad



Financiera Fondo de Desarrollo Local, S. A.

(una institución nicaragüense de capital privado - Nota 1)

Estado de cambios en el patrimonio

Por el año que terminó el 31 de diciembre de 2025

(expresado en córdobas)

	Capital social, suscrito y pagado	Aportes a capitalizar	Reservas patrimoniales	Resultados acumulados	Total fondos propios	Otro resultado integral	Ajustes de transición	Total patrimonio
Saldos al 1 de enero de 2024	C\$ 700,710,007	C\$ 70,702,437	C\$ 40,603,434	C\$ (52,791,882)	C\$ 759,223,996	C\$ 2,487,281	C\$ 27,055,563	C\$ 788,766,840
Resultado del ejercicio	-	-	-	120,105,505	120,105,505	-	-	120,105,505
Otro resultado integral	-	-	-	-	-	620,933	-	620,933
Total resultados integrales	-	-	-	120,105,505	120,105,505	620,933	-	120,726,438
Otras transacciones del patrimonio								
Traspaso de los resultados acumulados a reserva legal	-	-	18,015,826	(18,015,826)	-	-	-	-
Saldos al 31 de diciembre de 2024	700,710,007	70,702,437	58,619,260	49,297,797	879,329,501	3,108,214	27,055,563	909,493,278
Resultado del ejercicio	-	-	-	91,616,598	91,616,598	-	-	91,616,598
Otro resultado integral	-	-	-	-	-	1,106,935	-	1,106,935
Total, resultados integrales	-	-	-	91,616,598	91,616,598	1,106,935	-	92,723,533
Otras transacciones del patrimonio								
Dividendos pagados (Nota 30)	-	-	-	(9,859,559)	(9,859,559)	-	-	(9,859,559)
Traspaso de los resultados acumulados a reserva legal	-	-	13,742,489	(13,742,489)	-	-	-	-
Saldos al 31 de diciembre de 2025	C\$ 700,710,007	C\$ 70,702,437	C\$ 72,361,749	C\$ 117,312,347	C\$ 961,086,540	C\$ 4,215,149	C\$ 27,055,563	C\$ 992,357,252

Las notas adjuntas son parte integral de estos estados financieros.

El presente estado de resultados fue aprobado por la Junta Directiva bajo la responsabilidad de los funcionarios que lo suscriben.

Lic. Elizabeth Campos F.
Gerente General



Lic. Francys Aguilar C.
Gerente de Finanzas y
Administración



Lic. Leonel Gámez Murillo
Vicegerente de Contabilidad



Financiera Fondo de Desarrollo Local, S. A
 (una institución nicaragüense de capital privado - Nota 1)
Estado de flujos de efectivo
Por el año que terminó el 31 de diciembre de 2025

(expresado en córdobas)

	Nota	2025	2024
Flujos de efectivo de las actividades de operación			
Resultado del ejercicio	C\$	91,616,598	C\$ 120,105,505
Ajustes para obtener los flujos de efectivo de las actividades de operación			
Provisiones para cartera de créditos	9, 20	87,521,308	82,334,937
Provisiones para cuentas por cobrar	10, 20	1,190,367	3,215,513
Efectos cambiarios - préstamos		-	-
Efectos cambiarios - obligaciones subordinadas		-	-
Ingresos por intereses	19	(1,133,671,169)	(1,072,233,060)
Gastos por intereses	19	257,700,912	226,393,259
Depreciaciones	12, 23	20,702,080	19,698,799
Amortizaciones	13, 23	21,653,401	20,474,213
Gasto por impuesto sobre la renta	14	54,113,563	65,461,652
Baja de activo fijos		163,991	142,864
Total ajustes		(599,008,949)	(654,511,823)
(Aumento) disminución neta de los activos de operación			
Cartera a costo amortizado		(308,003,818)	(426,171,479)
Cuentas por cobrar		(1,020,738)	339,937
Activos recibidos en recuperación de crédito		(2,857,643)	2,219,805
Otros activos		(1,915,557)	(1,337,498)
Aumento (disminución) neto de los pasivos de operación			
Obligaciones con el público	16	48,032	7,872,374
Obligaciones por emisión de deuda		17,854,917	
Otros pasivos		10,852,508	1,230,463
Total efectivo usado en las actividades de operación		(884,051,248)	(950,252,716)
Pagos por impuesto sobre la renta		(65,411,090)	(34,341,526)
Cobros / pagos por intereses			
Intereses cobrados		1,124,905,459	1,047,456,640
Intereses pagados		(254,079,261)	(216,335,857)
Efectivo neto usado en las actividades de operación		(78,636,140)	(153,473,459)
Flujos de efectivo de las actividades de inversión			
Pagos			
Incremento de inversiones a costo amortizado		(116,243,384)	(134,386,079)
Adquisición de activos materiales		(35,799,280)	(21,987,063)
Adquisición de activos intangibles		(22,415,730)	(19,868,447)
Cobros			
Disminución de inversiones a costo amortizado		116,259,831	134,381,067
Efectivo neto usado en las actividades de inversión		(58,198,563)	(41,860,522)

(Pasan...)



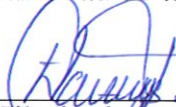
Financiera Fondo de Desarrollo Local, S. A
 (una institución nicaragüense de capital privado - Nota 1)
Estado de flujos de efectivo
Por el año que terminó el 31 de diciembre de 2025


(expresado en córdobas)

	Nota	2025	Vienen..... 2024
Flujos de efectivo de las actividades de financiación			
Pagos			
Préstamos cancelados		C\$ (1,382,646,597)	C\$ (965,561,059)
Dividendos Pagados		(9,859,559)	-
Cobros			
Préstamos recibidos		<u>1,583,237,949</u>	<u>1,331,903,710</u>
Efectivo neto provisto por actividades de financiación		<u>190,731,793</u>	<u>366,342,651</u>
Aumento neto de efectivo y equivalentes de efectivo		53,897,090	171,008,670
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del ejercicio		<u>529,317,307</u>	<u>358,308,637</u>
Total de efectivo y equivalentes de efectivo al final del ejercicio	7	<u>C\$ 583,214,397</u>	<u>C\$ 529,317,307</u>

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.


 Lic. Elizabeth Campos F.
 Gerente General


 Lic. Francys Aguilar C.
 Gerente de Finanzas y
 Administración


 Lic. Leonel Gámez Murillo
 Vicegerente de Contabilidad



Financiera Fondo de Desarrollo Local, S. A.

(una institución nicaragüense de capital privado - Nota 1)

Notas a los estados financieros

31 de diciembre de 2025

1. Información sobre la institución

a) Naturaleza de las operaciones

Constitución y domicilio

Financiera Fondo de Desarrollo Local, S. A. (“en adelante como “La Financiera” o “Financiera FDL”) fue constituida el 24 de junio de 2015, como una sociedad anónima, de conformidad con las leyes de la República de Nicaragua con una duración de 99 años. Su domicilio es la ciudad de Managua, República de Nicaragua. Hasta el 6 de diciembre de 2022, la Financiera era subsidiaria en un 67.20% de la Asociación Fondo de Desarrollo Local (FDL), la cual en cumplimiento de Ley 1137 “Ley Especial para el Cambio de Régimen Jurídico de Organismos sin Fines de Lucro (OSFL)” que entró en vigencia el 15 de noviembre de 2022 según La Gaceta Diario Oficial No. 214, realizó el traspaso de sus activos y pasivos a la nueva entidad TINIDIA, S. A., sociedad mercantil organizada y existente de conformidad con las leyes de la República de Nicaragua (TINIDIA, S. A.), entidad sucesora sin solución de continuidad de Asociación FDL, con domicilio en la ciudad de Managua, República de Nicaragua (nota 26); consecuentemente, al 31 de diciembre de 2025 y 2024, la Financiera es subsidiaria en un 67.20% de TINIDIA, S. A.

La Financiera inició sus operaciones el 20 de octubre de 2015 como una institución no regulada. El 12 de abril de 2016 la Superintendencia de Bancos y de Otras Instituciones Financieras de Nicaragua (la Superintendencia), mediante comunicación DS-DL-1333-04-2016/VMU autorizó a la Financiera para iniciar sus operaciones en territorio nacional; sin embargo, fue hasta el 3 de mayo de 2016 que inició sus operaciones como entidad regulada.

Actividad principal

El objetivo principal de la Financiera es dedicarse a operaciones activas permitidas por las leyes de la República de Nicaragua, propias de una institución financiera no bancaria. Actualmente no está autorizada a captar recursos del público. Su actividad se encuentra sujeta a la vigilancia y supervisión de la Superintendencia.

Financiera Fondo de Desarrollo Local, S. A.

(una institución nicaragüense de capital privado - Nota 1)

Notas a los estados financieros

31 de diciembre de 2025

1. Información sobre la institución (continuación...)

b) Bases de preparación

Estos estados financieros se han preparado y presentado con base en las políticas contables y disposiciones contenidas en el Marco Contable que entró en vigor el 1 de enero de 2019, según Resolución CD-SIBOIF-1020-1-OCT10-2017 del 10 de octubre de 2017, emitida por la Superintendencia - Norma para la Implementación del Marco Contable para las Instituciones Bancarias y Financieras, y/o modificaciones posteriores a su entrada en vigor. Este marco contable incluye las disposiciones emitidas por el Superintendente y normas prudenciales emitidas por la Superintendencia de Bancos y de Otras Instituciones Financieras (SIBOIF), los cuales observan los lineamientos contables de las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF). Los requerimientos de presentación de estados financieros y sus notas, así como el contenido divulgativo del mismo, está establecido por la sección 4 del Marco Contable para Instituciones Bancarias y Financieras emitidas por SIBOIF.

Los estados financieros fueron aprobados por la Junta Directiva para su emisión el 25 de marzo de 2026.

c) Moneda funcional y de presentación

La moneda funcional y de presentación es el córdoba (C\$), moneda oficial de la República de Nicaragua. La tasa oficial de cambio del córdoba con respecto al dólar de los Estados Unidos de América se desliza diariamente, con base en una tabla emitida y publicada mensualmente por el Banco Central de Nicaragua (BCN). Al 31 de diciembre de 2025 y 2024, la tasa oficial de cambio vigente era de C\$36.6243 por US\$1. A partir del 1 de enero de 2024, la tasa de deslizamiento del tipo de cambio es del 0%.

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 existe similitud entre la tasa de cambio de ese mercado libre con respecto a la tasa oficial de cambio.

Adicionalmente, el Banco Central de Nicaragua (BCN) informó el 28 de noviembre de 2024, que el Consejo Directivo decidió que a partir del 1 de enero 2025 todos los agentes económicos que oferten sus bienes y servicios dentro del territorio nacional deberán indicar los precios de sus bienes y servicios en córdobas, utilizando el símbolo "C\$". También, todos los pagos que se liquiden en Nicaragua a través de tarjetas de crédito, tarjetas de débito y cualquier otro tipo de tarjetas, físicas y electrónicas, aun cuando estén referidos en moneda extranjera, deberán ser efectuados en la moneda nacional, el Córdoba.

Financiera Fondo de Desarrollo Local, S. A.

(una institución nicaragüense de capital privado - Nota 1)

Notas a los estados financieros

31 de diciembre de 2025

1. Información sobre la institución (continuación...)

Transacciones en moneda extranjera

Las transacciones en moneda extranjera y en córdobas con mantenimiento de valor con respecto al dólar de los Estados Unidos de América, generan diferencias cambiarias que se reconocen en el momento en que se incurren.

Los activos y pasivos denominados en moneda extranjera o sujetos a cláusulas de mantenimiento de valor en los estados financieros adjuntos han sido convertidos a córdobas usando el tipo de cambio mencionado anteriormente.

Las ganancias o pérdidas cambiarias derivadas de esta conversión se registran en los resultados del año en la cuenta «Ajustes netos por mantenimiento de valor y ajustes netos por diferencial cambiario». Los estados financieros están expresados en córdobas (C\$), moneda oficial y de curso legal en la República de Nicaragua. Sin embargo, durante el periodo 2025 no se registró ganancias o pérdidas cambiarias porque se utilizó la misma tasa de cambio durante todo el periodo 2025.

d) Uso de juicios y estimaciones

La preparación de los estados financieros requiere que la Administración realice juicios y determine estimaciones y supuestos que afectan los saldos de los activos y pasivos, y la exposición de los pasivos contingentes a la fecha del estado financiero. Los resultados reales podrían diferir de tales estimaciones.

Las estimaciones y juicios usados son continuamente evaluados y se basan en experiencia histórica y otros factores, incluyendo las expectativas de ocurrencia de eventos futuros que se consideran razonables de acuerdo con las circunstancias.

Las estimaciones más significativas contenidas en el estado de situación financiera son:

- Provisión por incobrabilidad de cartera de créditos (Nota 9)
- Provisión para otras cuentas por cobrar (Nota 10)
- Provisión para activos recibidos en recuperación de créditos (Nota 11)
- Vida útil estimada del activo material (Nota 12)
- Vida útil estimada del activo intangible (Nota 13)
- Estimación de beneficio post empleo (Nota 18)
- Estimación de impuesto corriente por pagar y de gasto por impuesto corriente en relación con una posición fiscal incierta (Nota 14)
- Estimación de la incertidumbre frente a los tratamientos de impuesto a las ganancias (Nota 14)

Financiera Fondo de Desarrollo Local, S. A.

(una institución nicaragüense de capital privado - Nota 1)

Notas a los estados financieros

31 de diciembre de 2025

2. Principales políticas contables

Los estados financieros adjuntos han sido preparados por la Financiera de acuerdo con las Normas Contables contenidas en el Marco Contable para Instituciones Bancarias y Financieras, aprobado por la Superintendencia. Las principales políticas contables utilizadas por la Financiera han sido aplicadas consistentemente por los años informados, a menos que se indique lo contrario. Un resumen de las principales políticas contables se presenta a continuación.

A continuación, detallamos las políticas de contabilidad más significativas que han sido aplicadas consistentemente en los períodos presentados en los estados financieros.

a) Efectivo y equivalentes de efectivo

El efectivo y equivalentes de efectivo incluyen el disponible, los depósitos en bancos y otras inversiones de corto plazo en mercados activos con vencimientos originales de tres meses o menos, que puedan ser fácilmente convertibles en una cantidad determinada de efectivo, estar sujetas a un riesgo insignificante de cambios en su valor y que son utilizadas para cumplir los compromisos de pago a corto plazo.

b) Inversiones en instrumentos financieros

(i) Definiciones

Instrumento financiero: Es cualquier contrato que dé lugar, simultáneamente, a un activo financiero en una institución y a un pasivo financiero o a un instrumento de patrimonio en otra institución, exceptuando las inversiones correspondientes a participaciones en empresas subsidiarias, asociadas y negocios conjuntos.

Método de la tasa de interés efectiva: Es un método de cálculo del costo amortizado de un activo financiero utilizado para la imputación del rendimiento diario de las inversiones en valores. Este método consiste en transformar la tasa de rendimiento a vencimiento en una tasa equivalente diaria, y aplicar esta última en forma compuesta al costo de adquisición del título.

La tasa de interés efectiva es la tasa de descuento que iguala exactamente los flujos de efectivo por cobrar estimados a lo largo de la vida esperada de la inversión en valores (o, cuando sea adecuado, en un período más corto) con el importe neto en libros de dicha inversión.

Financiera Fondo de Desarrollo Local, S. A.

(una institución nicaragüense de capital privado - Nota 1)

Notas a los estados financieros

31 de diciembre de 2025

2. Principales políticas contables (continuación...)

Para calcular la tasa de interés efectiva, la Financiera estima los flujos de efectivo teniendo en cuenta todas las condiciones contractuales de la inversión en el título valor (por ejemplo, pagos anticipados, rescates y opciones de compra o similares), pero no tendrá en cuenta las pérdidas crediticias futuras. El cálculo debe incluir todas las comisiones pagadas o recibidas por las partes del contrato, que integren la tasa de interés efectiva, así como los costos de transacción y cualquier otra prima o descuento.

Costo amortizado (CA): Representa el importe al que fue medido inicialmente el activo menos los reembolsos del principal más la amortización acumulada calculada con el método de la tasa de interés efectiva de cualquier diferencia entre el importe inicial y el valor de reembolso en el vencimiento, y menos cualquier disminución por deterioro del valor o incobrabilidad, reconocida mediante el uso de una cuenta complementaria de activos.

Costos de transacción: Son los costos incrementales directamente atribuibles a la adquisición, emisión, venta o disposición por otra vía de un activo financiero. Un costo incremental es aquel en el que no se habría incurrido si la institución no hubiese adquirido, emitido, vendido o dispuesto por otra vía el instrumento financiero.

Valor razonable (VR): Se define valor razonable como el precio que sería recibido por la venta de un activo o pagado para transferir un pasivo en una transacción ordenada entre participantes del mercado en la fecha de la medición.

(ii) Clasificaciones de las inversiones en instrumentos financieros

La clasificación de los instrumentos financieros: a costo amortizado (CA), a valor razonable con cambios en otro resultado integral (VRCORI) o a valor razonable con cambios en resultados (VRCR), se realiza tomando como base el modelo de negocio establecido por la Financiera.

Las inversiones en instrumentos financieros emitidos por el Gobierno Central de Nicaragua, Banco Central de Nicaragua e inversiones en instrumentos financieros emitidos por instituciones financieras y empresas privadas del país se clasifican y miden al costo amortizado o al valor razonable con cambios en otro resultado integral.

Financiera Fondo de Desarrollo Local, S. A.

(una institución nicaragüense de capital privado - Nota 1)

Notas a los estados financieros

31 de diciembre de 2025

2. Principales políticas contables (continuación...)

- **Inversiones al valor razonable con cambios en resultados**

Un modelo de negocio que da lugar a mediciones a valor razonable con cambios en resultados es uno en el que una entidad gestiona los activos financieros con el objetivo de cobrar flujos de efectivo a través de la venta de los activos. La Financiera toma decisiones basadas en los valores razonables de los activos y los gestiona para obtener esos valores razonables. En este caso, el objetivo de la entidad habitualmente da lugar a compras y ventas activas. Aun cuando la Financiera obtenga flujos de efectivo contractuales mientras mantiene los activos financieros, el objetivo de este modelo de negocio no es lograrlo con la obtención de flujos de efectivo contractuales y la venta de activos financieros. Esto es así, porque la obtención de flujos de efectivo contractuales no es esencial para lograr el objetivo del modelo de negocio; sino que es secundaria.

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024 la Financiera no tiene este tipo de inversiones.

- **Inversiones a valor razonable con cambios en otro resultado integral**

Son activos financieros no derivados que se designan específicamente a valor razonable con cambios en otro resultado integral o los que no son clasificados como inversiones al costo amortizado, o activos financieros al valor razonable con cambios en resultados.

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024 la Financiera no tiene este tipo de inversiones.

- **Inversiones a costo amortizado**

Corresponde a los activos financieros que cumplen con las siguientes condiciones: a) el activo financiero se mantiene para obtener los flujos contractuales y b) las condiciones contractuales del activo financiero dan lugar, en fechas especificadas, a flujos de efectivo que son únicamente pagos de principal e intereses.

Instrumentos financieros derivados

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024 Financiera FDL no tiene operaciones con instrumento financieros derivados. Esta operación se encuentra excluida en el Marco contable para instituciones Bancaria y Financieras de acuerdo con Resolución CD-SIBOIF-1020-1 OCT10-2017 del 10 de octubre de 2017.

Financiera Fondo de Desarrollo Local, S. A.

(una institución nicaragüense de capital privado - Nota 1)

Notas a los estados financieros

31 de diciembre de 2025

2. Principales políticas contables (continuación...)

Reconocimiento y medición inicial

La Financiera reconoce contablemente las inversiones en valores en su reconocimiento inicial al costo, que será el valor razonable de la contraprestación entregada a cambio de adquirir ese activo más (en el caso de un instrumento que no se contabilice en la clasificación a valor razonable con cambios en resultados) los costos de transacción que sean directamente atribuibles a la compra del mismo; entre los que podemos mencionar: las comisiones y honorarios pagados a los agentes, consejeros, intermediarios y distribuidores, entre otros.

Este reconocimiento se hará utilizando la fecha de liquidación de la inversión, que es la fecha en que un activo se entrega a la Financiera.

La contabilidad por la fecha de liquidación hace referencia al reconocimiento del activo en el día en que es recibido por la Financiera y la baja del activo, y el reconocimiento del eventual resultado por la venta o disposición por otra vía en el día en que se produce su entrega por parte de la Financiera. Cuando se aplica la contabilidad de la fecha de liquidación, la Financiera contabiliza cualquier cambio en el valor razonable del activo a recibir (solo instrumentos financieros del exterior), que se produzca durante el período que va desde la fecha de contratación hasta la fecha de liquidación.

Medición posterior

- **Inversiones a costo amortizado**

Los instrumentos financieros de esta clasificación se miden al valor presente de los flujos de efectivo futuros (costo amortizado), descontados a la tasa de interés efectiva.

El importe de la pérdida se reconocerá en cuenta complementaria del activo contra la cuenta de gastos en resultados.

Si en períodos posteriores al reconocimiento de la pérdida por deterioro del valor, está disminuyera a causa de, entre otras razones, una mejoría en la calificación crediticia del emisor, la pérdida por deterioro reconocida previamente será revertida directamente de la cuenta del estado de situación financiera en donde fue contabilizada. El importe de la reversión se reconocerá en el resultado del período.

Las diferencias de cambio de moneda aumentan el importe en libros del activo financiero y se reconocen en los resultados del ejercicio.

Financiera Fondo de Desarrollo Local, S. A.

(una institución nicaragüense de capital privado - Nota 1)

Notas a los estados financieros

31 de diciembre de 2025

2. Principales políticas contables (continuación...)

Deterioro e incobrabilidad de las inversiones

El valor en libros de la cartera de inversiones es revisado a la fecha de reporte para determinar si existe algún indicio de deterioro o incobrabilidad en la cartera de inversiones. En caso de que exista deterioro o incobrabilidad, la Financiera registra la pérdida de la inversión según la naturaleza de esta y de conformidad con lo establecido en la normativa vigente emitida por la Superintendencia.

Cuando exista evidencia objetiva de que se ha incurrido en una pérdida por deterioro del valor de los instrumentos clasificados a costo amortizado, el importe de la pérdida se mide como la diferencia entre el importe en libros del activo y el valor presente de los flujos de efectivo futuros estimados (excluyendo las pérdidas crediticias futuras en las que no se haya incurrido), descontados con la tasa de interés efectiva original de la inversión. El importe de la pérdida se reconoce en cuenta complementaria del activo contra la cuenta de gastos en resultados.

Si en períodos posteriores al reconocimiento de la pérdida por deterioro del valor, ésta disminuyera a causa de, entre otras razones, una mejoría en la calificación crediticia del emisor, la pérdida por deterioro reconocida previamente se revierte directamente de la cuenta del estado de situación financiera en donde fue contabilizada. El importe de la reversión se reconoce en el resultado del período.

c) Cartera de créditos

La cartera de créditos comprende los saldos de principal, intereses devengados y comisiones por cobrar de los créditos directos otorgados por la Financiera, dentro de su actividad de intermediación financiera. Asimismo, se incluyen todos los financiamientos otorgados por la Financiera, cualquiera sea su destino específico y la modalidad bajo la cual se pacten o documenten.

(i) Definiciones

Crédito: Activo resultante del financiamiento que otorga la Financiera cuyo cobro es fijo o determinable, que no se negocia en un mercado activo y que es distinto de aquellos en los que se tenga la intención de vender inmediatamente o en un futuro próximo.

Calificación de cartera: Metodología utilizada por la Financiera para analizar el grado de recuperabilidad del conjunto de créditos de cada deudor y determinar el importe de pérdidas esperadas correspondiente a los créditos otorgados.

Financiera Fondo de Desarrollo Local, S. A.

(una institución nicaragüense de capital privado - Nota 1)

Notas a los estados financieros

31 de diciembre de 2025

2. Principales políticas contables (continuación...)

Cartera con problemas: Aquellos créditos respecto de los cuales se determina que, con base en información y hechos actuales, así como en el proceso de revisión de los créditos, existe una probabilidad considerable de que los mismos no se podrán recuperar en su totalidad, tanto su componente de principal como de intereses, conforme a lo establecido en el contrato. La cartera vigente como la vencida es susceptible de poder identificarse como cartera con problemas.

Cartera vigente: Representa todos aquellos créditos que están al corriente en sus pagos, tanto de principal como de intereses, conforme al plan de pagos originalmente pactado.

Baja: Es la cancelación del crédito cuando existe evidencia de que se han agotado las gestiones formales de cobro o determinado la imposibilidad práctica de recuperación del crédito.

Créditos a instituciones financieras: Son todos aquellos créditos que han sido otorgados a instituciones financieras, a un plazo mayor a tres (3) días hábiles laborales.

Créditos personales: Son todos aquellos créditos directos, otorgados a personas naturales destinados a financiar la adquisición de bienes de consumo o el pago de obligaciones y servicios personales, cuyo monto al momento del otorgamiento se haga en función a la capacidad de pago del solicitante.

Provisiones por incobrabilidad de cartera de créditos: Afectación contable que se realiza contra resultados y que mide aquella porción del crédito que se estima no tendrá viabilidad en su recuperación.

Riesgo de crédito: Se refiere a la posibilidad de que los deudores o contrapartes de los contratos de créditos no cumplan con la obligación pactada originalmente.

Créditos comerciales: Corresponde a los créditos otorgados a personas naturales y jurídicas orientados a financiar los sectores de la economía, tales como: industriales, agropecuarios, turismo, comercio, exportación, minería, construcción, comunicaciones, servicios y otras actividades.

Microcréditos: Corresponde a los créditos otorgados a personas naturales o jurídicas destinados para la iniciación, mejora o continuidad de actividades empresariales de reducida dimensión por montos hasta por el equivalente a US\$10,000.

Financiera Fondo de Desarrollo Local, S. A.

(una institución nicaragüense de capital privado - Nota 1)

Notas a los estados financieros

31 de diciembre de 2025

2. Principales políticas contables (continuación...)

Créditos de consumo: Corresponde a los créditos otorgados a personas naturales para la adquisición de bienes de consumo o pagos de servicios, sin relación con el desarrollo de otras actividades económicas del prestatario, ni con servicios que éste hiciera a otras personas o empresas.

Créditos hipotecarios: Corresponde a los créditos otorgados para la adquisición, construcción, reparación, remodelación, ampliación y mejoramiento de vivienda propia, así como para la adquisición de lotes con servicios, siempre que en uno u otro caso estén amparados con garantía hipotecaria.

Arrendamiento financiero: En esta cuenta se registran los saldos por cobrar de principal vigentes, de los arrendamientos financieros otorgados por la Financiera correspondientes a inmuebles, maquinaria y equipo, equipo de transporte y otros.

Créditos vigentes: En esta cuenta se registran los saldos de principal de los créditos concedidos por la Financiera que evidencien estar al día en el cumplimiento del plan de pagos originalmente pactado. No se incluyen los saldos de operaciones que han sido prorrogadas o reprogramadas, o que se encuentren vencidas, para los cuales se han previsto cuentas específicas dentro de este grupo.

Créditos vencidos: Corresponde a los saldos de los créditos que se encuentran vencidos. Un crédito se considera vencido cuando no es efectivamente pagado a la fecha de vencimiento prevista en el contrato respectivo (créditos de un sólo vencimiento). Si transcurridos 91 días del vencimiento de una cuota no pagada el deudor no ha regularizado totalmente el pago de la misma se debe trasladar a esta cuenta todo el saldo de principal del crédito en mora. Los créditos corrientes de un sólo vencimiento que no hubieran sido pagados en su fecha de vencimiento se trasladan a esta cuenta a los 31 días calendarios, contados desde la fecha de vencimiento de la cuota.

Créditos reestructurados: Corresponde a los saldos no vencidos de los créditos que han sido reestructurados por la Financiera, en vista de las dificultades presentadas por los clientes para el cumplimiento de las condiciones pactadas inicialmente. Estas reestructuraciones se documentan mediante un nuevo contrato en el que se modifican todas o algunas de las condiciones originales de los mismos, tales como: monto, tipo de moneda, plazo, tasa de interés, periodicidad de pago, entre otras.

Créditos en cobro judicial: Corresponde a los saldos de los créditos que se encuentran en proceso de cobro mediante la vía judicial. Los créditos deben ser transferidos a esta cuenta cuando ha sido presentada la demanda correspondiente que da inicio a la ejecución judicial.

Financiera Fondo de Desarrollo Local, S. A.

(una institución nicaragüense de capital privado - Nota 1)

Notas a los estados financieros

31 de diciembre de 2025

2. Principales políticas contables (continuación...)

Créditos prorrogados: Corresponde a los saldos de los créditos en los cuales la Financiera ha concedido una extensión de plazo o diferimiento en el pago, no mayor de seis meses, en atención a una solicitud presentada por el cliente, exponiendo las razones que le impiden cumplir con las condiciones pactadas originalmente. Para que un crédito sea considerado prorrogado debe existir una solicitud formal del cliente, en la que solicita al banco una ampliación en el plazo de pago, una resolución de la autoridad de crédito correspondiente, según el monto de la operación, y una comunicación oficial de la Financiera al cliente en donde se le otorga la prórroga o extensión solicitada; en caso contrario, será considerado como vencido.

(ii) Reglas de registro y valuación

Los créditos desembolsados se reconocen inicialmente por su valor nominal, contabilizando la comisión percibida de acuerdo con los siguientes criterios:

- a. Los costos directos de apertura del crédito se compensan del importe de la comisión percibida y se reconocen como ingreso en resultados del período.
- b. El exceso de las comisiones percibidas sobre dichos costos, se registran en una cuenta correctora de activo, de naturaleza acreedora, denominada «Comisiones devengadas con tasa de interés efectiva» y se aplica todo lo dispuesto por la Superintendencia.

Comisión financiera

Contabilización de las comisiones

Las comisiones financieras que se generan por préstamos se contabilizan con base al método del devengado de conformidad con lo establecido en la Norma sobre la Contabilización de Comisiones Financieras (Resolución CD-SIBOIF-1087-5-DIC4-2018), tomando en consideración el plazo de vigencia de estos de acuerdo con lo siguiente:

Por las comisiones que se cobran por anticipado, FDL registra el monto cobrado en la cuenta correctora de activo “Comisiones devengadas con tasa de interés efectiva” y el devengamiento de las comisiones se registrará en la cuenta de resultados (ingresos financieros de créditos).

Si el préstamo se mantiene hasta su vencimiento, la comisión se difiere en el tiempo y se reconoce en la cuenta de pérdidas y ganancias, salvo la porción que compense los costos directos, a lo largo de la vida del préstamo, como un ajuste al rendimiento de este, utilizando el método del interés efectivo, de conformidad con lo establecido en el Marco Contable.

Financiera Fondo de Desarrollo Local, S. A.

(una institución nicaragüense de capital privado - Nota 1)

Notas a los estados financieros

31 de diciembre de 2025

2. Principales políticas contables (continuación...)

Suspensión del diferimiento

El diferimiento del saldo registrado en la cuenta correctora de activo se suspenderá y se reconocerá como ingresos financieros, en los casos siguientes:

- Cuando el crédito sea cancelado antes del vencimiento pactado.
- Cuando el crédito sea saneado de conformidad con lo establecido en la normativa correspondiente.
- Cuando el crédito sea cancelado por la adjudicación de bienes.

En el caso que, los préstamos se reclasifiquen a cartera vencida y en cobro judicial se debe continuar el diferimiento.

Saneamiento automático de cartera de créditos

Se aplica saneamiento automático a los créditos que presenten las siguientes condiciones:

Créditos de consumo

- Con mora mayor o igual a 181 días, siempre y cuando no se encuentran en proceso de cobro judicial (demanda interpuesta en los juzgados correspondientes).
- Con mora mayor o igual a 360 días, aunque se encuentren en proceso de cobro judicial (en ejecución de las garantías reales).

Créditos hipotecarios para vivienda, microcréditos y los comerciales

- Con mora mayor o igual a 360 días, siempre y cuando no se encuentren en proceso de cobro judicial (demanda interpuesta en los juzgados correspondientes).

a. Suspensión y reversión de los rendimientos financieros

La causación de los rendimientos financieros se suspende el día que se traslada el crédito a situación de vencido, simultáneamente se sanean los intereses acumulados a esa fecha. Para aquellos deudores que se clasifican en categoría «D» o «E», aunque no posean créditos vencidos, éstos dejan de reconocer ingresos por concepto de intereses y comisiones devengadas, y se realiza el saneamiento de los intereses y/o comisiones acumuladas hasta ese momento. En tanto el crédito se mantenga en cartera vencida, el control de los intereses devengados se lleva en cuentas de orden. En caso de que dichos intereses vencidos sean cobrados (recuperados), se reconocen directamente en los resultados del ejercicio como ingresos por intereses.

Financiera Fondo de Desarrollo Local, S. A.

(una institución nicaragüense de capital privado - Nota 1)

Notas a los estados financieros

31 de diciembre de 2025

2. Principales políticas contables (continuación...)

b. Provisión para la cartera de créditos

La provisión para la cartera de créditos es determinada con base en la Norma sobre Gestión de Riesgo Crediticio, contenida en la Resolución CD-SIBOIF-547-1-AGOST20-2008 de fecha 20 de agosto de 2008, y sus reformas, emitidas por la Superintendencia. Los elementos para considerar como base de cálculo para la constitución de la provisión son: el conjunto de créditos de cada deudor, los intereses corrientes, las operaciones contingentes y cualquier otra obligación con la Financiera.

La Financiera evalúa periódicamente si un crédito vencido debe permanecer en el estado de situación financiera, o bien, se debe dar de baja. Dicha baja se realiza cancelando el saldo insoluto del crédito contra las provisiones para cartera de créditos.

Cuando el crédito a dar de baja exceda el saldo de su provisión asociada, antes de efectuar la baja, dicha provisión se incrementa hasta por el monto de la diferencia, afectando los resultados del período.

Adicionalmente, la Financiera puede optar por eliminar de su activo aquellos créditos vencidos que se encuentren provisionados al 100 %, aun cuando no cumplan con las condiciones para ser dados de baja. Para tales efectos, la Financiera debe cancelar el saldo insoluto del crédito contra la estimación preventiva para riesgos crediticios.

Cualquier recuperación posterior derivada de operaciones crediticias previamente dadas de baja, se reconoce en los resultados del ejercicio.

i. Créditos comerciales

Los créditos comerciales se clasifican permanentemente a su nivel de riesgo tomando en consideración los siguientes factores: 1) capacidad global de pago, 2) historial de pago, 3) propósito del préstamo y 4) calidad de las garantías. De conformidad con dicha Norma, los créditos son clasificados mensualmente en cinco categorías de riesgo de pérdidas que se denominan: A: Normal, B: Potencial, C: Real, D: Dudosa recuperación y E: Irrecuperables. La provisión se calcula multiplicando el saldo contable del crédito a la fecha de evaluación neto del valor de las garantías líquidas y reales utilizadas como mitigantes de riesgos, con los porcentajes que se detallan a continuación:

Categoría	Clasificación	Porcentaje de provisión
A	Riesgo normal	1 %
B	Riesgo potencial	5 %
C	Riesgo real	20 %
D	Dudosa recuperación	50 %
E	Irrecuperable	100 %

Financiera Fondo de Desarrollo Local, S. A.

(una institución nicaragüense de capital privado - Nota 1)

Notas a los estados financieros

31 de diciembre de 2025

2. Principales políticas contables (continuación...)

Los créditos personales, hipotecarios para la vivienda y microcréditos se clasifican permanentemente con base en su capacidad de pago medida en función de su grado de cumplimiento, reflejado en el número de días mora. La provisión se calcula utilizando los porcentajes que se presentan a continuación:

ii. Microcréditos

Categoría	Clasificación	Antigüedad (en días)	Porcentaje de provisión
A	Riesgo normal	Hasta 15	1 %
B	Riesgo potencial	De 16 hasta 30	5 %
C	Riesgo real	De 31 hasta 60	20 %
D	Dudosa recuperación	De 61 hasta 90	50 %
E	Irrecuperable	Más de 90	100 %

Si un deudor de tipo comercial mantiene en la Financiera otras operaciones de otro tipo (consumo, hipotecarios para vivienda o microcréditos), se evalúa el deudor en su conjunto con base en los criterios para la evaluación de la cartera comercial.

iii. Créditos de consumo

Categoría	Clasificación	Antigüedad (en días)	Porcentaje de provisión
A	Riesgo normal	Hasta 30	2 %
B	Riesgo potencial	De 31 hasta 60	5 %
C	Riesgo real	De 61 hasta 90	20 %
D	Dudosa recuperación	De 91 hasta 180	50 %
E	Irrecuperable	Más de 180	100 %

iv. Créditos hipotecarios

Categoría	Clasificación	Antigüedad (en días)	Porcentaje de provisión
A	Riesgo normal	Hasta 60	1 %
B	Riesgo potencial	De 61 hasta 90	5 %
C	Riesgo real	De 91 hasta 120	20 %
D	Dudosa recuperación	De 121 hasta 180	50 %
E	Irrecuperable	Más de 180	100 %

Financiera Fondo de Desarrollo Local, S. A.

(una institución nicaragüense de capital privado - Nota 1)

Notas a los estados financieros

31 de diciembre de 2025

2. Principales políticas contables (continuación...)

v. Créditos arrendamiento financiero

Categoría	Clasificación	Antigüedad (en días)	Porcentaje de provisión
A	Riesgo normal	Hasta 30	2 %
B	Riesgo potencial	De 31 hasta 60	5 %
C	Riesgo real	De 61 hasta 90	20 %
D	Dudosa recuperación	De 91 hasta 180	50 %
E	Irrecuperable	Más de 180	100 %

vi. Según el artículo 22 de la Norma sobre gestión de Riesgo Crediticio, se consideran garantías mitigantes de riesgo todas las garantías líquidas referidas en el artículo 29; y las garantías reales referidas en el numerales 1) y 2), del literal b) del artículo 30 de la presente norma. Lo dispuesto en el párrafo anterior, no impide que las instituciones financieras respalden sus activos de riesgo con el resto de las garantías reales no elegibles, garantías fiduciarias o cualquier otro bien susceptible legítimamente de recibirse en garantía referidas en los artículos 30 y 31 de la presente Norma.

vii. La Superintendencia, en Resolución CD-SIBOIF-1057-1-MAY29-2018 de fecha 29 de mayo de 2018 y sus reformas Resolución CD-SIBOIF-1061-1-JUNIO26-2018 de fecha 26 de junio de 2018 y Resolución CD-SIBOIF-1058-1-JUN4-2018 de fecha 4 de junio de 2018, emitió la Norma para el Establecimiento de Condiciones Especiales para Renegociación de Adeudos, conocida como Norma CERA. Esta norma tiene como objeto establecer condiciones especiales temporales de alivio a los deudores de créditos de consumo, hipotecario, microcréditos y créditos comerciales para clientes con potencial o real deterioro de la capacidad de pagos por los hechos ocurridos en abril de 2018.

Esta resolución, en términos generales, establece que se podrán modificar las condiciones de deudas, sin que esos ajustes sean considerados como una restructuración de los deudores cuyos créditos al 31 de marzo estén clasificados en A y B en estado vigente. Asimismo, se podrán prorrogar los créditos que estuviesen calificados en categoría A o B. Las condiciones indicadas solo podrán beneficiar al cliente en una sola ocasión dentro de la misma institución. Este mecanismo de alivio no implicará una disminución o liberación de las provisiones; sin embargo, este excedente podrá ser utilizado para cubrir necesidades de provisiones para otros créditos o bien para constituir provisiones genéricas.

Financiera Fondo de Desarrollo Local, S. A.

(una institución nicaragüense de capital privado - Nota 1)

Notas a los estados financieros

31 de diciembre de 2025

2. Principales políticas contables (continuación...)

La provisión genérica para incobrabilidad de cartera de créditos se registra siguiendo las políticas de riesgos conservadoras aprobadas por la Junta Directiva, así como por el análisis y decisiones estratégicas y prudenciales de la Financiera en relación con su cartera de créditos. De igual manera, puede ser disminuida conforme el análisis respectivo de la Financiera, así como para aumentar la provisión de créditos individuales o para completar la provisión de créditos.

Adicionalmente, la Superintendencia de Bancos en Resolución No. CD-SIBOIF-1181-1-JUN19-2020 de fecha 19 de junio de 2020 emitió la Norma para el Otorgamiento de Condiciones Crediticias Temporales. Esta norma tiene como objeto establecer condiciones especiales crediticias temporales que las instituciones financieras podrán otorgar a los deudores de tarjetas de crédito, de créditos de vehículos, personales, hipotecarios para vivienda, microcréditos, pymes, agrícolas, ganaderos, industriales y comerciales en todos los sectores de la economía. La aplicación de las condiciones crediticias temporales, no implicarán una disminución o liberalización de las provisiones ya constituidas a la fecha de formalización de la modificación del crédito.

En caso de que haya exceso de provisiones por mejora de la clasificación o cancelación del crédito, las provisiones deben ser utilizadas para la constitución de un "Fondo de Provisiones Genéricas por Condiciones Crediticias Temporales". La constitución de este Fondo deberá contabilizarse de forma separada del resto de provisiones genéricas, y podrá utilizarse para constitución de provisiones específicas de nuevos créditos, de forma lineal, en un periodo de 24 meses, a partir de finalizada la vigencia de la presente norma.

El saldo de la cartera total de cartera renegociada al 31 de diciembre 2025 fue de C\$176,068 (C\$1,570,197 en 2024) y el saldo de la cartera total de norma sobre otorgamiento de condiciones crediticias temporales al 31 de diciembre 2025 fue de C\$1,165,654 (C\$4,069,677 en 2024).

c. Disminuciones, condonaciones, bonificaciones y descuentos sobre la cartera de créditos

Las disminuciones, condonaciones, bonificaciones y descuentos se registrarán con cargo a las provisiones para créditos. En caso de que el importe de éstas exceda el saldo de la provisión asociada al crédito, previamente se constituyen provisiones adicionales hasta por el monto de la diferencia.

Financiera Fondo de Desarrollo Local, S. A.

(una institución nicaragüense de capital privado - Nota 1)

Notas a los estados financieros

31 de diciembre de 2025

2. Principales políticas contables (continuación...)

d. Compra y venta de activos crediticios

En caso de que el valor razonable de la compra de activos crediticios sea menor que el saldo en libros correspondiente al principal del crédito más los intereses por cobrar, menos la provisión por incobrabilidad de cartera de créditos; la diferencia se debe registrar en una cuenta correctora de activo que se diferirá de forma lineal en un plazo de 5 años o en el plazo del crédito, si fuese menor.

Venta de activos crediticios

En los casos en que se lleve a cabo la venta de activos crediticios, se deberá cancelar la provisión asociada a la misma.

Durante los años terminados el 31 de diciembre de 2025 y 2024, la Financiera FDL no realizó operaciones de compra y venta de activos crediticios.

Traspaso a cartera de créditos vigentes

Se reclasifican a la cartera de créditos vigentes los créditos vencidos en los que se liquiden totalmente los saldos pendientes de pago (principal e intereses, entre otros), que cumplan con los criterios de reclasificación establecidos en la normativa emitida por la Superintendencia.

d) Ingresos por intereses y comisiones

i. Ingresos de efectivo y equivalente de efectivo

Los ingresos financieros por efectivo corresponden a los intereses por depósitos en bancos y la valoración es el resultado de multiplicar el saldo disponible al final de mes de la cuenta bancaria por el porcentaje pagado.

ii. Ingresos por inversiones

Los ingresos financieros por inversiones corresponden a los rendimientos devengados por inversiones al costo amortizado; la valoración es el resultado de multiplicar el valor del principal pendiente por la tasa de interés efectiva.

iii. Ingresos financieros

Los ingresos financieros por cartera de créditos corresponden a los intereses devengados por los préstamos otorgados por la Financiera.

Los ingresos financieros por cartera de créditos son reconocidos sobre la base del devengo de forma diaria en los períodos correspondientes.

Financiera Fondo de Desarrollo Local, S. A.

(una institución nicaragüense de capital privado - Nota 1)

Notas a los estados financieros

31 de diciembre de 2025

2. Principales políticas contables (continuación...)

Los créditos pagaderos en cuotas semanales, quincenales, mensuales, trimestrales, semestrales y anuales se trasladan a vencidos (el total del crédito) y se suspende el reconocimiento de ingresos financieros a los 91 días de vencida la cuota o el monto de principal, y simultáneamente se sanean los intereses acumulados hasta esa fecha. Asimismo, aquellos créditos que sin estar vencidos se encuentran clasificados en «D» y «E» se les suspende la acumulación de intereses. A partir de esa fecha, los intereses se reconocen bajo el método de efectivo, o sea cuando son pagadas por los deudores. Los créditos pagaderos de un solo vencimiento se trasladan a vencidos a los 31 días desde la fecha en que correspondía pagar la cuota contractual de intereses.

Para aquellos créditos que a la fecha de su reestructuración poseen intereses y comisiones por cobrar y estos productos sean documentados con nuevas condiciones de plazo y periodicidad de pago, se registran en cuentas de orden y dichos productos se reconocen cuando se perciben.

e) Cuentas por cobrar

Los saldos de cuentas por cobrar representan derechos adquiridos no generados por la cartera de créditos, así como los intereses y comisiones de estas. El registro inicial es a valor nominal, posteriormente se mide devengando intereses según aplique, menos amortizaciones y provisiones por incobrabilidad.

f) Provisión para cuentas por cobrar

La Financiera realiza una evaluación de cobrabilidad de sus cuentas por cobrar y registra una provisión a través de la aplicación de los criterios utilizados para la evaluación de los créditos de consumo: análisis de la antigüedad de los saldos y determinación del porcentaje de provisión requerido para cada uno de los saldos. Dicha estimación es reconocida en los resultados del período en la cuenta gastos de provisiones por incobrabilidad.

g) Activos recibidos en recuperación de créditos

Los activos recibidos en recuperación de créditos se registran a su valor de incorporación o su valor de mercado, el que sea menor.

Reconocimiento y medición inicial

La Financiera, reconoce los bienes recibidos en pago o adjudicados cuando, producto de un acuerdo documentado legalmente, exista el derecho sobre los mismos y a la vez se origine la probabilidad de recibir beneficios económicos asociados con la partida a ser reconocida y la misma tenga un valor que pueda ser medido con fiabilidad.

Financiera Fondo de Desarrollo Local, S. A.

(una institución nicaragüense de capital privado - Nota 1)

Notas a los estados financieros

31 de diciembre de 2025

2. Principales políticas contables (continuación...)

Los bienes recibidos en pago o adjudicados se medirán por el valor menor entre:

El valor acordado en la transferencia en pago o el de adjudicación en remate judicial, según corresponda.

- i. El valor de realización conforme la normativa que regula la materia de peritos valuadores que prestan servicios a las instituciones del sistema financiero, a la fecha de incorporación del bien.
- ii. El saldo en los libros del banco, correspondiente al principal del crédito más los intereses, más otras cuentas por cobrar distintas a los costos transaccionales.

Lo anterior no considera las provisiones contabilizadas ni los intereses saneados previos a la adjudicación.

El valor de los métodos de medición en los numerales a. y b. antes indicados, deberá incluir los costos transaccionales incurridos en la adquisición de tales activos. Se entenderá por costos transaccionales los costos directamente atribuibles a la adquisición o realización del activo (impuestos, derechos, honorarios profesionales para adquirir o trasladar el dominio de los bienes, etc.).

Constitución de provisiones

La Financiera, trasladará las respectivas provisiones asignadas al crédito a provisiones para bienes recibidos en recuperación de créditos. En el caso de que el valor determinado en el reconocimiento y medición inicial de los activos recibidos en recuperación de créditos sea menor que el saldo en libros del crédito correspondiente se procederá a sanear el saldo insoluto y trasladar el remanente de las provisiones asignadas al crédito a provisiones para bienes recibidos en recuperación de créditos.

Asimismo, cuando haya más de un bien en proceso de adjudicación, se procederán a trasladar las respectivas provisiones asignadas al crédito en la medida que se adjudiquen los bienes, y en la proporción del valor determinado en Reconocimiento y medición inicial.

i. Medición posterior

Una vez registrados los bienes de conformidad con lo indicado en el literal anterior, éstos se medirán por el valor registrado en libros menos las provisiones asignadas al bien, conforme lo establecido en el artículo siguiente. Adicionalmente, para el caso de bienes inmuebles, también se reducirá el valor registrado por cualquier pérdida de valor por deterioro.

Financiera Fondo de Desarrollo Local, S. A.

(una institución nicaragüense de capital privado - Nota 1)

Notas a los estados financieros

31 de diciembre de 2025

2. Principales políticas contables (continuación...)

ii. Provisión por bienes recibidos en recuperación de crédito

En el caso de nuevas adjudicaciones de bienes, las provisiones asignadas a los préstamos correspondientes deben ser trasladadas en su totalidad a la cuenta de provisión de bienes recibidos en recuperación de créditos, hasta que el bien se venda.

Si el valor de mercado fuese menor al valor de incorporación, se contabiliza una provisión para desvalorización; la cual con base en la antigüedad de la adjudicación no podrá ser menor que los siguientes porcentajes:

a. Para los bienes muebles

- 30% de provisión mínima desde su registro hasta los seis (6) meses de haberse adjudicado el bien.
- 50% de provisión mínima después de seis (6) meses hasta los doce (12) meses de haberse adjudicado el bien.
- 100% de provisión mínima después de doce (12) meses de haberse adjudicado el bien.

b. Para los bienes inmuebles

- La provisión que tenía asignada el crédito antes de la adjudicación desde su registro hasta los seis (6) meses de haberse adjudicado el bien.
- 30% de provisión mínima después de seis (6) meses hasta los doce (12) meses de haberse adjudicado el bien.
- 50% de provisión mínima después de doce (12) meses hasta los veinticuatro (24) meses de haberse adjudicado el bien.
- 75% de provisión mínima después de veinticuatro (24) meses hasta los treinta y seis (36) meses de haberse adjudicado el bien.
- 100% de provisión después de treinta y seis (36) meses de haberse adjudicado el bien.

Financiera Fondo de Desarrollo Local, S. A.
(una institución nicaragüense de capital privado - Nota 1)
Notas a los estados financieros
31 de diciembre de 2025

2. Principales políticas contables (continuación...)

h) Propiedad, planta y equipos

i. Reconocimiento y medición

Los activos materiales se registran al costo de adquisición menos la depreciación acumulada y pérdidas por deterioro, de haber alguna.

Los costos de mantenimiento y reparaciones que no aumentan la vida útil del activo se reconocen en los resultados de las operaciones en el momento en que se incurren; los costos relacionados con mejoras importantes se capitalizan. Cuando un componente de una partida de activos materiales tiene una vida útil diferente, se contabiliza como una partida separada de activos materiales.

ii. Desembolsos subsecuentes

Los desembolsos subsecuentes se capitalizan solamente cuando aumentan los beneficios económicos futuros de los activos materiales. Los gastos por reparaciones y mantenimiento que no extienden significativamente la vida útil de estos activos se reconocen en el estado de resultados como un gasto al momento en que se incurren.

iii. Depreciación

La depreciación se reconoce utilizando el método de línea recta sobre la vida útil estimada de los rubros de activos materiales, y los principales componentes que se contabilizan por separado. Los terrenos, biblioteca y obras de arte no se deprecian. Las vidas útiles estimadas son las siguientes:

	<u>Años</u>
Edificios	20
Mobiliario y equipos	5 - 25
Equipos de computación	2 - 8
Vehículos	10

iv. Reconocimiento del deterioro de los activos de larga vida

El valor en libros del activo material es revisado a la fecha de cada reporte para determinar si existe algún indicio de deterioro. En caso de existir indicio de deterioro, se estima el monto recuperable del activo. Una pérdida por deterioro se reconoce cuando el valor en libros de un activo excede su monto recuperable. Las pérdidas por deterioro se reconocen en los resultados del período.

Financiera Fondo de Desarrollo Local, S. A.

(una institución nicaragüense de capital privado - Nota 1)

Notas a los estados financieros

31 de diciembre de 2025

2. Principales políticas contables (continuación...)

v. Bajas en cuentas

Se dará de baja en el importe en libros de un elemento de propiedades, planta y equipo:

- a. Su disposición, para venderlo o arrendarlo.
- b. O cuando ya no se espere obtener beneficios futuros del bien, por su uso o disposición.
- c. Otras causales para la baja serán:
 - Mal estado
 - Obsolescencia
 - Pérdida
 - Robo
 - Siniestro

La pérdida o ganancia derivada de la baja en cuentas de un elemento de Propiedades, planta y equipo se determinará como la diferencia entre el importe neto que, en su caso, se obtenga por la disposición, y el importe en libros del elemento, dicha pérdida o ganancia se incluirá en el resultado del periodo.

vi. Mejoras en propiedades arrendadas

Las mejoras en propiedades arrendadas se presentan como parte de los activos materiales y representan el importe de las mejoras en las edificaciones e instalaciones propiedad de terceros, que implican modificaciones significativas en la forma y condiciones de uso de dichos inmuebles, y que han sido arrendados por la Financiera para su uso. Estas mejoras se amortizan mensualmente por el método de línea recta en un plazo no superior al estipulado en el contrato de alquiler.

i) Activos intangibles

Costos de software y licencias de programas informáticos

El costo de adquisición de los programas informáticos corresponde a los costos incurridos en la adquisición de terceros del *software* para uso y explotación de la Financiera, se registra como activos intangibles y se amortiza por el método de línea recta por un período entre 1 a 8 años contados a partir de su adquisición, conforme a la evaluación tecnológica del software.

El uso de este método implica diferir en la vida útil estimada del software, el monto de amortización, dando origen al impuesto diferido por la brecha existente entre la vida útil financiera y la fiscal.

Financiera Fondo de Desarrollo Local, S. A.

(una institución nicaragüense de capital privado - Nota 1)

Notas a los estados financieros

31 de diciembre de 2025

2. Principales políticas contables (continuación...)

En cada cierre contable, la Financiera analiza si existen indicios tanto externos como internos, de que un activo intangible con vida útil infinita puede estar deteriorado. Si se comprueba la existencia de indicios, la Financiera analiza si tal deterioro realmente existe comparando el valor neto contable del activo con su valor recuperable (el mayor de su valor razonable menos los costos de disposición y su valor en uso). Cualquier pérdida por deterioro o reversiones posteriores se reconoce en los resultados del ejercicio.

j) Activos y pasivos fiscales

El gasto por impuesto a las ganancias incluye el impuesto corriente y el impuesto diferido. Se reconoce en el estado de resultados, excepto aquella parte que corresponde a partidas reconocidas en otro resultado integral (ORI).

Los impuestos diferidos son reconocidos por las diferencias temporarias existentes entre el valor en libros de los activos y pasivos para propósitos de información financiera y los montos usados para propósitos tributarios.

La Financiera reconoce activos por impuestos diferidos por las pérdidas fiscales no utilizadas, los créditos tributarios y las diferencias temporarias deducibles, en la medida en que sea probable que existan ganancias fiscales futuras disponibles contra las que pueden ser utilizadas.

Al final de cada período sobre el que se informa, la Financiera evalúa los activos por impuestos diferidos no reconocidos y registrará un activo siempre que sea probable que las ganancias fiscales futuras permitan la recuperación del activo por impuestos diferidos.

El impuesto diferido se mide empleando las tasas fiscales que se espera sean de aplicación a las diferencias temporarias en el período en el que se reviertan usando tasas fiscales aprobadas o prácticamente aprobadas a la fecha de balance.

La medición de los pasivos por impuestos diferidos refleja las consecuencias fiscales que se derivan de la forma en que la Financiera espera, al final del período sobre el que se informa, recuperar o liquidar el importe en libros de sus activos y pasivos.

El impuesto corriente es el impuesto esperado por pagar correspondiente al monto mayor que resulte de comparar el pago mínimo definitivo calculado con base a un porcentaje del 3% y el 30% aplicable a la renta neta gravable determinado con base en la Ley 822 Ley de Concertación Tributaria y sus Reformas.

Financiera Fondo de Desarrollo Local, S. A.

(una institución nicaragüense de capital privado - Nota 1)

Notas a los estados financieros

31 de diciembre de 2025

2. Principales políticas contables (continuación...)

k) Impuesto a las ganancias

Impuesto corriente

El impuesto corriente incluye el impuesto esperado por pagar del año y cualquier ajuste al impuesto por pagar relacionado con años anteriores. El importe del impuesto corriente por pagar corresponde a la mejor estimación del importe fiscal que se espera pagar o recibir y que refleja la incertidumbre relacionada con los impuestos a las ganancias, si existe alguna. Se mide usando tasas impositivas que se hayan aprobado o cuyo proceso de aprobación esté prácticamente terminado a la fecha de balance.

La provisión para el impuesto sobre la renta del año es el impuesto por pagar con base en la utilidad fiscal basada en la tasa de impuesto sobre la renta aplicable, más los efectos del impuesto sobre la renta diferido relacionado con las diferencias temporarias. El cargo por impuesto sobre la renta corriente se calcula utilizando la tasa de impuesto aprobada por las Leyes de Nicaragua o cuyo proceso de aprobación esté prácticamente terminado a la fecha del balance general. Financiera FDL, evalúa periódicamente las posiciones tomadas en las declaraciones de impuestos con respecto a situaciones en las que la regulación aplicable está sujeta a interpretación y considera si es probable que una autoridad fiscal acepte un tratamiento fiscal incierto. En caso de existir una posición fiscal incierta, mide los saldos de activos o pasivos por impuesto sobre la renta corriente o diferido en función del monto más probable o del valor esperado, según el método que proporcione una mejor predicción de la resolución de cualquier incertidumbre.

Con respecto a la aplicación de la CINIIF 23 - En financiera FDL, no se identificaron transacciones realizadas durante el año corriente cuyo tratamiento de impuesto aplicado pueda no ser aceptado por la autoridad fiscal, conforme los términos establecidos en la Ley de Concertación Tributaria. Adicionalmente, al 31 de diciembre de 2025 no existen reparos / ajustes de impuestos adicionales reclamados por la autoridad fiscal por las declaraciones de impuesto a la renta, que hayan sido impugnados, por lo que no se requiere su evaluación como una posición fiscal incierta para los años que se encuentran pendientes de inspección por parte de la autoridad fiscal.

Los activos y pasivos por impuestos corrientes se compensan solo si se cumplen ciertos criterios.

Financiera Fondo de Desarrollo Local, S. A.

(una institución nicaragüense de capital privado - Nota 1)

Notas a los estados financieros

31 de diciembre de 2025

2. Principales políticas contables (continuación...)

Impuesto diferido

Los impuestos diferidos son reconocidos por las diferencias temporarias existentes entre el valor en libros de los activos y pasivos para propósitos de información financiera y los montos usados para propósitos tributarios. Los impuestos diferidos no son reconocidos para:

- i. Las diferencias temporarias reconocidas por el reconocimiento inicial de un activo o pasivo en una transacción que no es una combinación de negocios y que no afectó ni a la ganancia o pérdida contable o imponible;
- ii. Las diferencias temporarias relacionadas con inversiones en subsidiarias, asociadas y en negocios conjuntos, en la medida que la Financiera pueda controlar el momento de la reversión de las diferencias temporarias y probablemente no serán revertidas en el futuro; y
- iii. Las diferencias temporarias imponibles que surgen del reconocimiento inicial de la plusvalía.

l) Otros activos

Las erogaciones que la Financiera efectúa por anticipado por concepto de gastos que se van a causar o por servicios a percibir en el futuro, originados por bienes y servicios, se clasifican como gastos pagados por anticipado. Un gasto pagado por anticipado es una partida que se pagó y registró antes de ser usada o consumida. En términos generales estos se aplican contra los resultados de operación conforme los activos son utilizados o devengados, o cuando, y en la medida que, tales beneficios futuros no cumplen o dejan de cumplir las condiciones para su reconocimiento como activos en el balance. Estos activos son reconocidos al costo, como el valor que puede ser medido con fiabilidad.

m) Pasivos financieros a costo amortizado

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

Criterios de reconocimiento

Se reconoce un pasivo financiero en el estado de situación financiera cuando, y solo cuando, se convierta en parte de las cláusulas contractuales del instrumento.

Financiera Fondo de Desarrollo Local, S. A.

(una institución nicaragüense de capital privado - Nota 1)

Notas a los estados financieros

31 de diciembre de 2025

2. Principales políticas contables (continuación...)

Medición inicial

Un pasivo financiero se reconoce inicialmente a su valor razonable, es decir, el precio de la transacción (el valor de la contraprestación recibida). Esto es, el valor bruto del financiamiento, menos los costos de transacción directamente atribuibles a la contratación/adquisición del pasivo financiero.

Medición posterior

Posterior al reconocimiento inicial, el pasivo financiero se medirá al costo amortizado, utilizando la tasa de interés efectiva.

Baja en cuentas

Se dará de baja del estado de situación financiera a un pasivo financiero cuando, y solo cuando, FDL haya cancelado totalmente la obligación de acuerdo con las cláusulas contractuales.

n) Obligaciones subordinadas

Son las obligaciones en las cuales los acreedores acuerdan, mediante pacto expreso que, en caso de liquidación de la Financiera, renuncian a todo derecho de preferencia y aceptan que el pago de sus acreencias se efectúe luego de canceladas las deudas a todos los demás acreedores no subordinados.

o) Obligaciones por emisión de deuda

Las obligaciones derivadas de la captación de recursos provenientes del público a través de la bolsa de valores, debidamente autorizados por la Superintendencia de Bancos y de Otras Instituciones Financieras (SIBOIF), así como sus intereses devengados por pagar, se clasifican en el estado de situación financiera como «obligaciones por emisión de deuda».

p) Obligaciones con instituciones financieras y por otros financiamientos

Las obligaciones derivadas de la captación de recursos provenientes de financiación interbancaria y por otros préstamos directos obtenidos por la Financiera, así como sus intereses devengados por pagar, se clasifican en el estado de situación financiera como «obligaciones con instituciones financieras y por otros financiamientos».

q) Provisiones, pasivos y activos contingentes

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

Financiera Fondo de Desarrollo Local, S. A.

(una institución nicaragüense de capital privado - Nota 1)

Notas a los estados financieros

31 de diciembre de 2025

2. Principales políticas contables (continuación...)

Activo contingente

FDL no reconocerá un activo contingente como un activo. FDL si requiere revelar información sobre un activo contingente, cuando sea probable la entrada de beneficios económicos a la entidad. Sin embargo, cuando el flujo de beneficios económicos futuros sea prácticamente cierto, el activo correspondiente no es un activo contingente y, por tanto, es apropiado proceder a reconocerlo.

Pasivos contingentes

Cuando no se pueda realizar ninguna estimación fiable de una obligación, esta no se podrá reconocer como un pasivo. Ese pasivo se deberá informar como un pasivo contingente. Un pasivo contingente es una obligación posible pero incierta o una obligación presente que no está reconocida.

r) Arrendamientos de activos no financieros

Arrendamientos operativos de sucursales

Los edificios utilizados por la Financiera, para ciertas oficinas administrativas y sus sucursales, se encuentran bajo contratos de arrendamiento operativo. Estos contratos se suscriben a plazos entre 1.3 y 10 años y podrán renovarse por mutuo acuerdo entre las partes.

Los compromisos de pagos por contratos, de arrendamiento de la Financiera para los próximos años, se muestra a continuación:

	2025	2024
2025	C\$ -	C\$ 33,289,513
2026	30,715,723	20,362,148
2027	28,297,429	32,827,783
2027 y más	<u>57,860,671</u>	<u>-</u>
	<u>C\$ 116,873,823</u>	<u>C\$ 86,479,444</u>

Financiera Fondo de Desarrollo Local, S. A.

(una institución nicaragüense de capital privado - Nota 1)

Notas a los estados financieros

31 de diciembre de 2025

2. Principales políticas contables (continuación...)

s) Beneficios a empleados

i. Beneficios post empleo

Las compensaciones a favor de los empleados de la Financiera se acumulan según el tiempo de servicio, es decir, un mes de salario por cada uno de los tres primeros años de trabajo y veinte días de salario a partir del cuarto año, hasta alcanzar un máximo de cinco meses de salario, y de acuerdo con las disposiciones del Código del Trabajo de Nicaragua, deben ser pagadas en caso de despido o renuncia del empleado. La Financiera registra una provisión por este concepto, calculada anualmente por un actuario independiente utilizando el método de la unidad de crédito proyectada. El valor presente de las obligaciones post empleo se determina descontando los pagos de efectivo futuros estimados utilizando una tasa de interés informada por el Banco Central de Nicaragua.

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 Financiera tiene la política de establecer una provisión para el registro 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, se requiere que la Financiera 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 en los primeros diez (10) días del mes de diciembre de cada año.

t) Otros pasivos

Corresponde a obligaciones por pagar ocasionadas por la actividad operativa de la Financiera, que no se derivan directamente de la actividad de otorgamiento de créditos o de la prestación de servicios financieros. Así mismo, se registran los importes de las obligaciones de la Financiera aún no formalizadas como tales, pero que son ciertas e ineludibles, así como las obligaciones eventuales originadas por la existencia de situaciones inciertas que dependen de un hecho futuro, cuya ocurrencia pueda darse o no, en función de lo cual la Financiera posiblemente deba asumir un pasivo por esta razón.

Financiera Fondo de Desarrollo Local, S. A.

(una institución nicaragüense de capital privado - Nota 1)

Notas a los estados financieros

31 de diciembre de 2025

2. Principales políticas contables (continuación...)

u) Gastos financieros

Los gastos por intereses sobre obligaciones por: (i) con el público; (ii) obligaciones emisiones de deuda pública y (iii) préstamos con instituciones financieras y por otros financiamientos, se reconocen sobre la base de lo devengado, usando el método de interés efectivo.

Reconocimiento y medición del gasto financiero

Se reconocen los gastos financieros de un pasivo financiero sobre la base del devengo, a lo largo de la vida de este, utilizando la tasa de interés efectiva. La carga financiera está representada por dos partes:

- La parte del gasto por intereses devengados con tasa de interés nominal y
- La parte del gasto por amortización de los costos atribuibles del pasivo financiero, utilizando la tasa de interés efectiva.

v) Capital accionario y reservas

i. Reservas patrimoniales

De conformidad con la Ley 1237, Ley de Reformas y Adiciones a la Ley 561, Ley General de Bancos, Instituciones Financieras No Bancarias y Grupos Financieros, cada institución individual debe constituir una reserva de capital con el 15% de sus resultados netos anuales. Cada vez que dicha reserva alcance un monto igual al de su capital social pagado, el 40% de la reserva se convertirá automáticamente en capital social pagado y se deberán emitir nuevas acciones de capital, las cuales se entregarán a los accionistas.

ii. Declaración de dividendos

Los dividendos sobre utilidades se registran como un pasivo con cargo al patrimonio en el período en que los mismos son autorizados por la Asamblea General de Accionistas. Adicionalmente, para poder distribuirlos, se debe contar con la no objeción del Superintendente.

iii. Aportes patrimoniales no capitalizables

Comprende los importes recibidos en concepto de aportes patrimoniales a la Financiera, algunos de ellos con destino a incrementar el capital social y otros que por sus características no corresponde su capitalización.

Financiera Fondo de Desarrollo Local, S. A.

(una institución nicaragüense de capital privado - Nota 1)

Notas a los estados financieros

31 de diciembre de 2025

2. Principales políticas contables (continuación...)

iv. Ajuste de transición

Los ajustes que se generen en la aplicación por primera vez del marco contable y registrados como ajustes de transición, solamente se podrán reconocer como resultados acumulados cuando se haya realizado (enajenado, recibido o pagados todos los flujos de efectivo) el activo o pasivo que lo generó, se exceptúa de lo indicado anteriormente, los ajustes por las siguientes operaciones: indemnización laboral, programa de fidelización de clientes y ganancias por ventas con financiamiento de activos adjudicados, dichos ajustes se deben reconocer en resultados acumulados.

w) Cuentas contingentes y de orden

En el curso ordinario de sus operaciones, la Financiera incurre en ciertos compromisos y obligaciones contingentes originadas principalmente por garantías bancarias y otros. Estos compromisos y obligaciones contingentes se controlan en cuentas fuera de las transacciones del estado de situación financiera y se divulgan en notas como cuentas contingentes y cuentas de orden.

3. Gestión de riesgos

a. Introducción y resumen

La Financiera administra los siguientes riesgos para el uso de los instrumentos financieros:

- i. Riesgo de crédito
- ii. Riesgo de liquidez
- iii. Riesgo de mercado, incluyendo el riesgo de tasa de interés y riesgo cambiario
- iv. Riesgo operativo
- v. Riesgo legal
- vi. Riesgo tecnológico

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

Administración de riesgos

La Junta Directiva tiene la responsabilidad de establecer y vigilar la administración de los riesgos de la Financiera. Asimismo, con el fin de garantizar la correcta ejecución de las políticas corporativas y procedimientos establecidos, la Financiera ha constituido comités y áreas a nivel de asesoría como el Comité de Riesgo, Comité de PLD (Prevención contra Lavado de Dinero), el Comité de Tecnología y el Comité de Auditoría.

Financiera Fondo de Desarrollo Local, S. A.

(una institución nicaragüense de capital privado - Nota 1)

Notas a los estados financieros

31 de diciembre de 2025

3. Gestión de riesgos (continuación...)

Mediante estos comités se identifican y monitorean los principales riesgos a los cuales está expuesto la Financiera, así como el establecimiento de límites de exposición, que luego son aprobados por la Junta Directiva y publicados en las políticas correspondientes. Adicionalmente, la Financiera está sujeta al cumplimiento con las regulaciones establecidas por la Superintendencia con respecto a concentraciones de riesgos, liquidez y capitalización, entre otros.

La Financiera ha establecido políticas para el correcto funcionamiento de las finanzas, a través de controles de riesgo que son aplicados mediante el establecimiento de lineamientos específicos.

Factores de riesgo financiero

Las actividades de la Financiera, por su naturaleza, están expuestas a una variedad de riesgos financieros. La principal responsabilidad de los funcionarios a cargo de la administración de riesgos es identificar todos los riesgos claves para la Financiera, medirlos y controlarlos a través de un adecuado programa de administración de riesgo. La Financiera revisa anualmente sus políticas y sistemas de administración de riesgos como resultado de los cambios que surgen en el mercado y los productos ofrecidos.

La Financiera tiene como objetivo lograr un balance apropiado entre riesgo y retorno, así como minimizar los efectos adversos potenciales en el desempeño financiero de la Financiera.

El programa de administración de riesgos es efectuado por la unidad de riesgo, bajo políticas por escrito aprobadas por el Comité de Riesgo y la Junta Directiva. Estas políticas cubren los siguientes riesgos financieros:

i. Riesgo de crédito

El riesgo de crédito es el riesgo de sufrir una pérdida Financiera en caso de que algún cliente o contraparte no pueda cumplir sus obligaciones contractuales con la Financiera. Este riesgo surge principalmente por cartera de créditos originados como parte de las actividades de financiamiento y representa el riesgo individualmente más significativo. Para evitar una alta concentración de créditos en un solo deudor, unidades de interés, segmento geográfico o industria, la gerencia general, el comité de riesgo y la Junta Directiva monitorean muy cuidadosamente y de manera periódica la concentración de la cartera.

Financiera Fondo de Desarrollo Local, S. A.

(una institución nicaragüense de capital privado - Nota 1)

Notas a los estados financieros

31 de diciembre de 2025

3. Gestión de riesgos (continuación...)

También, mensualmente evalúan la cartera de préstamos y créditos contingentes mediante la aplicación de los procedimientos de evaluación y un análisis de la calidad de cartera de crédito medida desde las colocaciones, utilizando la herramienta «análisis de cosecha» y clasificación de los activos de riesgo establecidos en la Norma sobre Gestión de Riesgo Crediticio CD-SIBOIF-547-1-AGOST20-2008 y sus reformas, emitida por la Superintendencia y las políticas de administración de riesgo, estableciendo límites por deudor para evitar la concentración de créditos.

ii. Riesgo de liquidez

Es el riesgo de afectar el desempeño financiero de la Financiera como resultado de fluctuaciones en las fechas y montos de los cobros y pagos de los instrumentos financieros acordados con los deudores y emisores de estos.

La administración reduce este riesgo preparando anualmente un presupuesto de efectivo y ejerciendo un control sobre los requerimientos mínimos de efectivo, de manera que se logre obtener el máximo rendimiento económico de los excesos de efectivo. Además, cuenta con una política Financiera aprobada por la Junta Directiva, donde se plasman las pautas para la administración del efectivo.

Financiera Fondo de Desarrollo Local, S. A.
(una institución nicaragüense de capital privado - Nota 1)
Notas a los estados financieros
31 de diciembre de 2025

3. Gestión de riesgos (continuación...)

A continuación, se presenta la exposición de la Financiera al riesgo de liquidez por plazo de vencimiento:

	2025						Total
	0-7 días	8-15 días	16-30 días	31-90 días	91-180 días	181 a más días	
I. Distribución según plazo de vencimiento residual contractual							
Activos							
Efectivo	C\$580,452,923	C\$ -	C\$ -	C\$ -	C\$ -	C\$ -	C\$ 580,452,923
Inversiones a Costo Amortizado	-	-	-	-	-	109,888,700	109,888,700
Cartera de créditos, neto	56,663,473	72,160,867	122,154,111	646,413,990	789,394,746	2,528,516,783	4,215,303,970
Cuentas por cobrar	10,537,670	-	5,024,313	-	-	-	15,561,983
Total (I)	647,654,066	72,160,867	127,178,424	646,413,990	789,394,746	2,638,405,483	4,921,207,576
Pasivos							
Obligaciones con instituciones financieras y por otros financiamientos	1,873,781	4,370,654	29,858,106	166,297,164	377,745,634	2,855,917,324	3,436,062,663
Otras cuentas por pagar	3,782,963	-	138,731,550	1,444,195	2,110,402	53,419,483	199,488,593
Obligaciones subordinadas y/o convertibles en capital	-	-	-	-	-	-	-
Obligaciones contingentes	195,293,036	6,831	-	5,000	-	-	195,304,867
Total (II)	200,949,780	4,377,485	168,589,656	167,746,359	379,856,036	2,909,336,807	3,830,856,123
Brecha (I) - (II)	446,704,286	67,783,382	(41,411,232)	478,667,631	409,538,710	(270,931,324)	1,090,351,453
II. Distribución según supuestos							
Activos							
Otras cuentas por cobrar	360,974	-	-	-	-	-	360,974
Total (III)	360,974	-	-	-	-	-	360,974
Pasivos							
Otros depósitos del público	7,920,406	-	-	-	-	-	7,920,406
Otras obligaciones	-	-	114,451	228,902	343,353	18,541,052	19,227,758
Otras cuentas por pagar	3,797,854	-	-	-	-	-	3,797,854
Total (IV)	11,718,260	-	114,451	228,902	343,353	18,541,052	30,946,018
Brecha (III) - (IV)	(11,357,286)	-	(114,451)	(228,902)	(343,353)	(18,541,052)	(30,585,004)
Brecha total (I) - (II) + (III) - (IV)	435,347,000	67,783,382.00	(41,525,683)	478,438,729	409,195,357	(289,472,376)	1,059,766,409
Brecha acumulada (V)	C\$ 435,347,000	C\$ 503,130,382	C\$ 461,604,699	C\$ 940,043,428	C\$ 1,349,238,785	C\$ 1,059,766,409	C\$ -

Financiera Fondo de Desarrollo Local, S. A.
(una institución nicaragüense de capital privado - Nota 1)
Notas a los estados financieros
31 de diciembre de 2025

3. Gestión de riesgos (continuación...)

A continuación, se presenta la exposición de la Financiera al riesgo de liquidez por plazo de vencimiento:

	2024						Total
	0-7 días	8-15 días	16-30 días	31-90 días	91-180 días	181 a más días	
I. Distribución según plazo de vencimiento residual contractual							
Activos							
Efectivo	C\$ 529,317,307	C\$ -	C\$ -	C\$ -	C\$ -	C\$ -	C\$ 529,317,307
Cartera de créditos, neto	40,421,125	91,504,305	101,307,142	590,493,401	708,644,184	2,446,084,580	3,978,454,737
Cuentas por cobrar	10,839,831	-	4,814,188	-	-	-	15,654,019
Total (I)	580,578,263	91,504,305	106,121,330	590,493,401	708,644,184	2,446,084,580	4,523,426,063
Pasivos							
Obligaciones con instituciones financieras y por otros financiamientos	9,552,244	46,415,786	23,814,953	389,529,031	352,263,835	2,173,420,250	2,994,996,099
Otras cuentas por pagar	188,230	-	114,905,357	1,459,756	2,091,745	48,629,528	167,274,616
Obligaciones subordinadas y/o convertibles en capital	-	-	-	3,682,777	925,781	96,235,435	100,843,993
Obligaciones contingentes	87,627,179	-	-	83,000	5,000	-	87,715,179
Total (II)	97,367,653	46,415,786	138,720,310	394,754,564	355,286,361	2,318,285,213	3,350,829,887
Brecha (I) - (II)	483,210,610	45,088,519	(32,598,980)	195,738,837	353,357,823	127,799,367	1,172,596,176
II. Distribución según supuestos							
Activos							
Otras cuentas por cobrar	283,619	-	-	-	-	-	283,619
Total (III)	283,619	-	-	-	-	-	283,619
Pasivos							
Otros depósitos del público	7,872,374	-	-	-	-	-	7,872,374
Otras cuentas por pagar	745,595	-	-	-	-	-	745,595
Total (IV)	8,617,969	-	-	-	-	-	8,617,969
Brecha (III) - (IV)	(8,334,350)	-	-	-	-	-	(8,334,350)
Brecha total (I) - (II) + (III) - (IV)	474,876,260	45,088,519	(32,598,980)	195,738,837	353,357,823	127,799,367	1,164,261,826
Brecha acumulada (V)	C\$ 474,876,260	C\$ 519,964,779	C\$ 487,385,799	C\$ 683,124,636	C\$ 1,036,482,459	C\$ 1,164,281,826	C\$ -

Financiera Fondo de Desarrollo Local, S. A.
(una institución nicaragüense de capital privado - Nota 1)
Notas a los estados financieros
31 de diciembre de 2025

3. Gestión de riesgos (continuación...)

(a) Razón de cobertura de liquidez

	2024					
	Monto total			Monto ajustado		
	Moneda nacional	Moneda extranjera	Factor	Moneda nacional	Moneda extranjera	Total
Activos líquidos						
Activos de nivel I						
Caja	C\$ 138,634,025	C\$ 104,429,227	100%	C\$ 138,634,025	C\$ 104,429,227	C\$ 243,063,252
Depósitos disponibles en el BCN	11,000	21,975	100%	11,000	21,975	32,975
Depósitos disponibles en instituciones financieras del país	51,198,725	212,312,534	100%	51,198,725	212,312,534	263,511,259
Depósitos disponibles en instituciones financieras del exterior	-	18,230,810	100%	-	18,230,810	18,230,810
Valores representativos de deuda emitidos por el gobierno central	-	-	100%	-	-	-
Total nivel I	<u>189,843,750</u>	<u>334,994,546</u>	100%	<u>189,843,750</u>	<u>334,994,546</u>	<u>524,838,296</u>
Activos de nivel II						
Total nivel II						
Límite máximo del 40 % sobre los activos líquidos del nivel I más nivel II, monto ajustado	-	-		126,562,500	223,329,697	349,892,197
Monto total del fondo de activo líquido - Total (a)	<u>C\$ 189,843,750</u>	<u>C\$ 334,995,546</u>		<u>C\$ 189,843,750</u>	<u>C\$ 334,994,546</u>	<u>C\$ 524,838,296</u>
	Monto total			Monto ajustado		
	Moneda nacional	Moneda extranjera	Factor	Moneda nacional	Moneda extranjera	Total
Activos (flujos entrantes)						
Créditos	82,739,111	150,493,462	50%	41,369,555	75,246,731	116,616,286
Inversiones	-	-	100%	-	-	-
Cuentas por cobrar	996,658	14,940,980	50%	498,329	7,470,490	7,968,819
Total activos I	<u>83,735,769</u>	<u>165,434,442</u>		<u>41,867,884</u>	<u>82,717,221</u>	<u>124,585,105</u>
Pasivos (flujos salientes)						
Otras obligaciones con el público	-	7,872,374	100%	-	7,872,374	7,872,374
Obligaciones con instituciones financieras y por otros financiamientos	11,172,615	68,610,367	100%	11,172,615	68,610,367	79,782,982
Otras cuentas por pagar	80,777,548	17,531,967	100%	80,777,548	17,531,967	98,309,515
Contingentes	1,408,500	86,218,679	50%	704,250	43,109,340	43,813,590
Total pasivos II	<u>C\$ 93,358,663</u>	<u>C\$ 180,233,387</u>		<u>C\$ 92,654,413</u>	<u>C\$ 137,124,048</u>	<u>C\$ 229,778,461</u>
Razón de cobertura de liquidez [(a) + (I)]/(II)x100				250	305	283

Financiera Fondo de Desarrollo Local, S. A.

(una institución nicaragüense de capital privado - Nota 1)

Notas a los estados financieros

31 de diciembre de 2025

3. Gestión de riesgos (continuación...)

iii. Riesgo de mercado

Se refiere a la pérdida potencial por cambios en los factores de riesgos que inciden sobre la valuación de las posiciones por operaciones activas, pasivas o causantes de pasivo contingentes, tales como tasa de interés, tasa de cambio, índices de precios, entre otros. La gestión y cobertura del riesgo de mercado se proyecta en dos ángulos: el margen financiero y el patrimonio de la Financiera.

Riesgo de tasa de interés

El riesgo de tasa de interés es el riesgo que flujos de efectivo futuro de un activo o pasivo financiero fluctuará debido a cambios en las tasas de interés de mercado. La Financiera se expone en su posición financiera y flujos de efectivo, a los efectos de las fluctuaciones en los niveles de tasas de interés del mercado. El margen de interés puede incrementarse como resultado de tales cambios, pero también puede reducirse o crear pérdidas en el caso de que surjan movimientos inesperados. Para reducir este riesgo, la Financiera periódicamente revisa las tasas activas y pasivas, las cuales son analizadas por la Gerencia General, la Gerencia Financiera y Administración y Gerencia de Gestión Integral de Riesgo a través de reportes internos.

Riesgo cambiario (riesgo de moneda)

Es el riesgo de una pérdida originada por el movimiento adverso en las tasas de cambio de monedas extranjeras. La Financiera se expone en su posición financiera y flujos de efectivo a los efectos de las fluctuaciones en las tasas de cambio de moneda extranjera. La Financiera da seguimiento mensual a estas fluctuaciones mediante informes que presentan los calces entre activos y pasivos, los cuales están divididos en dólares, córdobas con mantenimiento de valor respecto al dólar estadounidense y córdobas sin mantenimiento de valor.

Los informes de seguimiento y análisis que la Financiera utiliza para la administración de los riesgos financieros, incluyen: Adecuación de capital conforme a la norma de adecuación de capital CD-SIBOIF-65-1-OCT27-2010, Apalancamiento conforme a la Norma sobre requerimiento mínimo de Apalancamiento según Resolución CD-SIBOIF-926-2-ENERO26-2016, Constitución de Reserva de Conservación de Capital según Resolución CD-SIBOIF-926-1-ENE26-2016, e Informe sobre Liquidez por Plazo de Vencimiento Residual (moneda nacional, extranjera y consolidada) Simulación de Escenario de Estrés y Plan de Contingencia, Razón de cobertura de Liquidez, Indicadores de Concentración de la Financiación, conforme Resolución CD-SIBOIF-926-3-ENE26-2016.

Financiera Fondo de Desarrollo Local, S. A.
(una institución nicaragüense de capital privado - Nota 1)
Notas a los estados financieros
31 de diciembre de 2025

3. Gestión de riesgos (continuación)

Un resumen de la exposición al riesgo cambiario por moneda se presenta a continuación:

	2025			Total
	Moneda extranjera	Córdobas con mantenimiento de valor	Córdobas sin mantenimiento de valor	
Activos				
Efectivo y equivalentes de efectivo	C\$ 406,732,870	C\$ 38,637,770	C\$ 137,843,757	C\$ 583,214,397
Inversiones a costo amortizado, neto	109,957,728	-	-	109,957,728
Cartera de créditos, neto	2,336,515,702	1,012,839,223	(7,636,408)	3,341,718,517
Otras cuentas por cobrar, neto	13,544,431	134,089	1,327,602	15,006,122
Activos recibidos en recuperación de créditos	-	-	3,002,800	3,002,800
Activo material	-	-	85,998,567	85,998,567
Activos intangibles	-	-	7,550,854	7,550,854
Activos fiscales	-	-	14,294,689	14,294,689
Otros activos	-	-	47,439,054	47,439,054
Total del activos	C\$ 2,866,750,731	C\$1,051,611,082	C\$ 289,820,915	C\$4,208,182,728
Pasivos				
Otras obligaciones diversas con el público	C\$ 7,920,406	C\$ -	C\$ -	C\$ 7,920,406
Obligaciones por emisión de deuda	18,365,563	-	-	18,365,563
Por préstamos con instituciones financieras y por otros financiamientos corto plazo	97,457,261	-	-	97,457,261
Por préstamos con instituciones financieras y por otros financiamientos largo plazo	2,548,798,373	123,861,351	215,281,967	2,887,941,691
Cargos por pagar sobre obligaciones con instituciones financieras y por otros financiamientos	46,356,809	1,925,430	3,885,723	52,167,962
Gastos de emisión y colocación de obligaciones con instituciones financieras y por otros financiamientos	(13,317,137)	(470,671)	(719,621)	(14,507,429)
Pasivos fiscales	-	-	38,339,387	38,339,387
Obligaciones subordinadas y/o convertibles en capital	-	-	-	-
Gastos de emisión y colocación de obligaciones subordinadas y/o convertibles a capital	-	-	-	-
Otros pasivos y provisiones	23,857,879	-	104,282,756	128,140,635
Total pasivos	C\$ 2,729,439,154	C\$ 125,316,110	C\$ 361,070,212	C\$3,215,825,476
Posición nominal neta larga	C\$ 137,311,577			
Posición nominal neta larga		C\$ 926,294,972		

Financiera Fondo de Desarrollo Local, S. A.
(una institución nicaragüense de capital privado - Nota 1)
Notas a los estados financieros
31 de diciembre de 2025

3. Gestión de riesgos (continuación...)

Un resumen de la exposición al riesgo cambiario por moneda se presenta a continuación:

	2024			
	Moneda extranjera	Córdobas con mantenimient o de valor	Córdobas sin mantenimien to de valor	Total
Activos				
Efectivo y equivalentes de efectivo	C\$ 339,473,557	C\$ 48,147,775	C\$141,695,975	C\$ 529,317,307
Inversiones a costo amortizado, neto	109,974,174	-	-	109,974,174
Cartera de créditos, neto	2,234,427,413	883,809,000	(5,766,122)	3,112,470,291
Otras cuentas por cobrar, neto	14,246,094	81,348	848,310	15,175,752
Activos recibidos en recuperación de créditos	-	-	145,156	145,156
Activo material	-	-	71,065,358	71,065,358
Activos intangibles	-	-	6,788,525	6,788,525
Activos fiscales	-	-	14,282,924	14,282,924
Otros activos	-	-	45,523,498	45,523,498
Total del activos	<u>C\$2,698,121,238</u>	<u>C\$932,038,123</u>	<u>C\$274,583,624</u>	<u>C\$3,904,742,985</u>
Pasivos				
Otras obligaciones diversas con el público	C\$ 7,872,374	C\$ -	C\$ -	C\$ 7,872,374
Por préstamos con instituciones financieras y por otros financiamientos corto plazo	182,809,838	94,104,102	223,359,478	500,273,418
Por préstamos con instituciones financieras y por otros financiamientos largo plazo	2,190,722,840	1,206,183	3,733,230	2,195,662,253
Cargos por pagar sobre obligaciones con instituciones financieras y por otros financiamientos	41,738,045	-	-	41,738,045
Gastos de emisión y colocación de obligaciones con instituciones financieras y por otros financiamientos	(10,629,887)	(307,408)	(1,319,544)	(12,256,839)
Pasivos fiscales	-	-	49,625,149	49,625,149
Obligaciones subordinadas y/o convertibles en capital	93,971,869	-	-	93,971,869
Gastos de emisión y colocación de obligaciones subordinadas y/o convertibles a capital	(31,623)	-	-	(31,623)
Otros pasivos y provisiones	17,531,967	-	100,863,094	118,395,061
Total pasivos	<u>C\$2,523,985,423</u>	<u>C\$ 95,002,877</u>	<u>C\$376,261,407</u>	<u>C\$2,995,249,707</u>
Posición nominal neta larga	<u>C\$ 174,135,815</u>			
Posición nominal neta larga		<u>C\$837,035,246</u>		

Financiera Fondo de Desarrollo Local, S. A.

(una institución nicaragüense de capital privado - Nota 1)

Notas a los estados financieros

31 de diciembre de 2025

3. Gestión de riesgos (continuación...)

iv. Riesgo operativo

Conforme a lo establecido en la Norma sobre Gestión de Riesgo Operacional CD-SIBOIF-611-ENE22-2010, se establecen medidas para mitigar las posibles pérdidas por fallas en los procesos, tecnologías y personas tanto a nivel interno como externo. La Financiera cuenta con políticas y procedimientos para la gestión del riesgo operativo, en donde se establecen las responsabilidades, políticas, proceso de análisis, registro e información de eventos y el seguimiento que se debe dar para mantener una buena gestión de dicho riesgo, de manera que cumpla con los estándares definidos por la Junta Directiva, norma vigente emitida por la Superintendencia sobre la materia y las mejores prácticas.

Esto permite gestionar apropiadamente los riesgos asociados a los procesos internos implementados para la realización de sus operaciones y servicios, de tal forma que se minimice la posibilidad de pérdidas relacionadas al diseño inapropiado de los procesos, o a políticas y procedimientos inadecuados o inexistentes que puedan tener como consecuencia el desarrollo deficiente de las operaciones y servicios o su suspensión.

v. Riesgo legal

El riesgo legal es la pérdida potencial por el incumplimiento de las disposiciones legales y administrativas aplicables, la afectación por resoluciones administrativas o judiciales desfavorables y la aplicación de sanciones, en relación con las operaciones que las instituciones llevan a cabo. Para mitigar los riesgos legales, la Financiera cuenta con el manual legal, en el que se establecen lineamientos estratégicos para evitar pérdidas potenciales por sanciones derivadas de incumplimientos a las disposiciones legales. Con el fin de mantener una adecuada gestión de los riesgos legales, en los documentos se definen las funciones, políticas y procedimientos desde la perspectiva legal que se deben de cumplir para asegurar la autenticidad de las operaciones.

vi. Riesgo tecnológico

Conforme a la Norma sobre gestión de riesgo tecnológico CD-SIBOIF-500-1-SEP19-2007, la gestión de riesgo tecnológico identifica, evalúa, mitiga y monitorea constantemente los riesgos asociados al uso de Tecnologías de Información (TI), estableciendo las medidas de control y protección necesarias, velando por el uso de buenas prácticas en el Gobierno de TI y la administración de procesos y servicios de tecnología que soportan las necesidades actuales y futuras del negocio, así como el monitoreo de la seguridad de la información y el buen uso de los recursos tecnológicos.

Financiera Fondo de Desarrollo Local, S. A.

(una institución nicaragüense de capital privado - Nota 1)

Notas a los estados financieros

31 de diciembre de 2025

3. Gestión de riesgos (continuación...)

El sistema informático de la Financiera mantiene un soporte técnico de calidad con un plan de contingencia actualizado. La administración a través de la Gerencia de Operaciones y Sistemas es responsable de asegurar los sistemas y tecnología adecuados a la complejidad de las operaciones. Esta gestión incluye lo siguiente:

- Políticas y procesos explícitos y claros para la gestión de tecnología, con sus respectivos manuales operativos.
- Plan de contingencia que asegure la continuidad de las operaciones ante fallas en el sistema, pérdidas de información o impactos severos por eventos externos. Este plan fue propuesto por gerencia de operaciones y sistemas, y aprobado por el comité de tecnología y ratificado en el comité de riesgo.
- Protocolo de seguridad en la gestión de aplicaciones tecnológicas, equipos tecnológicos y base de datos.

Administración de capital

Capital mínimo requerido

Con fecha 25 de febrero de 2025 según Ley N° 1237 emitida por la Asamblea Nacional de la República de Nicaragua, artículo 134, establece que el capital social de las sociedades financieras no podrá ser menor a C\$100,000,000, dividido en acciones nominativas e inconvertibles al portador. Dicho capital será actualizado por el Superintendente cada dos años. Al 31 de diciembre de 2025, la Financiera confirma estar en cumplimiento con el capital social suscrito y pagado requerido en esta actualización.

4. Cambios en políticas, estimaciones contables y errores

Durante el período que terminó al 31 de diciembre de 2025, no realizó cambios en las políticas de contabilidad ni en las estimaciones. Tampoco se identificaron errores de períodos anteriores.

Financiera Fondo de Desarrollo Local, S. A.
(una institución nicaragüense de capital privado - Nota 1)
Notas a los estados financieros
31 de diciembre de 2025

5. Valor razonable de los instrumentos financieros

El valor razonable y el valor en libros de los instrumentos financieros se detallan a continuación:

	2025		2024	
	Valor en Libros	Valor Razonable	Valor en libros	Valor razonable
Activos				
Efectivo y equivalentes de efectivo (a)	C\$ 583,214,397	C\$ 583,214,397	C\$ 529,317,307	C\$ 529,317,307
Inversiones a costo amortizado, neto (b)	109,957,728	109,586,427	109,974,174	109,936,490
Cartera de créditos, neto (c)	3,341,718,517	3,288,541,193	3,112,470,291	3,085,712,741
Cuentas por cobrar, neto (a)	<u>15,006,122</u>	<u>15,006,123</u>	<u>15,175,752</u>	<u>15,175,752</u>
Total activos	<u>C\$ 4,049,896,764</u>	<u>C\$ 3,996,348,140</u>	<u>C\$ 3,766,937,524</u>	<u>C\$ 3,740,142,290</u>
Pasivos				
Otras obligaciones diversas con el público (d)	C\$ 7,920,406	C\$ 7,920,406	7,872,374	7,872,374
Obligaciones por emisión de deuda (d)	18,365,563	18,108,276	-	-
Obligaciones con instituciones financieras y obligaciones subordinadas (e)	<u>3,023,059,485</u>	<u>2,998,503,911</u>	<u>2,725,416,877</u>	<u>2,777,733,874</u>
Total pasivos	<u>C\$ 3,049,345,454</u>	<u>C\$ 3,024,532,593</u>	<u>C\$ 2,733,289,251</u>	<u>C\$ 2,785,606,248</u>

A continuación, se detallan los métodos y los supuestos empleados por la Administración para el cálculo del valor razonable de los instrumentos financieros de la Financiera.

a. Efectivo y equivalentes de efectivo y cuentas por cobrar.

El valor razonable de las disponibilidades y cuentas por cobrar es considerado igual al valor en libros, debido a su pronta realización.

b. Inversiones a costo amortizado, neto

Para las obligaciones las inversiones a costo amortizado, el valor razonable se basa en flujos futuros de efectivo descontados usando las tasas de interés del mercado publicadas por el Banco Central de Nicaragua.

c. Cartera de créditos e intereses, neto

La Financiera otorga financiamiento para diferentes actividades tales como: personales, agrícolas, ganaderos e industriales. El valor razonable estimado para los préstamos representa la cantidad descontada de flujos futuros de efectivo estimados a recibir. Se descuentan a la tasa de rendimiento de las instituciones financieras reguladas, calculada con base en la información publicada por la Superintendencia.

Financiera Fondo de Desarrollo Local, S. A.

(una institución nicaragüense de capital privado - Nota 1)

Notas a los estados financieros

31 de diciembre de 2025

5. Valor razonable de los instrumentos financieros (continuación...)

d. Otras obligaciones con el público y obligaciones por emisiones de deuda

Para las otras obligaciones con el público y obligaciones por emisiones de deuda, el valor razonable se basa en flujos futuros de efectivo descontados usando las tasas de interés del mercado publicadas por el Banco Central de Nicaragua para nuevos financiamientos con vencimiento similar remanente.

e. Obligaciones con instituciones financieras y obligaciones subordinadas

Para las obligaciones con instituciones financieras y obligaciones subordinadas, el valor razonable se basa en flujos futuros de efectivo descontados usando las tasas de interés del mercado publicadas por el Banco Central de Nicaragua para nuevos financiamientos con vencimiento similar remanente.

Las estimaciones del valor razonable son efectuadas a una fecha determinada, basadas en informaciones del mercado sobre los instrumentos financieros. Estas estimaciones no reflejan posibles primas o descuentos que puedan resultar de la oferta para la venta de un instrumento financiero en particular a una fecha dada. Estas estimaciones son subjetivas por su naturaleza, involucran incertidumbre y elementos de juicio; por lo tanto, no pueden ser determinadas con exactitud. Cualquier cambio en los supuestos puede afectar en forma significativa las estimaciones. El valor en libros de los instrumentos financieros a corto plazo se aproxima a su valor razonable debido a los vencimientos cercanos de estos instrumentos financieros.

6. Activos sujetos a restricciones

Al 31 de diciembre de 2025, el saldo de inversiones a costo amortizado incluye principalmente: a) Certificado de depósito con Banco Ficohsa Nicaragua por C\$69,028 cedido al Instituto Nicaragüense de Seguridad Social (INSS) en garantía de cumplimiento por firma de contrato entre la Financiera y el Instituto Nicaragüense de Seguridad Social (INSS) por prestación de servicios (Nota 8). En 2024 los activos sujetos a restricción correspondían a: i) C\$65,151 por certificado de depósito a plazo de Banco Ficohsa Nicaragua cedido al Instituto Nicaragüense de Seguridad Social (INSS) y ii) C\$109,909,023 correspondiente a certificado de depósito a plazo fijo en Ficohsa Panamá, como garantía de prenda mercantil por línea de crédito entre la Financiera y Ficohsa Panamá.

Financiera Fondo de Desarrollo Local, S. A.
(una institución nicaragüense de capital privado - Nota 1)
Notas a los estados financieros
31 de diciembre de 2025

7. Efectivo y equivalentes de efectivo

Un resumen se presenta a continuación:

	2025	2024
Moneda nacional		
Caja	C\$ 134,767,268	C\$ 138,634,025
Banco Central de Nicaragua	40,356	11,000
Instituciones financieras	<u>41,673,902</u>	<u>51,198,725</u>
	<u>176,481,526</u>	<u>189,843,750</u>
Moneda extranjera		
Caja	95,998,777	104,429,227
Banco Central de Nicaragua	2,955,581	21,975
Instituciones financieras	<u>307,778,513</u>	<u>235,022,355</u>
	<u>406,732,871</u>	<u>339,473,557</u>
	<u>C\$ 583,214,397</u>	<u>C\$ 529,317,307</u>

Las cuentas bancarias devengan una tasa de interés entre el 0.30 % y 3% (En 2024 devengaban entre el 0.30% y 1.5%).

8. Inversiones a costo amortizado, neto

Un resumen se presenta a continuación:

	2025	2024
Instrumentos de deuda en instituciones financieras		
Banco Ficohsa (Panamá), S. A.		
Corresponde a certificado de depósito con vencimiento el 30 de septiembre de 2026 y devenga intereses del 5.25%	C\$ 109,888,700	C\$ -
Corresponde a certificado de depósito con vencimiento el 28 de septiembre de 2025 y devenga intereses del 6%		109,909,023
Banco de Ficohsa (Nicaragua), S. A.		
Corresponde a certificado de depósito con vencimiento el 6 de febrero de 2026 y devenga intereses del 6%.	<u>69,028</u>	<u>65,151</u>
	<u>C\$ 109,957,728</u>	<u>C\$ 109,974,174</u>

El movimiento de las inversiones se presenta a continuación:

	2025	2024
Saldo inicial	C\$ 109,974,174	C\$ 109,969,163
Adiciones	109,872,900	128,248,639
Pagos (amortizaciones del principal e intereses)	(116,259,831)	(134,381,092)
Intereses por cobrar	<u>6,370,485</u>	<u>6,137,464</u>
Saldo final	<u>C\$ 109,957,728</u>	<u>C\$ 109,974,174</u>

Financiera Fondo de Desarrollo Local, S. A.
(una institución nicaragüense de capital privado - Nota 1)
Notas a los estados financieros
31 de diciembre de 2025

9. Cartera de créditos, neto

Un resumen se presenta a continuación:

31 de diciembre de 2025	Vigentes	Prorrogados	Reestructurados	Vencidos	Cobro judicial	Total
Créditos comerciales	C\$ 640,754,019	C\$ -	C\$ 2,587,322	C\$ 7,332,600	C\$ -	C\$ 650,673,941
Comerciales	393,994,567	-	1,671,714	6,767,358	-	402,433,639
Agrícolas	46,845,080	-	915,608	-	-	47,760,688
Ganaderos	57,808,067	-	-	-	-	57,808,067
Industriales	3,515,317	-	-	-	-	3,515,317
Inversión agropecuaria	78,614,426	-	-	476,079	-	79,090,505
Inversión MYPIME	47,180,916	-	-	89,163	-	47,270,079
Servicios	12,795,646	-	-	-	-	12,795,646
Créditos de consumo	1,118,178,740	-	1,298,125	6,765,005	-	1,126,241,870
Préstamos personales	1,099,581,702	-	1,298,125	6,545,709	-	1,107,425,536
Préstamos de vehículos	18,597,038	-	-	219,296	-	18,816,334
Créditos hipotecarios	666,052	-	-	-	-	666,052
Hipotecarios para vivienda	666,052	-	-	-	-	666,052
Créditos de arrendamientos financieros	-	-	-	-	-	-
Maquinaria y equipo	-	-	-	-	-	-
Microcréditos	1,503,300,042	-	2,842,542	49,175,112	-	1,555,317,696
Préstamos comerciales	1,503,300,042	-	2,842,542	49,175,112	-	1,555,317,696
Subtotal	3,262,898,853	-	6,727,989	63,272,717	-	3,332,899,559
Diferimiento de comisiones y otros (a)	-	-	-	-	-	(23,254,734)
Intereses y comisiones por cobrar de crédito	152,772,604	-	103,341	-	-	152,875,945
Subtotal	3,415,671,457	-	6,831,330	63,272,717	-	3,462,520,770
Provisión de cartera de créditos	(57,117,384)	-	(2,682,238)	(58,792,831)	-	(118,592,453)
Provisión genérica para incobrabilidad de cartera de créditos	-	-	-	-	-	(2,209,800)
Saldo neto al 31 de diciembre de 2025	<u>C\$3,358,554,073</u>	<u>C\$ -</u>	<u>C\$ 4,149,092</u>	<u>C\$ 4,479,886</u>	<u>C\$ -</u>	<u>C\$3,341,718,517</u>

Financiera Fondo de Desarrollo Local, S. A.
(una institución nicaragüense de capital privado - Nota 1)
Notas a los estados financieros
31 de diciembre de 2025

9. Cartera de créditos, neto (continuación...)

31 de diciembre de 2024	Vigentes	Prorrogados	Reestructurados	Vencidos	Cobro judicial	Total
Créditos comerciales	C\$ 567,569,832	C\$ -	C\$ 3,506,860	C\$ 3,078,389	C\$ -	C\$ 574,155,081
Comerciales	332,528,685	-	83,156	2,045,090	-	334,656,931
Agrícolas	32,024,800	-	3,423,704	1,033,299	-	36,481,803
Ganaderos	51,549,118	-	-	-	-	51,549,118
Industriales	4,231,316	-	-	-	-	4,231,316
Inversión agropecuaria	85,988,476	-	-	-	-	85,988,476
Inversión MYPIME	49,011,126	-	-	-	-	49,011,126
Servicios	12,236,311	-	-	-	-	12,236,311
Créditos de consumo	857,678,784	-	565,809	5,899,203	-	864,143,796
Préstamos personales	843,941,840	-	565,809	5,774,788	-	850,282,437
Préstamos de vehículos	13,736,944	-	-	124,415	-	13,861,359
Créditos hipotecarios	2,374,197	-	-	-	-	2,374,197
Hipotecarios para vivienda	2,374,197	-	-	-	-	2,374,197
Créditos de arrendamientos financieros	-	-	-	-	-	-
Maquinaria y equipo	-	-	-	-	-	-
Microcréditos	1,606,526,744	-	3,635,795	39,738,124	296,387	1,650,197,050
Préstamos comerciales	1,606,526,744	-	3,635,795	39,738,124	296,387	1,650,197,050
Subtotal	3,034,149,557	-	7,708,464	48,715,716	296,387	3,090,870,124
Diferimiento de comisiones y otros (a)	-	-	-	-	-	(18,770,654)
Intereses y comisiones por cobrar de crédito	147,131,318	-	501,062	-	-	147,632,380
Subtotal	3,181,280,875	-	8,209,526	48,715,716	296,387	3,219,731,850
Provisión de cartera de créditos	(50,941,925)	-	(2,603,290)	(44,437,141)	(296,387)	(98,278,743)
Provisión genérica para incobrabilidad de cartera de créditos	-	-	-	-	-	(8,982,816)
Saldo neto al 31 de diciembre de 2025	C\$3,130,338,950	C\$ -	C\$ 5,606,236	C\$ 4,278,575	C\$ -	C\$3,112,470,291

- (a) En el año 2023 se realizaron cobro comisiones al desembolso, las que se difieren en el plazo del crédito y según lo establecido en la Norma de Comisión Financiera. El saldo del diferimiento de comisión para el año terminado el 31 de diciembre del 2025 es de C\$23,254,734 (C\$18,770,654 en 2024).

Financiera Fondo de Desarrollo Local, S. A.

(una institución nicaragüense de capital privado - Nota 1)

Notas a los estados financieros

31 de diciembre de 2025

9. Cartera de créditos, neto (continuación...)

Resumen de concentración por sector económico

A continuación, presentamos un resumen de la distribución de la cartera de créditos por sector económico:

Sector	2025		2024	
	Saldo	Relación porcentual	Saldo	Relación porcentual
Consumo (a)	C\$ 1,126,241,870	34%	C\$ 864,143,796	28 %
Comercio	930,596,893	28%	901,072,009	29 %
Agrícola	339,218,073	10%	301,186,285	10 %
Inversión agropecuaria	278,075,011	8%	323,516,161	10 %
Pecuario	291,635,693	9%	261,430,036	8 %
Inversión MIPYME	170,902,484	5%	218,691,905	7 %
Servicios	133,939,522	4%	153,369,153	5 %
Industria	61,623,959	2%	65,086,582	2 %
Vivienda	666,052	0%	2,374,197	0 %
	<u>C\$ 3,332,899,559</u>	<u>100%</u>	<u>C\$ 3,090,870,124</u>	<u>100 %</u>

(a) Al 31 de diciembre de 2025, la cartera de consumo incluye C\$616,078,392 (C\$464,159,982 en 2024) en concepto de préstamo para mejoramiento de vivienda.

Resumen de concentración por región

A continuación, se presenta la distribución de la cartera de créditos por regiones:

Región	2025		2024	
	Saldo	Relación porcentual	Saldo	Relación porcentual
Managua	C\$ 533,672,399	16%	C\$ 479,585,849	16%
Oriente	378,513,945	11%	382,598,303	12%
Sur	449,817,936	13%	420,406,003	14%
Centro	514,138,813	15%	492,640,245	16%
Norte	494,719,722	15%	435,008,133	14%
Centro sur	502,797,436	15%	433,101,336	14%
Occidente	290,659,905	9%	286,892,523	9%
Las Segovias	168,579,403	5%	160,637,732	5%
	<u>C\$ 3,332,899,559</u>	<u>100%</u>	<u>C\$ 3,090,870,124</u>	<u>100%</u>

Financiera Fondo de Desarrollo Local, S. A.

(una institución nicaragüense de capital privado - Nota 1)

Notas a los estados financieros

31 de diciembre de 2025

9. Cartera de créditos, neto (continuación...)

Resumen de concentración de cartera bruta de deudores relacionados

La concentración de préstamos por cobrar con deudores relacionados se detalla a continuación:

Partes relacionadas	2025		2024	
	Saldo	Relación porcentual	Saldo	Relación porcentual
Unidad de interés No. 10	C\$ -	0 %	C\$ 75,754	6%
Unidad de interés No. 14	113,403	9 %	64,588	5%
Unidad de interés No. 16	160,368	13%	817,583	61%
Unidad de interés No. 18	669,952	53%	58,695	5%
Unidad de interés No. 20	49,463	4%	4,649	0%
Unidad de interés No. 24	23,882	2%	-	0%
Unidad de interés No. 27	121,164	10%	122,757	9%
Unidad de interés No. 29	18,310	1%	67,443	5%
Unidad de interés No. 31	106,599	8%	132,410	10%
	<u>C\$ 1,263,141</u>	<u>100%</u>	<u>C\$ 1,343,879</u>	<u>100%</u>

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024 la Financiera no tiene cartera con grupos relacionados.

Financiera Fondo de Desarrollo Local, S. A.

(una institución nicaragüense de capital privado - Nota 1)

Notas a los estados financieros

31 de diciembre de 2025

9. Cartera de créditos, neto (continuación...)

Un resumen de la cartera de créditos por días de mora y tipo de crédito y el importe de la provisión se presenta a continuación:

2025											
<u>Rango (días)</u>			<u>Cantidad de créditos</u>	<u>Comercial</u>	<u>Consumo</u>	<u>Hipotecarios</u>	<u>Microcréditos</u>	<u>Total</u>	<u>Relación porcentual</u>	<u>Provisión</u>	
1	a	15	657	C\$ 5,672,950	C\$ 9,007,160	C\$ -	C\$ 13,698,457	C\$ 28,378,567	20%	C\$ 870,429	
16	a	30	533	5,694,064	6,768,281	-	12,102,095	24,564,440	17%	1,864,524	
31	a	60	393	2,497,781	4,443,001	-	8,038,426	14,979,208	10%	3,018,993	
61	a	90	292	1,885,744	2,934,217	-	8,048,431	12,868,392	9%	5,834,519	
91	a	120	217	767,074	1,889,331	-	4,929,581	7,585,986	5%	6,567,488	
121	a	180	427	2,331,060	4,875,673	-	12,675,847	19,882,580	14%	17,005,635	
181	a	270	300	2,779,212	-	-	13,474,946	16,254,158	11%	16,254,158	
271	a	360	316	1,455,254	-	-	17,084,479	18,539,733	13%	18,539,730	
361	a	más	-	-	-	-	-	-	0%	-	
			<u>3,135</u>	<u>C\$ 23,083,139</u>	<u>C\$ 29,917,663</u>	<u>C\$ -</u>	<u>C\$ 90,052,262</u>	<u>C\$ 143,053,064</u>	<u>100%</u>	<u>C\$ 69,955,476</u>	

2024											
<u>Rango (días)</u>			<u>Cantidad de créditos</u>	<u>Comercial</u>	<u>Consumo</u>	<u>Hipotecarios</u>	<u>Microcréditos</u>	<u>Total</u>	<u>Relación porcentual</u>	<u>Provisión</u>	
1	a	15	787	C\$ 4,229,244	C\$ 9,268,356	C\$ -	C\$ 17,371,776	C\$ 30,869,376	25%	C\$ 674,319	
16	a	30	511	2,995,006	6,167,140	-	11,703,944	20,866,090	17%	1,057,647	
31	a	60	363	1,758,191	3,645,177	-	8,406,717	13,810,085	11%	2,518,091	
61	a	90	283	1,815,782	2,359,127	-	7,631,801	11,806,710	9%	5,252,273	
91	a	120	214	93,498	2,326,416	-	3,935,561	6,355,475	5%	5,263,837	
121	a	180	344	833,610	3,537,298	-	7,758,395	12,129,303	10%	10,103,648	
181	a	270	297	1,206,979	0	-	15,115,957	16,322,936	13%	16,322,936	
271	a	360	262	541,434	0	-	12,196,717	12,738,151	10%	12,738,152	
361	a	ás	-	-	-	-	-	-	0%	-	
			<u>3,061</u>	<u>C\$ 13,473,744</u>	<u>C\$ 27,303,514</u>	<u>C\$ -</u>	<u>C\$ 84,120,868</u>	<u>C\$ 124,898,126</u>	<u>100%</u>	<u>C\$ 53,930,903</u>	

Financiera Fondo de Desarrollo Local, S. A.

(una institución nicaragüense de capital privado - Nota 1)

Notas a los estados financieros

31 de diciembre de 2025

9. Cartera de créditos, neto (continuación...)

Explicación de las principales variaciones en la cartera vencida y en cobro judicial identificando, entre otros: reestructuraciones, adjudicaciones, saneamientos, traspasos hacia la cartera vigente

La cartera vencida incrementó en 30%, pasando de C\$48,715,716 en el año 2024 a C\$63,272,717 en el año 2025. Este incremento se presentó principalmente en los microcréditos comerciales y agrícolas, entre los principales factores que propiciaron este crecimiento están: la migración de clientes dada especialmente en años anteriores, la competencia de comercios chinos con precios más bajo y aumento de la oferta de crédito, entre otros, todo ello afectando los ingresos, la capacidad de pago de los clientes. Cabe destacar que un microcrédito se traslada a vencido después del incumplimiento de pago de tres cuotas consecutivas.

La cartera reestructurada se redujo en un 13%, pasando de C\$7,708,464 en el 2024 a C\$6,727,987 en el año 2025, esto se da principalmente por cambio de situación corriente, cancelados o vencidos.

La cartera en cobro judicial al cierre del año 2025 disminuyó en 100%, pasando C\$296,387 en el año 2024 a C\$- en 2025.

Para mitigar los incrementos de la cartera vencida, la institución tiene un plan de seguimiento y gestión de cobro temprano para contener los tránsitos de deterioro de la cartera.

Financiera Fondo de Desarrollo Local, S. A.
(una institución nicaragüense de capital privado - Nota 1)
Notas a los estados financieros
31 de diciembre de 2025

9. Cartera de créditos, neto (continuación...)

Detalle de cartera por clasificación y provisión (tipo de riesgo)

31 de diciembre de 2025													
Categorías	Cantidad de créditos	Comercial		Consumo		Hipotecaria		Arrendamientos financieros		Microcréditos		Total	
		Monto	Provisión	Monto	Provisión	Monto	Provisión	Monto	Provisión	Monto	Provisión	Monto	Provisión
A	49,868	C\$627,330,160	C\$ 6,491,167	C\$1,110,743,871	C\$ 22,742,695	C\$ 666,052	C\$ 6,714	C\$ -	C\$ -	C\$ 1,476,963,481	C\$ 15,791,097	C\$3,215,703,564	C\$ 45,031,673
B	435	6,346,386	306,667	4,291,203	229,491	-	-	-	-	11,965,811	649,052	22,603,400	1,185,210
C	342	3,003,651	622,686	3,353,561	736,655	-	-	-	-	8,229,150	1,785,097	14,586,362	3,144,438
D	455	6,132,812	3,066,406	7,254,391	3,627,196	-	-	-	-	8,162,986	4,081,493	21,550,189	10,775,095
E	1009	7,860,932	7,860,932	598,844	598,827	-	-	-	-	49,996,268	49,996,278	58,456,044	58,456,037
Total	<u>52,109</u>	<u>C\$650,673,941</u>	<u>C\$ 18,347,858</u>	<u>C\$1,126,241,870</u>	<u>C\$ 27,934,864</u>	<u>C\$ 666,052</u>	<u>C\$ 6,714</u>	<u>C\$ -</u>	<u>C\$ -</u>	<u>C\$ 1,555,317,696</u>	<u>C\$ 72,303,017</u>	<u>C\$3,332,899,559</u>	<u>C\$118,592,453</u>
Provisión genérica para incobrabilidad de cartera de créditos													<u>2,209,800</u>
Total													<u>C\$120,802,253</u>

31 de diciembre de 2024													
Categorías	Cantidad de créditos	Comercial		Consumo		Hipotecaria		Arrendamientos financieros		Microcréditos		Total	
		Monto	Provisión	Monto	Provisión	Monto	Provisión	Monto	Provisión	Monto	Provisión	Monto	Provisión
A	48,055	C\$ 554,327,903	C\$ 5,730,919	C\$ 851,930,168	C\$ 17,424,739	C\$ 2,374,197	C\$ 23,969	C\$ -	C\$ -	C\$ 1,580,818,085	C\$ 16,874,467	C\$ 2,989,450,353	C\$ 40,054,094
B	425	6,094,194	297,327	3,561,205	191,403	-	-	-	-	11,735,154	626,648	21,390,553	1,115,378
C	301	7,218,797	1,563,789	2,430,699	535,719	-	-	-	-	8,574,980	1,861,329	18,224,476	3,960,837
D	471	2,553,499	1,276,749	5,747,665	2,873,832	-	-	-	-	8,846,621	4,423,311	17,147,785	8,573,892
E	893	3,960,676	3,878,261	474,065	474,065	-	-	-	-	40,222,216	40,222,216	44,656,957	44,574,542
Total	<u>50,145</u>	<u>C\$ 574,155,069</u>	<u>C\$ 12,747,045</u>	<u>C\$ 864,143,802</u>	<u>C\$ 21,499,758</u>	<u>C\$ 2,374,197</u>	<u>C\$ 23,969</u>	<u>C\$ -</u>	<u>C\$ -</u>	<u>C\$ 1,650,197,056</u>	<u>C\$ 64,007,971</u>	<u>C\$ 3,090,870,124</u>	<u>C\$ 98,278,743</u>
Provisión genérica para incobrabilidad de cartera de créditos													<u>8,982,816</u>
Total													<u>C\$107,261,559</u>

Financiera Fondo de Desarrollo Local, S. A.

(una institución nicaragüense de capital privado - Nota 1)

Notas a los estados financieros

31 de diciembre de 2025

9. Cartera de créditos, neto (continuación...)

Importe de los créditos vencidos que fueron saneados de los activos

El monto de principal acumulado de los créditos vencidos que fueron saneados de los activos al 31 de diciembre de 2025 es de C\$70,391,742 (C\$55,763,935 en 2024).

Garantías adicionales por reestructuración

Un resumen del monto y naturaleza de las garantías adicionales y concesiones otorgadas en los créditos reestructurados es el siguiente:

Tipo de garantía	2025		
	Saldo de cartera garantizada	Monto de la garantía	% garantías sobre la cartera
Hipotecaria	C\$ 61,063,914	C\$ 303,405,291	497%
Prendaria	917,804,294	2,589,906,858	282%
Fiduciaria	185,957,812	-	0%
Hipotecarias, prendarias y fiduciarias	<u>42,441,235</u>	<u>173,414,294</u>	409%
	<u>C\$ 1,207,267,255</u>	<u>C\$ 3,066,726,443</u>	

Tipo de garantía	2024		
	Saldo de cartera garantizada	Monto de la garantía	% garantías sobre la cartera
Hipotecaria	C\$ 70,262,931	C\$ 306,339,295	436%
Prendaria	773,322,020	2,164,997,835	280%
Fiduciaria	199,118,813	-	-
Hipotecarias, prendarias y fiduciarias	<u>53,042,773</u>	<u>270,810,422</u>	511%
	<u>C\$ 1,095,746,537</u>	<u>C\$ 2,742,147,552</u>	

Financiera Fondo de Desarrollo Local, S. A.
(una institución nicaragüense de capital privado - Nota 1)
Notas a los estados financieros
31 de diciembre de 2025

9. Cartera de créditos, neto (continuación...)

Saldos de la cartera de créditos que se encuentran garantizando préstamos obtenidos por la Financiera:

2025					
Institución financiera	Categoría de riesgo	Principal	Intereses acumulados	Total	
Banco de Finanzas (BDF)	A	C\$ 69,580,122	C\$ 4,041,617	C\$ 73,621,739	
Fundación para la Promoción del Desarrollo Local (PRODEL)	A	<u>33,966,118</u>	<u>653,174</u>	<u>34,619,292</u>	
		<u>C\$ 103,546,240</u>	<u>C\$ 4,694,791</u>	<u>C\$108,241,031</u>	
2024					
Institución financiera	Categoría de riesgo	Principal	Intereses acumulados	Total	
Banco de Finanzas (BDF)	A	C\$ 52,012,889	C\$ 3,721,563	C\$ 55,734,452	
Fundación para la Promoción del Desarrollo Local (PRODEL)	A	<u>93,047,575</u>	<u>1,999,605</u>	<u>95,047,180</u>	
		<u>C\$ 145,060,464</u>	<u>C\$ 5,721,168</u>	<u>C\$ 150,781,632</u>	

Desglose de ingresos por intereses y comisiones por tipo de crédito

A continuación, se presenta un desglose de los ingresos por intereses y comisiones por tipo de crédito:

	2025	2024
Créditos comerciales	C\$ 143,195,364	C\$ 120,904,844
Créditos de consumo	380,244,050	338,491,591
Créditos hipotecarios	380,615	832,761
Arrendamientos financieros	-	-
Microcréditos	<u>609,851,140</u>	<u>612,003,864</u>
	<u>C\$ 1,133,671,169</u>	<u>C\$1,072,233,060</u>

Intereses devengados por la cartera de préstamos que no han sido reconocidos en los resultados del año

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024, los intereses devengados por la cartera de préstamos que no han sido reconocidos en los resultados del año, debido a que no han sido percibidos conforme con la Resolución CD-SIBOIF-547-1-AGOST20-2008 emitida por el Consejo Directivo de la Superintendencia, se registran en cuentas de orden (ingresos en suspenso) por un monto de C\$162,071,515 y C\$194,900,732, respectivamente.

Financiera Fondo de Desarrollo Local, S. A.
(una institución nicaragüense de capital privado - Nota 1)
Notas a los estados financieros
31 de diciembre de 2025

9. Cartera de créditos, neto (continuación...)

Líneas de crédito

Un detalle de las líneas de crédito que se presentan en cuentas de orden y contingentes por tipo de crédito se presenta a continuación:

	2025	2024
Líneas de créditos otorgadas pendientes de utilización	<u>C\$ 195,304,867</u>	<u>C\$ 87,715,179</u>

Resumen de las garantías que respaldan la cartera de crédito

Tipo de garantía	31 de diciembre de 2025			31 de diciembre de 2024		
	Saldo de cartera garantizada	Monto de la garantía	Porcentaje sobre la cartera	Saldo de cartera garantizada	Monto de la garantía	Porcentaje sobre la cartera
Hipotecaria	C\$ 61,063,914	C\$ 303,405,291	497%	C\$ 70,262,931	C\$ 306,339,295	436%
Prendaria	917,804,294	2,589,906,858	282%	773,322,020	2,164,997,835	280%
Fiduciaria	185,957,812	-	0%	199,118,813	-	0%
Hipotecarias, prendarias y fiduciarias	<u>42,441,235</u>	<u>173,414,294</u>	409%	<u>53,042,773</u>	<u>270,810,422</u>	511%
	<u>C\$ 1,207,267,255</u>	<u>C\$ 3,066,726,443</u>		<u>C\$ 1,095,746,537</u>	<u>C\$ 2,742,147,552</u>	

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

	2025	2024
Saldo al 1 de enero	C\$ 107,261,559	C\$ 84,339,261
Más:		
Constitución de provisiones para cartera de créditos	184,868,621	168,401,999
Menos:		
Disminución de provisiones	(97,347,313)	(86,067,062)
Provisión trasladada a bienes adjudicados	(66,726)	(532,006)
Saneamiento de cartera (principal e intereses)	<u>(73,913,888)</u>	<u>(58,880,633)</u>
Saldo al 31 de diciembre	<u>C\$ 120,802,253</u>	<u>C\$ 107,261,559</u>

10. Cuentas por cobrar, neto

Un resumen se presenta a continuación:

	2025	2024
Otras comisiones por cobrar	C\$ 2,130,473	C\$ 1,900,546
Otras cuentas por cobrar diversas (a)	13,968,072	14,037,092
Provisión para otras cuentas por cobrar (b)	<u>(1,092,423)</u>	<u>(761,886)</u>
	<u>C\$ 15,006,122</u>	<u>C\$ 15,175,752</u>

Financiera Fondo de Desarrollo Local, S. A.
(una institución nicaragüense de capital privado - Nota 1)
Notas a los estados financieros
31 de diciembre de 2025

10. Cuentas por cobrar, neto (continuación...)

(a) Un resumen de las otras cuentas por cobrar diversas se presenta a continuación:

	2025	2024
Saldo deudor de seguro por cobrar	C\$ 6,340,316	C\$ 6,014,639
Depósito en garantía	2,675,415	2,675,415
Otras cuentas por cobrar diversas	2,594,000	1,069,244
Por cobrar AIRPAK Biller	1,215,227	516,616
Gastos por recuperar	218,425	238,226
Cuenta por cobrar al personal	352,245	275,046
Por cobrar pólizas de seguros	154,555	114,510
Por cobrar Punto Express	257,787	4,790
Remesa por cobrar a Western Unión	40,629	3,114,760
Clientes fallecidos por cobrar a la aseguradora	84,688	-
Por cobrar TINIDIA, S. A.	31,071	3,837
Por cobrar Nitlapán	<u>3,714</u>	<u>10,009</u>
	<u>C\$ 13,968,072</u>	<u>C\$ 14,037,092</u>

(b) El movimiento contable de la provisión de cuentas por cobrar se presenta a continuación:

	2025	2024
Saldo al 1 de enero	C\$ 761,886	C\$ 864,940
Más:		
Provisión	4,283,387	5,887,729
Menos:		
Saneamiento	(859,830)	(3,318,567)
Disminución de provisiones de otras cuentas para cobrar	<u>(3,093,020)</u>	<u>(2,672,216)</u>
Saldo al 31 de diciembre	<u>C\$ 1,092,423</u>	<u>C\$ 761,886</u>

11. Activos recibidos en recuperación de créditos

Un resumen se presenta a continuación:

	2025	2024
Bienes recibidos en recuperación de créditos		
Bienes muebles	C\$ -	C\$ -
Bienes inmuebles	19,233,511	17,549,834
Provisión para bienes recibidos en recuperación de créditos (a)	<u>(16,230,711)</u>	<u>(17,404,678)</u>
Saldo final	<u>C\$ 3,002,800</u>	<u>C\$ 145,156</u>

Financiera Fondo de Desarrollo Local, S. A.

(una institución nicaragüense de capital privado - Nota 1)

Notas a los estados financieros

31 de diciembre de 2025

11. Activos recibidos en recuperación de créditos (continuación...)

- (a) Un movimiento de la provisión para bienes recibidos en recuperación de créditos se presenta a continuación:

	2025	2024
Saldo al 1 de enero	C\$ 17,404,678	C\$ 15,712,606
Más:		
Provisión trasladada de la cartera de créditos	66,726	532,006
Provisión cargada a resultados	1,053,519	1,521,535
Menos:		
Disminución de provisiones	<u>(2,294,212)</u>	<u>(361,469)</u>
	<u>C\$ 16,230,711</u>	<u>C\$ 17,404,678</u>

12. Activo material

Un resumen se presenta a continuación:

	2025		
	<u>Costo de adquisición</u>	<u>Depreciación acumulada</u>	<u>Valor neto en libros</u>
Edificios	C\$ 3,914,284	C\$ (1,754,658)	C\$ 2,159,626
Mobiliario y equipo de oficina	51,497,519	(33,090,530)	18,406,989
Equipos de computación	121,697,800	(72,365,092)	49,332,708
Vehículos	12,643,471	(4,940,347)	7,703,124
Mejoras a propiedades arrendadas	<u>18,761,462</u>	<u>(10,365,342)</u>	<u>8,396,120</u>
	<u>C\$ 208,514,536</u>	<u>C\$ (122,515,969)</u>	<u>C\$ 85,998,567</u>

	2024		
	<u>Costo de adquisición</u>	<u>Depreciación acumulada</u>	<u>Valor neto en libros</u>
Edificios	C\$ 3,914,284	C\$ (1,559,803)	C\$ 2,354,481
Mobiliario y equipo de oficina	47,523,476	(30,425,293)	17,098,183
Equipos de computación	106,831,184	(64,658,791)	42,172,393
Vehículos	9,321,648	(4,127,334)	5,194,314
Mejoras a propiedades arrendadas	<u>14,795,635</u>	<u>(10,549,648)</u>	<u>4,245,987</u>
	<u>C\$ 182,386,227</u>	<u>C\$ (111,320,869)</u>	<u>C\$ 71,065,358</u>

Financiera Fondo de Desarrollo Local, S. A.
(una institución nicaragüense de capital privado - Nota 1)
Notas a los estados financieros
31 de diciembre de 2025

12. Activo material (continuación...)

Por el año que terminó el 31 de diciembre de 2025						
	<u>Edificios</u>	<u>Mobiliario y equipos</u>	<u>Equipos de computación</u>	<u>Vehículos</u>	<u>Mejoras a propiedades recibidas en alquiler</u>	<u>Total activo material</u>
Costo						
Saldo inicial	C\$ 3,914,284	C\$ 47,523,476	C\$ 106,831,184	C\$ 9,321,648	C\$ 14,795,635	C\$ 182,386,227
Adiciones	-	4,924,646	20,928,780	3,321,823	6,624,031	35,799,280
Bajas	-	(950,603)	(6,062,164)	-	(2,658,204)	(9,670,971)
Saldo final	<u>3,914,284</u>	<u>51,497,519</u>	<u>121,697,800</u>	<u>12,643,471</u>	<u>18,761,462</u>	<u>208,514,536</u>
Depreciación						
Saldo inicial	(1,559,803)	(30,425,293)	(64,658,791)	(4,127,334)	(10,549,648)	(111,320,869)
Gasto del año	(194,855)	(3,608,698)	(13,611,616)	(813,013)	(2,473,898)	(20,702,080)
Bajas	-	943,461	5,905,315	-	2,658,204	9,506,980
Saldo final	<u>(1,754,658)</u>	<u>(33,090,530)</u>	<u>(72,365,092)</u>	<u>(4,940,347)</u>	<u>(10,365,342)</u>	<u>(122,515,969)</u>
Saldo al 31 de diciembre de 2025	<u>C\$ 2,159,626</u>	<u>C\$ 18,406,989</u>	<u>C\$ 49,332,708</u>	<u>C\$ 7,703,124</u>	<u>C\$ 8,396,120</u>	<u>C\$ 85,998,567</u>
Por el año que terminó el 31 de diciembre de 2024						
	<u>Edificios</u>	<u>Mobiliario y equipos</u>	<u>Equipos de computación</u>	<u>Vehículos</u>	<u>Mejoras a propiedades recibidas en alquiler</u>	<u>Total activo material</u>
Costo						
Saldo inicial	C\$ 3,914,284	C\$ 44,156,851	C\$ 94,046,187	C\$ 9,321,648	C\$ 16,086,777	C\$ 167,525,747
Adiciones	-	4,634,782	17,352,280	-	-	21,987,062
Bajas	-	(1,268,157)	(4,567,283)	-	(1,291,142)	(7,126,582)
Saldo final	<u>3,914,284</u>	<u>47,523,476</u>	<u>106,831,184</u>	<u>9,321,648</u>	<u>14,795,635</u>	<u>182,386,227</u>
Depreciación						
Saldo inicial	(1,364,950)	(28,234,486)	(57,322,721)	(3,276,960)	(8,406,672)	(98,605,789)
Gasto del año	(194,853)	(3,375,287)	(11,844,167)	(850,374)	(3,434,118)	(19,698,799)
Bajas	-	1,184,480	4,508,097	-	1,291,142	6,983,719
Saldo final	<u>(1,559,803)</u>	<u>(30,425,293)</u>	<u>(64,658,791)</u>	<u>(4,127,334)</u>	<u>(10,549,648)</u>	<u>(111,320,869)</u>
Saldo al 31 de diciembre de 2025	<u>C\$ 2,354,481</u>	<u>C\$ 17,098,183</u>	<u>C\$ 42,172,393</u>	<u>C\$ 5,194,314</u>	<u>C\$ 4,245,987</u>	<u>C\$ 71,065,358</u>

El gasto de depreciación por el año que terminó el 31 de diciembre de 2025 ascendió a C\$20,702,080 (C\$19,698,799 en 2024), el cual se registra como parte de los gastos de administración.

Financiera Fondo de Desarrollo Local, S. A.

(una institución nicaragüense de capital privado - Nota 1)

Notas a los estados financieros

31 de diciembre de 2025

13. Activos intangibles

Un resumen se presenta a continuación:

	2025		
	<u>Software</u>	<u>Otros activos intangibles</u>	<u>Total</u>
Saldo inicial	C\$ 349,200	C\$ 6,439,325	C\$ 6,788,525
Incrementos			
Costo de adquisición	-	22,415,730	22,415,730
Disminuciones			
Amortización	<u>(206,585)</u>	<u>(21,446,816)</u>	<u>(21,653,401)</u>
Saldo final	<u>C\$ 142,615</u>	<u>C\$ 7,408,239</u>	<u>C\$ 7,550,854</u>

	2024		
	<u>Software</u>	<u>Otros activos intangibles</u>	<u>Total</u>
Saldo inicial	C\$ 640,128	C\$ 6,754,163	C\$ 7,394,291
Incrementos			
Costo de adquisición	-	19,868,447	19,868,447
Disminuciones			
Amortización	<u>(290,928)</u>	<u>(20,183,285)</u>	<u>(20,474,213)</u>
Saldo final	<u>C\$ 349,200</u>	<u>C\$ 6,439,325</u>	<u>C\$ 6,788,525</u>

14. Activos y pasivos fiscales

A continuación, se presenta un detalle de los activos fiscales:

	2025	2024
Activos fiscales		
Anticipo a cuenta de IR (a)	C\$ 14,251,095	C\$ 14,249,382
Anticipo a cuenta de impuesto a alcaldía	<u>43,594</u>	<u>33,542</u>
	<u>C\$ 14,294,689</u>	<u>C\$ 14,282,924</u>

Financiera Fondo de Desarrollo Local, S. A.

(una institución nicaragüense de capital privado - Nota 1)

Notas a los estados financieros

31 de diciembre de 2025

14. Activos y pasivos fiscales (continuación...)

- (a) Corresponde principalmente a saldo del IR anual a favor declarado en 2016 por C\$1,627,605 e IR anual a favor declarado en 2018 por C\$12,612,085. Cabe señalar que en el período 2016 fue el primer año de operaciones de la Financiera, por lo que de acuerdo con el artículo 59 de la Ley 822 del 17 de diciembre de 2012, Ley de Concertación Tributaria y su Reglamento, se encontraba exceptuada del pago mínimo definitivo del IR. En ese sentido, al presentar crédito fiscal mayor al débito fiscal durante los períodos 2016 y 2018, los anticipos enterados durante estos años automáticamente pasaron a constituir un saldo a favor. La Financiera mantiene un proceso de solicitud de aplicación de saldos a favor, mediante comunicaciones directas a la Dirección General de Ingresos (DGI) en los meses de noviembre de 2025 y febrero de 2026.

Pasivos fiscales:

A continuación, se presenta un detalle de los pasivos fiscales:

	2025	2024
Pasivos fiscales		
Impuesto sobre la renta	C\$ 15,641,699	C\$ 32,050,070
Otros impuestos	<u>77,985</u>	<u>45,413</u>
	15,719,684	32,095,483
Impuesto Mínimo Definitivo	3,424,597	-
Impuesto sobre la renta diferido	<u>19,195,106</u>	<u>17,529,666</u>
	<u>C\$ 38,339,387</u>	<u>C\$ 49,625,149</u>

El gasto de impuesto sobre la renta por los años que terminaron el 31 de diciembre de 2025 y 2024, así como la conciliación del impuesto sobre la renta, se presenta a continuación:

	2025	2024
Impuesto reconocido en el resultado		
Gasto por impuesto corriente (a)	C\$ 52,448,123	C\$ 63,545,725
Gasto por impuesto diferido (b)	<u>1,665,440</u>	<u>1,915,927</u>
	<u>C\$ 54,113,563</u>	<u>C\$ 65,461,652</u>

(a) Gastos por impuesto sobre la renta

De acuerdo con la Ley 822 del 17 de diciembre de 2012, Ley de Concertación Tributaria y su Reglamento, el impuesto sobre la renta debe ser igual al monto mayor que resulte de comparar el pago mínimo definitivo del 3% de la renta bruta con el 30 % aplicable de la renta económica anual derivada de actividades económicas.

Financiera Fondo de Desarrollo Local, S. A.
 (una institución nicaragüense de capital privado - Nota 1)
Notas a los estados financieros
31 de diciembre de 2025

14. Activos y pasivos fiscales (continuación...)

A continuación, se presenta una conciliación del cálculo del impuesto sobre la renta y el gasto por el año que terminó el 31 de diciembre de 2024 y 2025:

Utilidad antes de impuestos	C\$ 148,789,770	C\$ 188,553,149
Menos:		
Contribuciones por leyes especiales	<u>(3,059,612)</u>	<u>(2,985,991)</u>
Renta gravable	145,730,158	185,567,158
Tasa	<u>30%</u>	<u>30%</u>
Impuesto sobre la renta	43,719,047	55,670,147
Efecto impositivo		
Más		
Gastos no deducibles	<u>8,729,076</u>	<u>7,875,578</u>
Gasto de impuesto sobre la renta (IR 30% utilidad fiscal)	<u>C\$ 52,448,123</u>	<u>C\$ 63,545,725</u>

(b) Impuesto sobre la renta diferido

El cálculo del impuesto sobre la renta diferido se presenta a continuación:

	2025	2024
Diferencia entre vida útil de activo material	C\$ 39,867,705	C\$ 36,476,281
Diferencia entre vida útil de activo intangible	142,615	349,200
Diferencia por supuestos actuariales de las obligaciones post-empleo	<u>23,973,367</u>	<u>21,606,739</u>
	63,983,687	58,432,220
Tasa de impuesto sobre la renta	<u>30%</u>	<u>30%</u>
	<u>C\$ 19,195,106</u>	<u>C\$ 17,529,666</u>

Financiera Fondo de Desarrollo Local, S. A.
(una institución nicaragüense de capital privado - Nota 1)
Notas a los estados financieros
31 de diciembre de 2025

14. Activos y pasivos fiscales (continuación...)

Movimiento en el saldo de impuesto diferido

El siguiente es un movimiento en el saldo del impuesto diferido:

	Reconocido			2025	
	Saldo neto al 1 de enero	En resultados	Neto	Activos por impuesto diferido	Pasivos por impuesto diferido
Reservas por obligaciones laborales	C\$ 6,482,021	C\$ 709,980	C\$ 7,192,011	C\$ -	C\$ 7,192,011
Propiedad, planta y equipo	10,942,886	1,017,426	11,960,311	-	11,960,311
Activo intangible	104,760	(61,976)	42,784	-	42,784
Impuestos activos (pasivos)	<u>C\$ 17,529,666</u>	<u>C\$ 1,665,440</u>	<u>C\$ 19,195,106</u>	<u>C\$ -</u>	<u>C\$ 19,195,106</u>
	Reconocido			2024	
	Saldo neto al 1 de enero	En resultados	Neto	Activos por impuesto diferido	Pasivos por impuesto diferido
Reservas por obligaciones laborales	C\$ 6,161,207	C\$ 320,814	C\$ 6,482,021	C\$ -	C\$ 6,482,021
Propiedad, planta y equipo	9,273,200	1,669,685	10,942,885	-	10,942,885
Activo intangible	179,332	(74,572)	104,760	-	104,760
Impuestos activos (pasivos)	<u>C\$ 15,613,739</u>	<u>C\$ 1,915,927</u>	<u>C\$ 17,529,666</u>	<u>C\$ -</u>	<u>C\$ 17,529,666</u>

15. Otros activos

A continuación, se presenta un resumen de los otros activos, neto:

	2025	2024
Gastos pagados por anticipado	C\$ 6,134,744	C\$ 3,586,629
Bienes diversos	2,563,896	2,524,280
Remuneraciones pagadas por anticipado (a)	<u>38,740,414</u>	<u>39,412,589</u>
	<u>C\$ 47,439,054</u>	<u>C\$ 45,523,498</u>

- (a) Corresponde al anticipo por indemnización, según política de beneficio al personal, de hasta el 80% de indemnización por antigüedad (según Código del trabajo).

Financiera Fondo de Desarrollo Local, S. A.
(una institución nicaragüense de capital privado - Nota 1)
Notas a los estados financieros
31 de diciembre de 2025

16. Pasivos financieros a costo amortizado

Un resumen de los pasivos financieros a costo amortizado se presenta a continuación:

a) Otras obligaciones diversas con el público

	<u>Moneda Nacional</u>		<u>Moneda Extranjera</u>		<u>Total</u>	
	<u>2025</u>	<u>2024</u>	<u>2025</u>	<u>2024</u>	<u>2025</u>	<u>2024</u>
Recompra de bienes recibidos en recuperación de créditos	<u>C\$ -</u>	<u>C\$ -</u>	<u>C\$ 7,920,406</u>	<u>C\$7,872,374</u>	<u>C\$7,920,406</u>	<u>C\$7,872,374</u>

Financiera FDL, no cuenta con licencia para captación de depósitos de ahorros, sin embargo, realiza transacciones de recompra de bienes adjudicados, los abonos recibidos en las sucursales se derivan del dinero entregado por los ex dueños, los cuales Financiera los acumula durante el plazo de negociación hasta alcanzar el monto total negociado para dar de baja al bien adjudicado.

b) Obligaciones por emisión de deuda

Concepto	<u>Moneda nacional</u>		<u>Moneda extranjera</u>		<u>Total</u>	
	<u>31 de diciembre de 2025</u>	<u>31 de diciembre de 2024</u>	<u>31 de diciembre de 2025</u>	<u>31 de diciembre de 2024</u>	<u>31 de diciembre de 2025</u>	<u>31 de diciembre de 2024</u>
Obligaciones						
Otras obligaciones emitidas	C\$ -	C\$ -	C\$ 18,312,150	C\$ -	C\$ 18,312,150	C\$ -
Intereses por pagar por obligaciones por emisión de deuda	-	-	53,413	-	53,413	-
Total	<u>C\$ -</u>	<u>C\$ -</u>	<u>C\$ 18,365,563</u>	<u>C\$ -</u>	<u>C\$ 18,365,563</u>	<u>C\$ -</u>

La Financiera tiene vigente el programa de Valores Estandarizados de Renta Fija por la cantidad de diez millones de dólares netos (US\$10,000,000), bajo la inscripción n. ° 0463 Resolución No. 0506 de fecha 9 de febrero de 2024.

Con fecha 18 de agosto de 2025 se publicó una oferta pública de una serie (A-2025) por quinientos mil dólares (US\$500,000) con plazo de trescientos sesenta (360) días y tasas de interés del 7.50%, con múltiplos de mil dólares (US\$1,000) captándose en su totalidad el monto propuesto por US\$500,000 equivalentes a C\$18,312,150. Esta serie tiene vencimiento el 18 de agosto de 2026.

Al 31 de diciembre de 2024, la Financiera no tiene saldos por emisión de deuda por bonos del programa de valores Estandarizados de Renta Fija.

Financiera Fondo de Desarrollo Local, S. A.
 (una institución nicaragüense de capital privado - Nota 1)
Notas a los estados financieros
31 de diciembre de 2025

16. Pasivos financieros a costo amortizado (continuación...)

c) Obligaciones con instituciones financieras y por otros financiamientos

Un resumen se presenta a continuación:

Detalle de obligaciones	Tipo de instrumento	Moneda de pago	Tasa de interés	Fecha de vencimiento	Tipo de garantía	Monto de la garantía	2025
Obligaciones con instituciones financieras y por otros financiamientos a plazo hasta un año							
BANCO DE FINANZAS	Préstamo	Dólares	8.50% (variable)	10/6/2026	SE ESTABLECE ENDOSO DE CARTERA DE CRÉDITO EN UN 100% DEL SALDO UTILIZADO DE LA LÍNEA DE CREDITO CON CLASIFICACIÓN "A"	73,248,600 C\$	73,248,600
PRODEL MICROEMPRESA	Préstamo	Dólares	8.50% (fija)	Último vencimiento 07/03/2026	ENDOSO DE CARTERA 100% CATEGORIA "A"	13,734,113	13,734,112
WINDS OF PAECE FOUNDATION	Préstamo	Dólares	7.50% (fija)	Último vencimiento 29/10/2026	Ninguna	-	10,474,550
Subtotal							<u>97,457,262</u>

Financiera Fondo de Desarrollo Local, S. A.
(una institución nicaragüense de capital privado - Nota 1)
Notas a los estados financieros
31 de diciembre de 2025

16. Pasivos financieros a costo amortizado (continuación...)

c) Obligaciones con instituciones financieras y por otros financiamientos (continuación...)

<u>Detalle de obligaciones</u>	<u>Tipo de instrumento</u>	<u>Moneda de pago</u>	<u>Tasa de interés</u>	<u>Fecha de vencimiento</u>	<u>Tipo de garantía</u>	<u>Monto de la garantía</u>	<u>2025</u>
Obligaciones con instituciones financieras y por otros financiamientos a plazo mayor a un año							
ALTERFIN	Préstamo	Dólares	8.00% (fija)	13/05/2028	Ninguna	-	109,872,900
BANK IM BISTUM ESSEN eG	Préstamo	Dólares	8.50% y 8.75% (fija)	Último vencimiento 24/07/2028	Ninguna	-	171,401,724
BlueOrchard Microfinance Fund	Préstamo	Dólares	8.85% (fija)	29/08/2028	Ninguna	-	183,121,500
CORDAID	Préstamo	Dólares	8.50% (fija)	02/08/2026	Ninguna	-	20,928,170
DEVELOPING WORLD MARKETS (DWM)	Préstamo	Dólares y Córdobas CMV	8.50%, 8.60% y 8.75% (fija)	Último vencimiento 28/04/2028	Ninguna	-	274,682,226
EMF Microfinance Fund, AGmV (ENABLING CAPITAL)	Préstamo	Dólares	8.50% (fija)	Último vencimiento 05/04/2027	Ninguna	-	164,809,350
FAIRTRADE ACCESS FUND S.A., SICAV-SIF (INCOFIN)	Préstamo	Dólares	8.85% (fija)	27/01/2028	Ninguna	-	54,936,450
GLOBAL GENDER-SMART FUND, S.A (INCOFIN)	Préstamo	Dólares	8.85% (fija)	30/09/2027	Ninguna	-	51,274,020
GLOBAL PARTERSHIPS	Préstamo	Dólares	7.80% (fija)	Último vencimiento 15/08/2028	Ninguna	-	164,809,350
Hansainvest Hanseatische Investment-GmbH (INVEST IN VISION)	Préstamo	Dólares	7.50% y 8.50% (fija)	Último vencimiento 14/10/2028	Ninguna	-	170,913,400
HIVOS TRIODOS FONDOS	Préstamo	Dólares	8.50% y 9.00% (fija)	Último vencimiento 01/07/2028	Ninguna	-	228,901,875
INCOFIN CLIMATE-SMART MICROFINANCE FUND (INCOFIN)	Préstamo	Dólares	8.85% (fija)	02/08/2027	Ninguna	-	51,274,020
INCOFIN MICROFINANCE FUND CV (INCOFIN)	Préstamo	Dólares	8.85% (fija)	04/08/2028	Ninguna	-	73,248,600
INSTITUTO DE CREDITO OFICIAL (ICO)-AECID	Préstamo	Dólares	6.25% (fija)	15/12/2032	Ninguna	-	146,497,200
Locfund Next Limited Partnership	Préstamo	Córdobas, Córdobas CMV y Dólares	8.50% y 8.85% (fija), 10.01%, 11.26% y 11.53% (variable)	Último vencimiento 26/06/2028	Ninguna	-	304,808,036
MultiConcept Fund Management S.A. (responsability)	Préstamo	Dólares	8.75% (fija)	Último vencimiento 10/04/2028	Ninguna	-	53,105,235
OIKOCREDIT - HOLANDA	Préstamo	Dólares	8.00% (fija)	24/08/2026	Ninguna	-	100,716,825
PRODEL MICROEMPRESA	Préstamo	Dólares	8.50% (fija)	Último vencimiento 19/05/2026	ENDOSO DE CARTERA 100% CATEGORIA "A"	20,601,168	20,601,169
responsAbility SICAV (Lux)	Préstamo	Dólares	8.75% (fija)	Último vencimiento 10/04/2028	Ninguna	-	208,758,510
SYMBIOTICS	Préstamo	Dólares	8.60% (fija)	Último vencimiento 30/09/2028	Ninguna	-	109,872,900
TINIDIA, S.A.	Préstamo	Dólares	7.50% y 8.70% (fija)	Último vencimiento 22/09/2028	Ninguna	-	113,535,330
TRIPLE JUMP B.V	Préstamo	Dólares	8.75% (fija)	Último vencimiento 15/12/2027	Ninguna	-	85,456,700
WORKING CAPITAL FOR COMMUNITY NEEDS (WCCN)	Préstamo	Dólares	8.00% (fija)	15/04/2027	Ninguna	-	24,416,200
Subtotal							2,887,941,690
Intereses por pagar sobre obligaciones con instituciones financieras y por otros financiamientos							52,167,962
Menos: Gastos de emisión y colocación de obligaciones con instituciones financieras y por otros financiamientos							(14,507,429)
Total							C\$ 3,023,059,485

Financiera Fondo de Desarrollo Local, S. A.
(una institución nicaragüense de capital privado - Nota 1)
Notas a los estados financieros
31 de diciembre de 2025

16. Pasivos financieros a costo amortizado (continuación...)

c) Obligaciones con instituciones financieras y por otros financiamientos (continuación...)

<u>Detalle de obligaciones</u>	<u>Tipo de instrumento</u>	<u>Moneda de pago</u>	<u>Tasa de interés pactada</u>	<u>Fecha de vencimiento</u>	<u>Tipo de garantía</u>	<u>Monto de la garantía</u>	<u>2024</u>
Obligaciones con instituciones financieras y por otros financiamientos a plazo hasta un año							
Ficohsa Panamá	Préstamo	Dólares	7.00 % (fija)	Último vencimiento 03/07/2025	Garantía de prenda mercantil de depósito a plazo fijo No. 1-302-11297	109,872,900 C\$	109,872,900
Banco de Finanzas (BDF)	Préstamo	Dólares	8.50 % (variable)	10/03/2025	Se establece garantía mobiliaria sobre la cartera de crédito con calificación "A" y que dichos créditos correspondan a un total de 45 créditos debidamente detallados para un total de US\$1,000,000.00 /	18,513,229	18,513,229
TINIDIA, S. A.	Préstamo	Dólares	7.90 % (fija)	27/09/2025			25,637,010
Prodel, S. A.	Préstamo	Dólares	8.50 % (fija)	03/12/2025	Endoso de cartera 100 % categoría «A»	18,312,150	18,312,150
Winds of Peace Foundation	Préstamo	Dólares	7.50 % (fija)	Último vencimiento 29/10/2025			10,474,550
BANCO DE FINANZAS	Préstamo	Dólares	8.50 % (variable)	20/03/2025	Ninguna Se establece garantía mobiliaria sobre la cartera de crédito con calificación "A" y que dichos créditos correspondan a un total de 45 créditos debidamente detallados para un total de US\$1,000,000.00 /	37,017,799.17	37,017,799
CORDAID	Préstamo	Dólares	8.50% (fija)	02/08/2026	Ninguna	-	41,856,342
OIKOCREDIT - HOLANDA	Préstamo	Dólares	8.00% (fija)	Último vencimiento 19/09/2025	Ninguna	-	128,185,050
PRODEL MICROEMPRESA	Préstamo	Dólares	8.50 % (fija)	Último vencimiento 19/05/2026	Endosa de cartera 100 % categoría «A»	75,537,619	75,537,619
ALTERFIN	Préstamo	Dólares	8.00% (fija)	13 de mayo de 2028	Ninguna	-	109,872,900
GLOBAL PARTERSHIPS	Préstamo	Dólares	7.80% (fija)	Último vencimiento 20/12/2026	Ninguna	-	146,497,200
HIVOS TRIODOS FONDS	Préstamo	Dólares	8.50% y 9.00% (fija)	Último vencimiento 01/01/2027	Ninguna	-	228,901,875
TRIPLE JUMP B.V.	Préstamo	Dólares	8.75% (fija)	Último vencimiento 15/12/2027	Ninguna	-	128,185,050
Subtotal							1,078,863,674

Financiera Fondo de Desarrollo Local, S. A.
(una institución nicaragüense de capital privado - Nota 1)
Notas a los estados financieros
31 de diciembre de 2025

16. Pasivos financieros a costo amortizado (continuación...)

c) Obligaciones con instituciones financieras y por otros financiamientos (continuación...)

Detalle de obligaciones	Tipo de instrumento	Moneda de pago	Tasa de interés pactada	Fecha de vencimiento	Tipo de garantía	Monto de la garantía	2024
Obligaciones con instituciones financieras y por otros financiamientos a plazo mayor a un año							
NORDFUND THE NORWEGIAN INVESTMENT FUND FOR DEVELOPING COUNTRIES NORDFUND	Préstamo	Dólares	8.50% (fija)	15 de marzo de 2025	Ninguna	-	22,890,187
TINIDIA, S.A.	Préstamo	Dólares	7.50% (fija)	Último vencimiento 12/07/2026	Ninguna	-	40,286,730
DEVELOPING WORLD MARKETS (DWM)	Préstamo	Dólares y córdobas CMV	8.50% y 8.75% (fija)	Último vencimiento 17/09/2026	Ninguna	-	256,370,100
BANK IM BISTUM ESSEN eG	Préstamo	Dólares	8.50% (fija)	15/05/2026	Ninguna	-	73,248,600
agRIF Cooperatier U.A-INCOFIN	Préstamo	Dólares	8.50% (fija)	Último vencimiento 26/05/2025	Ninguna	-	73,248,600
EMF Microfinance Fund, AGmV	Préstamo	Dólares	8.50% (fija)	28/02/2026	Ninguna	-	109,872,900
Hansainvest Hanseatische Investment-GmbH	Préstamo	Dólares	8.50% y 9.00% (fija)	Último vencimiento 27/09/2027	Ninguna	-	210,589,725
Locfund Next Limited Partnership	Préstamo	Córdobas córdobas CMV y Dólares	8.50 % y 8.85% (fija), 10.48 %, 11.16% y 9.91% (variable)	Último vencimiento 01/07/2027	Ninguna	-	312,885,542
MICROFINANCE ENHANCEMENT FACILITY SA	Préstamo	Dólares	8.50% (fija)	06/05/2025	Ninguna	-	54,936,450
responsAbility SICAV (Lux)	Préstamo	Dólares	8.75% y 9.15% (fija)	Último vencimiento 27/09/2027	Ninguna	-	210,589,725
MultiConcept Fund Management S.A.	Préstamo	Dólares	8.75% y 9.15% (fija)	Último vencimiento 17/05/2027	Ninguna	-	64,092,525
WORKING CAPITAL FOR COMMUNITY NEEDS (WCCN)	Préstamo	Dólares	8.00% (fija)	15/04/2027	Ninguna	-	36,624,300
INCOFIN CLIMATE-SMART MICROFINANCE FUND	Préstamo	Dólares	8.85% (fija)	02/08/2027	Ninguna	-	73,248,600
GLOBAL GENDER-SMART FUND, S.A.	Préstamo	Dólares	8.85% (fija)	30/09/2027	Ninguna	-	73,248,600
Subtotal							2,690,996,258
Intereses por pagar sobre obligaciones con instituciones financieras y por otros financiamientos							46,677,457
Menos: Gastos de emisión y colocación de obligaciones con instituciones financieras y por otros financiamientos							(12,256,838)
Total							<u>CS 2,725,416,877</u>

Financiera Fondo de Desarrollo Local, S. A.

(una institución nicaragüense de capital privado - Nota 1)

Notas a los estados financieros

31 de diciembre de 2025

16. Pasivos financieros a costo amortizado (continuación...)

c) Obligaciones con instituciones financieras y por otros financiamientos (continuación...)

Los vencimientos por los siguientes años de estas obligaciones se presentan a continuación:

	2025	2024
Hasta 1 año	C\$ 1,194,662,669	C\$ 1,590,334,665
Mayor 1 año hasta 2 años	1,051,493,819	713,137,628
Más de 2 años	<u>791,410,426</u>	<u>434,201,422</u>
	3,037,566,914	2,737,673,715
Menos: gastos de emisión y colocación	<u>(14,507,429)</u>	<u>(12,256,838)</u>
	<u>C\$ 3,023,059,485</u>	<u>C\$ 2,725,416,877</u>

La Financiera debe cumplir con varios requerimientos contractuales, como parte de las obligaciones contraídas con acreedores de fondos.

Esos requerimientos incluyen el cumplimiento con ciertos indicadores financieros específicos y otras condiciones que, de no cumplirse, podrían originar que exijan la cancelación inmediata de las obligaciones.

Al 31 de diciembre de 2025, la Financiera excedió su límite máximo en el índice de relación exposición de moneda extranjera no cubierta con el acreedor BlueOrchard Microfinance Fund, calculado como: Valor absoluto de la diferencia de activos en moneda extranjera menos pasivos en moneda extranjera y el resultado dividido entre el TIER 1 (capital primario) de la adecuación de capital. La Financiera confirma que no existe incumplimiento debido a que: (i) el incumplimiento fue superado en febrero 2026 y (ii) se realizaron nuevos desembolsos en 2026 evidenciando la no intención del fondeador para requerir los causales de tal incumplimiento.

El saldo del principal de las obligaciones con BlueOrchard Microfinance Fund, al 31 de diciembre 2025 es de C\$183,121,500 con vencimiento en agosto de 2028.

Al 31 de diciembre de 2024, la Financiera excedió su límite máximo en el índice de relación exposición extranjera no cubierta con el acreedor EMF Microfinance Fund, AGmVK (ENABLING QAPITAL). Este incumplimiento fue superado en el año 2025 y al 31 de diciembre de 2025 se encuentra en cumplimiento.

Financiera Fondo de Desarrollo Local, S. A.

(una institución nicaragüense de capital privado - Nota 1)

Notas a los estados financieros

31 de diciembre de 2025

16. Pasivos financieros a costo amortizado (continuación...)

El saldo del principal de las obligaciones con EMF Microfinance Fund, AGmvK (ENABLING QAPITAL), al 31 de diciembre 2024 era de C\$109,872,900, con vencimiento febrero de 2026.

La financiera confirma estar en cumplimiento con el resto de los indicadores financieros y demás condiciones contractuales con los distintos financiadores.

17. Obligaciones subordinadas y/o convertibles en capital

Un resumen se presenta a continuación:

	<u>Tipo de instrumento</u>	<u>Moneda de pago</u>	<u>Tasa de interés pactada</u>	<u>Fecha de vencimiento</u>	<u>2024</u>
TINIDIA S. A.	Préstamo	Dólares	10.00 % (fija)	Vencimiento 21/9/2025	C\$ 73,248,600
Solidaridad Internacional para el Desarrollo y la Inversión	Préstamo	Dólares	10.00 % (fija)	22/10/2025	<u>18,312,150</u>
					91,560,750
Intereses por pagar sobre obligaciones subordinadas y/o convertibles en capital					2,411,119
Menos: gastos de emisión y colocación					<u>(31,623)</u>
					<u>C\$ 93,940,246</u>

Durante el año 2025, los saldos de saldo de deuda subordinada con TINIDIA S.A y SIDI (ambas partes relacionadas) se cancelaron en la fecha de vencimiento pactado. Específicamente para el saldo del préstamo con TINIDIA S.A. una vez cancelado en septiembre 2025, se contrató una nueva deuda senior, no generando movimiento de efectivo tanto para la cancelación como el desembolso. La nueva deuda fue registrada como parte de las “Obligaciones con instituciones financieras y por otros financiamientos” por C\$73,248,600 (Nota 16 (c)).

Financiera Fondo de Desarrollo Local, S. A.
(una institución nicaragüense de capital privado - Nota 1)
Notas a los estados financieros
31 de diciembre de 2025

18. Otros pasivos y provisiones

Un resumen se presenta a continuación:

	2025	2024
Otros pasivos		
Aportaciones laborales retenidas por pagar	C\$ 1,605,580	C\$ 1,324,593
Otras cuentas por pagar diversas	14,489,762	10,316,556
Punto Express	675,391	641,689
Proveedores	12,161,182	8,456,397
Otros impuestos por pagar	7,507,110	4,816,987
Otras retenciones a terceros por pagar	2,696,098	2,065,219
Pólizas de seguros	144,063	183,930
Cuentas por pagar a partes relacionadas	<u>2,256,529</u>	<u>4,711,702</u>
	<u>41,535,715</u>	<u>32,517,073</u>
Provisiones		
Indemnización por antigüedad (i)	51,444,663	45,422,870
Incentivo por pagar	15,062,747	17,517,188
Aportaciones patronales por pagar	5,619,212	8,910,169
Provisiones para otros gastos	4,808,989	3,714,629
Vacaciones por pagar	2,973,128	2,987,866
Jubilaciones y/o retiros (ii)	1,380,458	2,806,582
Aguinaldo por pagar	1,865,299	1,660,959
Otros	<u>3,450,424</u>	<u>2,857,725</u>
	<u>86,604,920</u>	<u>85,877,988</u>
	<u>C\$ 128,140,635</u>	<u>C\$ 118,395,061</u>

(i) El movimiento de la provisión para indemnización laboral se presenta a continuación:

	2025	2024
Saldo al 1 de enero	C\$ 45,422,870	C\$ 40,494,682
Constitución de provisiones (a)	15,179,243	11,499,090
Pagos de indemnizaciones	<u>(9,157,450)</u>	<u>(6,570,902)</u>
Saldo al 31 diciembre	<u>C\$ 51,444,663</u>	<u>C\$ 45,422,870</u>

(a) La provisión de indemnización por el año que terminó al 31 de diciembre de 2025 fue de C\$15,179,243 (C\$11,499,090 en 2024) la cual se registró como parte de los gastos de administración y C\$1,106,935 (C\$620,933 en 2024) de pérdida actuarial en otros resultados integrales del período.

Financiera Fondo de Desarrollo Local, S. A.

(una institución nicaragüense de capital privado - Nota 1)

Notas a los estados financieros

31 de diciembre de 2025

18. Otros pasivos y provisiones (continuación...)

Los principales supuestos utilizados en el cálculo actuarial efectuado por perito independientes se presentan a continuación:

	2025	2024
Tasa de descuento	10.33%	10.6%
Tasas de incrementos de salarios futuros	6%	6%
Edad de retiro	60 años	60 años

Costos de los beneficios - Conciliación entre saldos del pasivo según valuación actuarial al 31 de diciembre de 2024:

	2025	2024
1. Valor presente de la obligación al inicio del año (saldo de la valuación del año pasado)	C\$ 45,422,870	C\$ 40,494,682
2. Costos por los servicios del año actual (costos por servicios)	5,800,222	3,376,241
3. Costos por intereses	4,388,143	4,050,944
4. Ganancia por cambios en la tasa de descuento	1,106,935	620,933
5. Ganancias por cambios en la tasa de crecimiento de los salarios	-	-
6. Pagos procedentes del plan	<u>(5,273,507)</u>	<u>(3,119,930)</u>
8. Comprobación - Saldo de la valuación actuarial del año actual	<u>C\$ 51,444,663</u>	<u>C\$ 45,422,870</u>
9. Diferencia	<u>C\$ -</u>	<u>C\$ -</u>

Análisis de sensibilidad

De acuerdo con el análisis del actuario realizado para las hipótesis de descuentos e incrementos de salario, consistentes en:

1. Para determinar la sensibilidad en la tasa de descuento. Incrementar y decrementar en unidad porcentual la tasa de descuento, dejando fija la tasa de salarios.
2. Sensibilidad en la tasa de incremento de los salarios. Se incrementa y decrementa en una unidad porcentual la tasa de incremento salarial, dejando fija la tasa de descuento, se reportan los siguientes resultados:

Financiera Fondo de Desarrollo Local, S. A.
(una institución nicaragüense de capital privado - Nota 1)
Notas a los estados financieros
31 de diciembre de 2025

18. Otros pasivos y provisiones (continuación...)

2025					
Impacto en el saldo de obligaciones					
Porcentajes					
	<u>Cambio en la variable</u>	<u>Incremento en la variable</u>	<u>Disminución en la variable</u>	<u>Saldos por incrementos en la variable</u>	<u>Saldos por decremento en la variable</u>
Saldo obligación según cálculo actuarial					<u>C\$ 51,444,663</u>
Tasa de descuento	1.00%	Disminución del 6.94%	Aumento del 8.05%	<u>C\$ 47,874,045</u>	<u>C\$ 55,586,008</u>
Tasa de incrementos de salarios futuros	1.00%	Aumento del 8.32%	Disminución del 7.27%	<u>C\$ 55,727,030</u>	<u>C\$ 47,707,102</u>

2024					
Impacto en el saldo de obligaciones					
Porcentajes					
	<u>Cambio en la variable</u>	<u>Incremento en la variable</u>	<u>Disminución en la variable</u>	<u>Saldos por incrementos en la variable</u>	<u>Saldos por decremento en la variable</u>
Saldo obligación según cálculo actuarial					<u>C\$ 45,422,870</u>
Tasa de descuento	1.00%	Disminución del 6.59%	Aumento del 7.63%	<u>C\$ 42,428,196</u>	<u>C\$ 48,889,417</u>
Tasa de incrementos de salarios futuros	1.00%	Aumento del 7.91%	Disminución del 6.92%	<u>C\$ 49,015,356</u>	<u>C\$ 42,280,130</u>

- (ii) Provisión para cubrir el pago adicional que se realizará al personal que se jubilará a los 60 años de edad y que actualmente tiene 58 años de edad o más, y que cumplen con la antigüedad establecida en la política.

Financiera Fondo de Desarrollo Local, S. A.
(una institución nicaragüense de capital privado - Nota 1)
Notas a los estados financieros
31 de diciembre de 2025

19. Ingresos y gastos por intereses

Un resumen de los ingresos financieros se presenta a continuación:

	2025	2024
Efectivo	C\$ 5,023,434	C\$ 1,774,050
Inversiones mantenidas al vencimiento	7,517,390	6,207,813
Cartera de créditos	1,133,671,169	1,072,233,060
Otros ingresos financieros	<u>4,199,834</u>	<u>3,344,534</u>
	<u><u>C\$ 1,150,411,827</u></u>	<u><u>C\$1,083,559,457</u></u>

Un resumen de los gastos financieros se presenta a continuación:

	2025	2024
Por emisión de deuda	C\$ 510,644	C\$ -
Obligaciones con instituciones financieras (a)	261,802,759	224,937,132
Obligaciones subordinadas y/o convertibles en capital	<u>6,872,126</u>	<u>11,245,690</u>
	<u><u>C\$ 269,185,529</u></u>	<u><u>C\$ 236,182,822</u></u>

(a) El gasto financiero incluye gastos por emisión y colocación de obligaciones por C\$11,484,640 (C\$9,789,592 en 2024).

20. Resultados por deterioro de activos financieros

Un resumen se presenta a continuación:

	2025	2024
Provisiones para cartera de crédito (nota 9):		
Provisiones para cartera de crédito	C\$ (184,868,621)	C\$ (168,401,999)
Disminución de provisión por cartera de créditos	<u>97,347,313</u>	<u>86,067,062</u>
	<u>(87,521,308)</u>	<u>(82,334,937)</u>
Provisiones de otras cuentas por cobrar:		
Provisiones de otras cuentas por cobrar	(4,283,387)	(5,887,729)
Disminución de provisión para otras cuentas por cobrar	<u>3,093,020</u>	<u>2,672,216</u>
	<u>(1,190,367)</u>	<u>(3,215,513)</u>
Saneamiento de activos financieros:		
Saneamiento de intereses y comisiones de cartera de crédito	(13,289,809)	(11,731,371)
Recuperaciones de activos financieros saneados	<u>33,408,747</u>	<u>36,800,463</u>
	<u>20,118,938</u>	<u>25,069,092</u>
	<u><u>C\$ (68,592,737)</u></u>	<u><u>C\$ (60,481,358)</u></u>

Financiera Fondo de Desarrollo Local, S. A.

(una institución nicaragüense de capital privado - Nota 1)

Notas a los estados financieros

31 de diciembre de 2025

21. Ingresos (gastos) operativos, neto

Un resumen de los ingresos (gastos) operativos, neto, se presenta a continuación:

	2025	2024
Ingresos operativos diversos		
Comisiones por cobranzas (nota 28)	C\$ 107,302	C\$ 85,448
Comisiones por seguro otorgado a clientes	14,557,139	13,005,508
Otras comisiones	10,890,099	11,354,106
Comisiones por venta de divisas	11,140,903	9,999,387
Comisión por manejo de fondos a Nitlapan (nota 32)	234,950	1,110,935
Otros ingresos	<u>6,011,649</u>	<u>2,511,155</u>
	<u>42,942,042</u>	<u>38,066,539</u>
Gastos operativos diversos		
Comisiones por consultas a central de riesgo	(2,598,137)	(2,299,807)
Comisiones bancarias	(502,355)	(390,614)
Gastos por rebaja de intereses	(942,659)	(1,324,675)
Otros gastos	<u>(17,925,377)</u>	<u>(9,953,352)</u>
	<u>(21,968,528)</u>	<u>(13,968,448)</u>
	<u>C\$ 20,973,514</u>	<u>C\$ 24,098,091</u>

22. Ganancia y pérdida por valoración y venta de activos y otros ingresos

Un resumen se presenta a continuación:

	2025	2024
Ganancia por valoración y venta de activos		
Ganancia por ventas de bienes recibidos en recuperación de créditos	<u>C\$ 3,797,956</u>	<u>C\$ 810,438</u>
Pérdida por valoración y venta de activos		
Pérdida por venta de bienes recibidos en recuperación de créditos	<u>C\$ (1,385,070)</u>	<u>C\$ (1,697,275)</u>

Financiera Fondo de Desarrollo Local, S. A.

(una institución nicaragüense de capital privado - Nota 1)

Notas a los estados financieros

31 de diciembre de 2025

23. Gastos de administración

Un resumen se presenta a continuación:

	2025	2024
Gastos del personal		
Sueldos	C\$ 188,795,006	C\$ 167,350,106
Seguro social	56,669,315	53,687,191
Comisiones	43,988,587	39,199,144
Aguinaldo	23,695,237	20,082,305
Bonificaciones e incentivos	16,162,747	17,517,188
Vacaciones	17,408,663	15,234,511
Beneficios de alimentación	12,388,725	11,558,668
Indemnizaciones	15,179,243	11,499,090
Viáticos	11,234,344	9,375,247
Remuneraciones a directores y fiscales	5,517,593	4,546,134
Aporte al Instituto Nacional Tecnológico	5,035,618	4,770,763
Seguro de vida y accidentes	3,930,755	3,988,352
Capacitación	3,284,929	3,145,894
Cafetería	2,809,791	2,269,302
Horas extras	1,397,006	698,479
Jubilaciones y/o retiros	-	519,593
Otros gastos	1,996,541	2,064,991
	<u>409,494,100</u>	<u>367,506,958</u>
Gastos por servicios externos		
Servicios de seguridad	35,006,054	33,220,266
Otros servicios contratados	17,548,418	11,455,154
Servicios de limpieza	8,030,583	7,695,776
Digitalización y almacenamiento	4,407,239	4,638,726
Servicios de tercerización de impresoras	4,258,638	3,882,358
Auditoría externa (a)	2,353,528	2,687,603
Asesoría jurídica	1,607,848	1,373,970
Consultoría externa	2,405,089	1,711,851
Otros	111,278	128,011
	<u>75,728,675</u>	<u>66,793,715</u>
Gastos de transporte y comunicaciones		
Gastos de transporte	21,651,964	19,886,393
Comunicaciones	14,590,027	13,050,789
Combustibles y lubricante	10,225,603	9,442,778
Mantenimiento y reparaciones	1,506,190	1,322,707
Otros	215,191	170,832
	<u>48,188,975</u>	<u>43,873,499</u>

(a) Los honorarios contratados por la auditoría de los estados financieros de la Financiera para el año 2025 es de C\$1,474,128, por análisis de posiciones incierta C\$127,765, revisión el IR anual C\$230,863 y evaluación de SIPAR LD/FT/FP C\$252,708 para dar un total de C\$2,085,464 de los cuales C\$945,860 están pendientes de pago al 31 de diciembre de 2025.

Financiera Fondo de Desarrollo Local, S. A.
 (una institución nicaragüense de capital privado - Nota 1)
Notas a los estados financieros
31 de diciembre de 2025

23. Gastos de administración (continuación...)

	2025	2024
Gastos de infraestructura		
Alquileres de inmuebles (Nota 32)	C\$ 33,264,419	C\$ 32,685,294
Agua y energía eléctrica	13,346,137	13,584,756
Mantenimientos y reparaciones	9,368,699	9,779,644
Materiales de aseo y limpieza	<u>1,300,691</u>	<u>1,130,976</u>
	<u>57,279,946</u>	<u>57,180,670</u>
Depreciaciones y amortizaciones		
Amortizaciones	21,653,400	20,474,213
Depreciaciones	<u>20,702,079</u>	<u>19,698,799</u>
	<u>42,355,479</u>	<u>40,173,012</u>
Gastos generales		
IR asumido	36,621,203	30,051,907
Gastos legales	1,978,698	2,071,567
Papelería, útiles y otros materiales	2,362,765	2,380,159
Impuestos y multas	3,106,436	2,772,423
Seguros y gastos por riesgos	1,846,097	1,958,985
Gastos por beneficios a clientes	28,644	34,544
Suscripciones y afiliaciones	108,503	165,872
Gastos por accesorios de cómputo	394,257	248,085
Otros	<u>7,736,413</u>	<u>6,341,986</u>
	<u>54,183,016</u>	<u>46,025,528</u>
Total	<u>C\$ 687,230,191</u>	<u>C\$ 621,553,382</u>

Financiera Fondo de Desarrollo Local, S. A.

(una institución nicaragüense de capital privado - Nota 1)

Notas a los estados financieros

31 de diciembre de 2025

24. Patrimonio

Capital social y aportes patrimoniales

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024, el capital social suscrito y pagado asciende a C\$700,710,007, dividido en 25,735 con valor nominal de C\$27,227.90 cada una.

Un resumen de los accionistas se presenta a continuación:

Nombre de accionistas	Participación	2025	
		No. de acciones	Valor nominal en C\$
TINIDIA, S. A.	67.20%	17,295	C\$ 470,906,530
The Norwegian Investment Fund for Developing Countries (NORFUND)	13.13%	3,378	91,975,846
Oikocredit Ecumenical Development Cooperative Society, U.A. (OIKOCREDIT)	9.35%	2,406	65,510,327
Solidarite Internationale Pour Le Developpement Et L'Investissement (SIDI)	4.39%	1,129	30,740,299
Inversiones Financieras Diriangén, S. A.	3.11%	800	21,782,320
ALTERFIN CVBA (ALTERFIN)	2.81%	722	19,658,544
Otros	0.02%	5	136,141
	<u>100.00%</u>	<u>25,735</u>	<u>C\$ 700,710,007</u>

Nombre de accionistas	Participación	2024	
		No. de acciones	Valor nominal en C\$
TINIDIA, S. A.	67.20%	17,295	C\$ 470,906,530
The Norwegian Investment Fund for Developing Countries (NORFUND)	13.13%	3,378	91,975,846
Oikocredit Ecumenical Development Cooperative Society, U.A. (OIKOCREDIT)	9.35%	2,406	65,510,327
Solidarite Internationale Pour Le Developpement Et L'Investissement (SIDI)	4.39%	1,129	30,740,299
Inversiones Financieras Diriangén, S. A.	3.11%	800	21,782,320
ALTERFIN CVBA (ALTERFIN)	2.81%	722	19,658,544
Otros	0.02 %	5	136,141
	<u>100.00 %</u>	<u>25,735</u>	<u>C\$ 700,710,007</u>

Financiera Fondo de Desarrollo Local, S. A.

(una institución nicaragüense de capital privado - Nota 1)

Notas a los estados financieros

31 de diciembre de 2025

24. Patrimonio (continuación...)

Resultados acumulados

Al 31 de diciembre de 2025 la Financiera presenta una utilidad acumulada de C\$117,312,347 (C\$49,297,797 en 2024). A continuación, se presentan los planes de la Administración para el año 2026:

- a) Aprovechar la demanda del mercado para aumentar la escala de operaciones.
- b) Generar utilidades sostenibles.
- c) Incrementar los otros ingresos generando valor en los servicios a los clientes.
- d) Obtener un rendimiento de cartera superior al 36.6%.
- e) Gestionar la recuperación de US\$0.9 millones de cartera saneada.
- f) Seguimiento y gestión de cobro temprana para contener los tránsitos de deterioro de la cartera a través de la implementación de herramienta SAC cobranza.
- g) Continuar con el proceso de transformación digital, logrando la automatización de los procesos rediseñados de crédito para mejorar la calidad del servicio a nuestros clientes y generar eficiencia a través de la digitalización de los procesos de negocio, y operativos.

Financiera Fondo de Desarrollo Local, S. A.

(una institución nicaragüense de capital privado - Nota 1)

Notas a los estados financieros

31 de diciembre de 2025

25. Cobertura de seguros contratados por la Financiera

2025					Suma asegurada US\$
<u>Número de póliza</u>	<u>Ramo asegurado</u>	<u>Fecha de vencimiento</u>	<u>Riesgo cubierto</u>		
EE-797056-655-0	Equipo Electrónico	16 de febrero de 2026	Daño o pérdida súbita e imprevista que hagan necesaria una reparación o reemplazo y que resulten de daños ocasionados cuya causa u origen provenga de la malevolencia, negligencia en el uso o manejos de los equipos por parte de empleados o terceros, daño y/o pérdidas por robo con violencia y/o asalto, atraco y eventos relacionados con ellos	US\$	2,047,773
GMC-4001001700103	Gastos médicos	01 de marzo de 2026	Cubre gastos de atención médica y hospitalaria		2,000,000
AU-797056-80432-0	Automóvil	27 de mayo de 2026	Choque y vuelco accidental, autoignición, incendio y explosión. Robo total o parcial a consecuencia del robo total. Responsabilidad civil por daños a terceros. Muerte o lesiones a una persona. Muerte o lesiones a dos o más personas, daños a la propiedad ajena. Gastos médicos. Rotura de vidrios		225,010
CVAP-797056-823-0	Colectivo de vida / Accidente personales	10 de agosto de 2026	Cobertura básica: Muerte natural o accidental, beneficio de anticipación de suma asegurada por incapacidad total y permanente, doble indemnización por muerte accidental		13,699,798
CVAP-797056-1329-0	Colectivo de vida / Accidente personales. Pasantés	10 de agosto de 2026	Cobertura básica: Muerte natural o accidental, beneficio de anticipación de suma asegurada por incapacidad permanente, reembolso de gastos médicos por accidentes		20,000
FC-797056-418-0	Fidelidad comprensiva	23 de agosto de 2026	Fidelidad empleados: límite máximo asegurado agotable por empleado US\$ 450,000, pérdida dentro del local: límite máximo asegurado agotado por empleado y vigencia US\$ 800,000		1,050,000
RCG-797056-1117-0	Responsabilidad civil general	09 de octubre de 2026	Esta póliza cubre la responsabilidad civil legal extracontractual del asegurado, por daños causados de forma imprevista y accidental, por personal que esté al servicio del solicitante y/o asegurado en el desempeño de sus funciones		50,000
TRI-797056-1314-0	Todo riesgo de incendio	10 de octubre de 2026	Todo daño y/o pérdida física ocasionado accidentalmente por un riesgo que no esté expresamente excluido en la póliza de riesgo de incendio		4,785,083
					<u>US\$ 23,877,664</u>

Financiera Fondo de Desarrollo Local, S. A.

(una institución nicaragüense de capital privado - Nota 1)

Notas a los estados financieros

31 de diciembre de 2025

25. Cobertura de seguros contratados por la Financiera (continuación...)

<u>Número de póliza</u>	<u>Ramo asegurado</u>	<u>Fecha de vencimiento</u>	<u>Riesgo cubierto</u>	<u>Suma asegurada US\$</u>
EE-797056-655-0	Equipo Electrónico	16 de febrero de 2025	Daño o pérdida súbita e imprevista que hagan necesaria una reparación o reemplazo y que resulten de daños ocasionados cuya causa u origen provenga de la malevolencia, negligencia en el uso o manejos de los equipos por parte de empleados o terceros, daño y/o pérdidas por robo con violencia y/o asalto, atraco y eventos relacionados con ellos.	US\$ 1,511,836
GMC-4001001700103	Gastos médicos	01 de marzo de 2025	Cubre gastos de atención médica y hospitalaria	4,750,000
AU-797056-80432-0	Automóvil	27 de mayo de 2025	Choque y vuelco accidental, autoignición, incendio y explosión. Robo total o parcial a consecuencia del robo total. Responsabilidad civil por daños a terceros. Muerte o lesiones a una persona. Muerte o lesiones a dos o más personas, daños a la propiedad ajena. Gastos médicos. Rotura de vidrios.	131,456
CVAP-797056-823-0	Colectivo de vida / Accidente personales	10 de agosto de 2025	Cobertura básica: Muerte natural o accidental, beneficio de anticipación de suma asegurada por incapacidad total y permanente, doble indemnización por muerte accidental.	12,236,482
CVAP-797056-1329-0	Colectivo de vida / Accidente personales. Pasantes	10 de agosto de 2025	Cobertura básica: Muerte natural o accidental, beneficio de anticipación de suma asegurada por incapacidad permanente, reembolso de gastos médicos por accidentes.	20,000
FC-797056-418-0	Fidelidad comprensiva	23 de agosto de 2025	Fidelidad empleados: límite máximo asegurado agotable por empleado US\$ 450,000, pérdida dentro del local: límite máximo asegurado agotado por empleado y vigencia US\$ 800,000.	1,050,000
RCG-797056-1117-0	Responsabilidad civil general	09 de octubre de 2025	Esta póliza cubre la responsabilidad civil legal extracontractual del asegurado, por daños causados de forma imprevista y accidental, por personal que esté al servicio del solicitante y/o asegurado en el desempeño de sus funciones.	50,000
TRI-797056-1314-0	Todo riesgo de incendio	10 de octubre de 2025	Todo daño y/o pérdida física ocasionado accidentalmente por un riesgo que no esté expresamente excluido en la póliza de riesgo de incendio.	4,600,289
				<u>US\$ 24,350,063</u>

Financiera Fondo de Desarrollo Local, S. A.

(una institución nicaragüense de capital privado - Nota 1)

Notas a los estados financieros

31 de diciembre de 2025

26. Adecuación de capital

De acuerdo con la Norma Prudencial sobre Adecuación de Capital CD-SIBOIF-651-1-OCT27-2010 y su última reforma fechada 16 de julio de 2025 con resolución CDMF-XXV-1-25 la Financiera debe mantener un nivel de capital adecuado mínimo del 10% respecto a la suma del total de los activos netos ponderados por riesgo, más el monto nocional de los activos por riesgo cambiario. Para efecto de lo anterior:

- a) El capital adecuado comprende la suma del:
 - i) Capital primario que comprende: capital pagado ordinario, Capital pagado preferente de carácter permanente con cláusula de dividendo no acumulativo, capital donado no sujeto a devolución, prima en colocación de acciones, aportes irrevocables recibidos para incrementos de capital, reserva legal, participaciones minoritarias, solamente en el caso de estados financieros consolidados, otros cargos diferidos netos de amortización y resultados de períodos anteriores y,
 - ii) Capital secundario que comprende: Donaciones y otras contribuciones no capitalizables disponibles para cubrir pérdidas de la institución, Otras Reservas Patrimoniales, Resultados Acumulados de Períodos Anteriores que no califiquen como capital primario, Resultados del Período Actual, Acciones Preferentes acumulativas y otros instrumentos híbridos de capital que cumplan ciertas características, Deuda subordinada a plazo (no podrán ser mayores a un tercio (1/3) del monto considerado como capital Secundario) y acciones preferentes redimibles de vida limitada que cumplan ciertas características, Provisiones Genéricas.
 - iii) De conformidad con el artículo 20 de la Ley 1237, Ley de Reformas y Adiciones a la Ley 561, Ley General de Bancos, Instituciones Financieras No Bancarias y Grupos Financieros, el capital secundario a considerar en la base de capital nunca podrá ser mayor a un tercio (1/3) del monto del capital primario de estas. Adicionalmente, el saldo positivo que se genere de la cuenta Otro Resultado Integral Neto como parte del patrimonio de la institución financiera no computará como parte del capital secundario.
- b) Los activos netos ponderados por riesgo comprenden la suma ponderada de las cuentas de activos y cuentas contingentes netas de provisiones, depreciaciones y amortizaciones tal como lo establece el artículo 6 de la Norma de Reforma a la Norma de Adecuación de Capital en su resolución CDMF-VII-6-25 con fecha del 05 de marzo de 2025.
- c) El monto nocional de los activos por riesgo cambiario comprende la suma de la posición neta corta y larga. Se considera posición neta corta cuando los pasivos son mayores que los activos y a ésta se aplicará una ponderación del 100%. Se considera posición neta larga cuando los activos son mayores que los pasivos y a ésta se aplicará una ponderación del 50% (nota 3).

Financiera Fondo de Desarrollo Local, S. A.
(una institución nicaragüense de capital privado - Nota 1)
Notas a los estados financieros
31 de diciembre de 2025

26. Adecuación de capital (continuación...)

Conceptos	2025	2024
I. Total, activos de riesgo (A+B-C-D)	C\$ 4,930,705,661	C\$ 4,612,240,643
A. Activos de riesgo ponderados	4,404,403,846	4,106,655,113
Efectivo y equivalentes de efectivo	14,248,889	25,784,935
Inversiones a costo amortizado, neto	54,944,350	54,967,542
Cartera de créditos, neta	4,235,913,604	3,939,068,917
Cuentas por cobrar, neto	15,006,123	15,175,752
Activos recibidos en recuperación de créditos	3,002,799	145,156
Activo material	39,296,669	28,513,593
Otros activos	41,991,412	42,999,218
B. Activos nocionales por riesgo cambiario	531,803,275	505,585,530
C. Menos: ajustes pendientes de constituir	5,501,460	-
D. Menos: participaciones en instrumentos de capital	-	-
II. Capital mínimo requerido	<u>640,991,736</u>	<u>461,224,064</u>
(Capital Requerido 10% del Total de Activos de Riesgo)	493,070,566	461,224,064
(Reserva de Conservación de Capital 2.5% del Total de Activos de Riesgo)	123,267,642	0
(Reserva Temporal de Capital Anticíclica 2.5% del Total de Activos de Riesgo)	24,653,528	-
III. Base de adecuación de capital (A+B-C-D-E)	<u>888,538,426</u>	<u>863,709,880</u>
A. Capital primario	760,775,253	734,621,559
Capital pagado ordinario	700,710,007	700,710,007
Primas de emisión	70,702,437	70,702,437
Reserva legal	72,361,749	58,619,260
Resultados acumulados	-	(70,807,708)
Menos: otros activos netos de amortización	69,256,451	24,602,437
B. Capital secundario	119,552,143	129,088,321
Resultados Acumulados Computables	<u>25,695,748</u>	-
Resultados Acumulados	25,695,748	-
Menos: ajuste de transición que afectan resultados acumulados	-	-
Resultados del ejercicio computables	<u>91,616,595</u>	<u>120,105,505</u>
Resultados del ejercicio	91,616,595	120,105,505
Obligaciones subordinadas y capital preferente redimibles	-	-
Menos: Provisiones genéricas voluntarias	2,209,800	8,982,816
Menos: Revaluación y ganancia por ventas de activos no financieros con financiamiento (anexos 6A1 y 6A4)	-	-
C. Menos exceso (capital primario - capital secundario)	-	-
D. Menos: ajustes pendientes de constituir	5,501,460	-
Provisiones	5,501,460	-
E. Menos: participaciones en instrumentos de capital	-	-
IV. Adecuación de capital (III / I)	<u>18.02%</u>	<u>18.73%</u>

Financiera Fondo de Desarrollo Local, S. A.

(una institución nicaragüense de capital privado - Nota 1)

Notas a los estados financieros

31 de diciembre de 2025

27. Contribuciones por leyes especiales

De acuerdo con el artículo 29 de la Ley de la Superintendencia de Bancos y de Otras Instituciones Financieras, el cual establece que las instituciones y personas naturales y jurídicas sujetas a la vigilancia de esta Superintendencia aportarán recursos para cubrir el presupuesto anual de la misma hasta un máximo del 1.3 por millar de los activos o de un monto determinado por la misma Superintendencia; por el año que terminó el 31 de diciembre de 2025, la Financiera pagó C\$3,059,609 (C\$2,985,992 en 2024).

28. Saldos y transacciones con partes relacionadas

De acuerdo con el artículo 55, Ley 1237, Ley de Reformas y Adiciones a la Ley 561, Ley General de Bancos, Instituciones Financieras No Bancarias y Grupos Financieros se consideran partes relacionadas con una financiera, las siguientes:

- i) Cuando una persona natural, directa o indirectamente participa como accionista en otra persona jurídica en un porcentaje equivalente o superior al veinte por ciento (20%) 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 veinte por ciento (20%) 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 veinte por ciento (20%) 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 de la Superintendencia.

Financiera Fondo de Desarrollo Local, S. A.

(una institución nicaragüense de capital privado - Nota 1)

Notas a los estados financieros

31 de diciembre de 2025

28. Saldos y transacciones con partes relacionadas (continuación...)

- v) Cuando, por aplicación de las regulaciones dictadas por la Superintendencia, esta 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.

A este respecto, se consideran indicios de vinculación significativa por afinidad de intereses, entre otros: La presencia común de miembros de juntas directivas; la realización de negocios en una misma sede; el otorgamiento de créditos por montos excesivos en relación con el capital, de favor o sin garantías; el ofrecimiento de servicios bajo una misma imagen corporativa; la posibilidad de ejercer derecho de veto sobre negocios; la asunción frecuente de riesgos compartidos; la existencia de políticas comunes o de órganos de gestión o coordinación similares, y los demás que se incluyan en las referidas normas. Estas presunciones admiten prueba en contrario.

Según los Límites de operaciones activas con partes relacionadas. Ley 1237, Ley de Reformas y Adiciones a la Ley 561, Ley General de Bancos, Instituciones Financieras No Bancarias y Grupos Financieros, establece en su artículo 55 numeral 4 que el monto de las operaciones activas realizadas por un banco con todas sus partes relacionadas o el saldo ponderado por riesgo de dichas operaciones activas, el mayor de los dos, no podrá exceder el veinticinco por ciento (25%) de la base de cálculo de la adecuación de capital; consideradas tanto individualmente, como en conjunto con aquellas personas naturales o jurídicas que integren con ella una misma unidad de interés, por la existencia directa o indirecta, de vinculaciones significativas o asunción frecuente de riesgos compartidos. La Superintendencia podrá establecer un porcentaje menor, por razones prudenciales. Entre las operaciones activas que están sujetas al límite anterior se encuentran las siguientes:

- (b) Los créditos otorgados por el banco, incluyendo operaciones contingentes;
- (c) Las operaciones de compra de cartera de créditos y obligaciones emitidas por partes relacionadas que no cumplan con las regulaciones dictadas por la Superintendencia; y,
- (d) Depósitos e inversiones de cualquier naturaleza que mantenga la institución, incluyendo operaciones de reporto, que no cumplan con las regulaciones dictadas por la Superintendencia.

Financiera Fondo de Desarrollo Local, S. A.

(una institución nicaragüense de capital privado - Nota 1)

Notas a los estados financieros

31 de diciembre de 2025

28. Saldos y transacciones con partes relacionadas (continuación...)

Un resumen de los saldos y transacciones con partes relacionadas se presenta a continuación:

a) Personal clave (directores, ejecutivos, accionistas)

Descripción	2025			
	Directores	Ejecutivos	Accionistas	Total
Activos				
Cartera de créditos, neta	C\$ -	C\$ 1,263,141	C\$ -	C\$ 1,263,141
Total, activos con partes relacionadas	<u>C\$ -</u>	<u>C\$ 1,263,141</u>	<u>C\$ -</u>	<u>C\$ 1,263,141</u>
Resultados				
Gasto de sueldos y salarios	C\$ -	C\$ 21,980,712	C\$ -	C\$ 21,980,712
Gasto por seguro social e INATEC	-	5,385,274	-	5,385,274
Gasto por vacaciones y aguinaldo	-	3,661,987	-	3,661,987
Total, gastos con partes relacionadas	<u>C\$ -</u>	<u>C\$ 31,027,973</u>	<u>C\$ -</u>	<u>C\$ 31,027,973</u>
Descripción	2024			
	Directores	Ejecutivos	Accionistas	Total
Activos				
Cartera de créditos, neta	C\$ -	C\$ 1,343,879	C\$ -	C\$ 1,343,879
Total, activos con partes relacionadas	<u>C\$ -</u>	<u>C\$ 1,343,879</u>	<u>C\$ -</u>	<u>C\$ 1,343,879</u>
Resultados				
Gasto de sueldos y salarios	C\$ -	C\$ 19,736,030	C\$ -	C\$ 19,736,030
Gasto por seguro social e INATEC	-	4,835,327	-	4,835,327
Gasto por vacaciones y aguinaldo	-	3,288,023	-	3,288,023
Total, gastos con partes relacionadas	<u>C\$ -</u>	<u>C\$ 27,859,380</u>	<u>C\$ -</u>	<u>C\$ 27,859,380</u>

Financiera Fondo de Desarrollo Local, S. A.
 (una institución nicaragüense de capital privado - Nota 1)
Notas a los estados financieros
31 de diciembre de 2025

28. Saldos y transacciones con partes relacionadas (continuación...)

b) Operaciones entre compañías relacionadas

	2025	2024
Activos		
Otras cuentas por cobrar		
TINIDIA, S. A.	C\$ 35,273	C\$ 7,287
Total, activos con partes relacionadas	<u>C\$ 35,273</u>	<u>C\$ 7,287</u>
Pasivos		
Otras cuentas por pagar		
TINIDIA, S. A.	C\$ 1,877,440	C\$ 4,168,312
Honorarios por pagar (TINIDIA)	253,748	270,543
Obligaciones subordinadas y/o convertibles en capital		
TINIDIA, S. A.	-	75,303,647
Solidarite Internationale Pour Le Developpement Et L'Investissement (SIDI)	-	18,668,222
Obligaciones con instituciones financieras y por otros financiamientos (principal más intereses)		
TINIDIA, S. A.	114,217,657	66,700,905
ALTERFIN	111,044,884	111,044,884
Nordfund The Norwegian Investment Fund	-	23,468,485
Oiko Credit Holanda	<u>102,173,770</u>	<u>130,039,335</u>
Total, pasivos con partes relacionadas	<u>C\$ 329,567,499</u>	<u>C\$ 429,664,333</u>
Resultados		
TINIDIA, S.A.		
Ingreso por comisión de recuperación y saldo de cartera	C\$ 107,302	C\$ 85,448
Gasto por arrendamiento de oficinas	7,650,300	7,485,805
Gasto financiero por deuda subordinada	5,371,548	7,446,942
Gasto financiero por obligaciones con instituciones financieras ALTERFIN CVBA (ALTERFIN)	7,288,252	3,600,751
Gasto financiero por obligaciones con instituciones financieras Nordfund The Norwegian Investment Fund	8,911,913	7,923,069
Gasto financiero por obligaciones con instituciones financieras Oiko Credit Holanda	399,940	3,783,236
Gasto financiero por obligaciones con instituciones financieras Solidaridad internacional para el desarrollo y la inversión (SIDI)	9,546,408	10,013,975
	<u>1,500,577</u>	<u>1,861,736</u>
Total, gastos con partes relacionadas	<u>C\$ 40,776,240</u>	<u>C\$ 42,200,962</u>

Financiera Fondo de Desarrollo Local, S. A.

(una institución nicaragüense de capital privado - Nota 1)

Notas a los estados financieros

31 de diciembre de 2025

29. Cuentas de orden

La Financiera mantiene cuentas de orden para controlar los valores ajenos que se reciben en custodia, prenda o garantía, así como también para la administración de fideicomiso o fondos de administración, a través de los cuales actúa en calidad de administrador de fondos. Estos recursos no representan compromisos financieros para la Financiera.

Conforme estos contratos, la Financiera maneja en cuentas de orden estas operaciones que incluyen saldos de cuentas bancarias, administrar desembolsos y recuperaciones, así como mantener actualizados los estados de cuenta y los registros contables, entre otros.

Los saldos de las cuentas de orden se presentan a continuación:

	2025	2024
Operaciones con fideicomisos		
Disponibilidades	C\$ 40,022,088	C\$ 34,396,939
Cartera de crédito fideicomiso	936,339	5,260,750
Otras cuentas por cobrar	134,470	364,304
Gastos de fideicomiso	1,283,440	5,121,754
Garantías recibidas	3,827,094,794	3,333,387,054
Líneas de crédito otorgados pendiente de utilización	195,304,867	87,715,179
Cuentas saneadas	386,006,850	508,516,742
Ingresos en suspenso	197,858,306	224,855,766
Cartera dada en garantías	108,241,031	150,781,632
Otras cuentas de registros	781,332,311	562,806,305
Intereses y comisiones documentados	6,599,832	6,558,369
Bienes recibidos por recuperación de activos	7,034,523	7,971,647
	<u>C\$ 5,551,848,851</u>	<u>C\$ 4,927,736,441</u>

30. Principales leyes y regulaciones aplicables

Las instituciones financieras en Nicaragua se rigen bajo el régimen de la Ley 1237, Ley de Reformas y Adiciones a la Ley 561, Ley General de Bancos, Instituciones Financieras No Bancarias y Grupos Financieros. El organismo regulador de los bancos es la Superintendencia que se encarga de velar por el fiel cumplimiento de la Ley y las normativas vigentes.

i) Capital mínimo requerido

Con fecha 25 de febrero de 2025 según Ley N° 1237 emitida por la Asamblea Nacional de la República de Nicaragua, artículo 134 se aprobó la actualización del capital social de las sociedades financieras no podrá ser menor a C\$100,000,000, dividido en acciones nominativas e inconvertibles al portador. Dicho capital será actualizado por el Superintendente cada dos años. Al 31 de diciembre de 2025, la Financiera está en cumplimiento con esta disposición.

Financiera Fondo de Desarrollo Local, S. A.

(una institución nicaragüense de capital privado - Nota 1)

Notas a los estados financieros

31 de diciembre de 2025

30. Principales leyes y regulaciones aplicables (continuación...)

ii) Distribución de dividendos

Solamente podrá haber distribución de dividendos si se hubiesen constituido las provisiones y las reservas obligatorias correspondientes al año anterior. Al 31 de diciembre 2025, se realizó pago de dividendos por la suma total de C\$9,859,559 según lo acordado en el acta número 23 de Junta General Ordinaria de Accionistas realizada el 23 de abril de 2025 y de acuerdo con la comunicación DS-3019-06-2025/LAME recibida el 17 de junio 2025, de parte de la SIBOIF sobre la “no objeción” al trámite.

iii) Regulación sobre la concentración del riesgo de crédito con grupos vinculados y partes relacionadas

De acuerdo con las normas y disposiciones financieras establecidas en la Ley 1237, Ley de Reformas y Adiciones a la Ley 561, Ley General de Bancos, Instituciones Financieras No Bancarias y Grupos Financieros, vigentes y las Normas Prudenciales emitidas por el Consejo Directivo de la Superintendencia requiere que:

- Los préstamos otorgados por la Financiera a cada una de sus partes relacionadas no excedan del 30% de la base de cálculo de capital.
- En caso de existir vínculos significativos entre dos o más deudores relacionados a la Financiera y a personas o grupos de interés que no sean partes relacionadas a la Financiera, el máximo de crédito a esos deudores debe ser del 30% de la base de cálculo.

Entiéndase por grupos vinculados una o más empresas relacionadas entre sí y no relacionadas con la Financiera. Si hubiere falta de cumplimiento de las condiciones antes enumeradas, la Superintendencia pudiera iniciar ciertas acciones obligatorias y posibles acciones discrecionales adicionales que podrían tener un efecto sobre los estados financieros de la Financiera. La Financiera está en cumplimiento con todos los requerimientos a los que está sujeto.

31. Notas al estado de flujo de efectivo

A continuación, se presentan las transacciones que no requirieron uso de efectivo:

	2025	2024
Saneamiento del principal e intereses de préstamos por cobrar	C\$ <u>73,913,888</u>	C\$ <u>58,492,499</u>
Constitución de reserva legal	C\$ <u>13,742,489</u>	C\$ <u>18,015,826</u>
Apertura de obligación con instituciones financieras mediante cancelación de deuda subordinada con parte relacionada	C\$ <u>73,248,600</u>	C\$ <u>-</u>

Financiera Fondo de Desarrollo Local, S. A.

(una institución nicaragüense de capital privado - Nota 1)

Notas a los estados financieros

31 de diciembre de 2025

32. Otras revelaciones importantes

i) Litigio

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024, la Administración de la Financiera confirma que no tiene litigio pendiente o reclamación alguna que sea probable y que origine un efecto adverso significativo en su situación o desempeño financiero.

ii) Arrendamientos operativos de sucursales

Las sucursales utilizadas por la Financiera, exceptuando la sucursal de Pantasma, se encuentran bajo contratos de arrendamientos operativos. Estos contratos se suscriben a plazos entre 1.3 y 10 años y podrán renovarse por mutuo acuerdo entre las partes. El monto de los gastos por arrendamientos operativos incurridos durante el año 2025 fue de C\$33,264,419 (C\$32,685,294 en 2024) los cuales se registran como parte de los gastos de administración.

Los compromisos de arrendamientos de Financiera para los siguientes años se muestran a continuación:

31 de diciembre de:

2026	C\$	30,715,723
2027 - 2030		<u>86,158,100</u>
	C\$	<u>116,873,823</u>

iii) Impuesto sobre la renta

La autoridad fiscal tiene la facultad de revisar las declaraciones de impuestos de periodos anteriores. La Administración de la Financiera considera que las declaraciones de esos años, tal y como fueron presentadas, no serían ajustadas como resultado de una futura revisión.

iv) Contrato de administración y cobranza de cartera de crédito

Contrato de Fideicomiso de Administración e Inversión de Fondos en Custodia

Al cierre del año 2025, la Financiera administra un fondo en Fideicomiso con una cartera bruta de C\$936,339 que corresponden a los fondos en fideicomiso Nitlapan (En 2024 correspondía a dos fideicomisos con una cartera bruta por C\$5,260,750 que correspondían a fondos en fideicomiso en Nitlapan y fondo fideicomiso Colegio Centroamérica (COLCA).

Financiera Fondo de Desarrollo Local, S. A.

(una institución nicaragüense de capital privado - Nota 1)

Notas a los estados financieros

31 de diciembre de 2025

32. Otras revelaciones importantes (continuación...)

A partir del 16 de agosto de 2023, fecha en que se tuvo conocimiento del fallo judicial que canceló la personalidad jurídica de la Universidad Centroamericana (UCA) y se suspendieron las colocaciones de préstamos del fondo de fideicomiso Nitlapan; sin embargo, las gestiones de recuperación, cobranza y comisiones por manejo del fideicomiso se mantienen conforme el contrato suscrito.

En comunicación con fecha 7 de septiembre de 2023, Financiera FDL notificó a la Unidad de Análisis Financiero (UAF) la existencia de este fideicomiso; sin embargo, hasta la fecha no se tiene respuesta sobre comunicación del nuevo propietario del fondo.

33. Hechos posteriores al cierre

Entre la fecha de cierre de los estados financieros y la emisión no se han determinado hechos posteriores que pudieran afectar las cifras de los estados financieros al 31 de diciembre de 2025.

34. Ajustes y reclasificaciones

A continuación, se resumen las partidas de ajustes y reclasificaciones que se registraron en los libros legales de la Financiera con fecha posterior al 31 de diciembre de 2025, los que se reflejan en los estados financieros adjuntos a fin de que estén presentados de conformidad con el Marco Contable aprobado por la Superintendencia de Bancos y de Otras Instituciones Financieras.

Reclasificación No. 1:

Para presentar la reserva legal correspondiente al año 2025:

<u>No. de cuenta</u>	<u>Nombre de la cuenta</u>	<u>Débito</u>	<u>Crédito</u>
4601	Resultados acumulados de ejercicios anteriores	C\$ 13,742,489	
4501	Reservas patrimoniales		C\$13,742,489

Reclasificación No. 2:

Para presentar neto los anticipos al impuesto sobre la renta (PMD) y el saldo por pagar al 31 de diciembre de 2025:

<u>No. de cuenta</u>	<u>Nombre de la cuenta</u>	<u>Débito</u>	<u>Crédito</u>
2503	Impuesto por pagar por cuenta de la institución	C\$ 36,806,424	
1702	Anticipos a cuenta de PMD		C\$36,806,424

Financiera Fondo de Desarrollo Local, S. A.
(una institución nicaragüense de capital privado - Nota 1)
Notas a los estados financieros
31 de diciembre de 2025

35. Estado de Situación financiera y estado de resultados antes y después de reclasificaciones

Al 31 de diciembre de 2025:

	Saldos según libros antes de reclasificaciones		Reclasificaciones		Saldos después de reclasificaciones
			Debe	Haber	
Activos					
Efectivo y equivalentes de efectivo					
Moneda nacional					
Caja	C\$ 134,767,268	C\$ -	C\$ -	C\$ 134,767,268	
Banco Central de Nicaragua	40,356	-	-	40,356	
Instituciones financieras	<u>41,673,902</u>	-	-	<u>41,673,902</u>	
	<u>176,481,526</u>	-	-	<u>176,481,526</u>	
Moneda extranjera					
Caja	95,998,777	-	-	95,998,777	
Banco Central de Nicaragua	2,955,581	-	-	2,955,581	
Instituciones financieras	<u>307,778,513</u>	-	-	<u>307,778,513</u>	
	<u>406,732,871</u>	-	-	<u>406,732,871</u>	
	<u>583,214,397</u>	-	-	<u>583,214,397</u>	
Cartera a costo amortizado					
Inversiones a costo amortizado, neto	109,957,728	-	-	109,957,728	
Cartera de créditos, neto					
Vigentes	3,262,898,853	-	-	3,262,898,853	
Prorrogados	-	-	-	-	
Reestructurados	6,727,989	-	-	6,727,989	
Vencidos	63,272,717	-	-	63,272,717	
Cobro judicial	-	-	-	-	
Diferimiento de comisiones y otros	(23,254,734)	-	-	(23,254,734)	
Intereses y comisiones por cobrar sobre cartera de créditos	152,875,945	-	-	152,875,945	
Provisión de cartera de créditos	<u>(120,802,253)</u>	-	-	<u>(120,802,253)</u>	
	<u>3,341,718,517</u>	-	-	<u>3,341,718,517</u>	
	<u>3,451,676,245</u>	-	-	<u>3,451,676,245</u>	
Cuentas por cobrar, neto	15,006,122	-	-	15,006,122	
Activos recibidos en recuperación de créditos	3,002,800	-	-	3,002,800	
Activo material	85,998,567	-	-	85,998,567	
Activos intangibles	7,550,854	-	-	7,550,854	
Activos fiscales	51,101,113	-	(36,806,424)	14,294,689	
Otros activos	<u>47,439,054</u>	-	-	<u>47,439,054</u>	
Total activos	<u>C\$ 4,244,989,152</u>	<u>C\$ -</u>	<u>C\$ (36,806,424)</u>	<u>C\$ 4,208,182,728</u>	
Pasivos					
Pasivos financieros a costo amortizado					
Otras obligaciones diversas con el público	C\$ 7,920,406	C\$ -	C\$ -	C\$ 7,920,406	
Obligaciones por emisión de deuda	18,365,563	-	-	18,365,563	
Obligaciones con instituciones financieras y por otros financiamientos	<u>3,023,059,485</u>	-	-	<u>3,023,059,485</u>	
	<u>3,049,345,454</u>	-	-	<u>3,049,345,454</u>	
Pasivos fiscales	75,145,811	(36,806,424)	-	38,339,387	
Otros pasivos y provisiones	<u>128,140,635</u>	-	-	<u>128,140,635</u>	
Total pasivos	<u>3,252,631,900</u>	<u>(36,806,424)</u>	-	<u>3,215,825,476</u>	
Patrimonio					
Fondos propios					
Capital social pagado	700,710,007	-	-	700,710,007	
Aportes a capitalizar	70,702,437	-	-	70,702,437	
Reservas patrimoniales	58,619,260	-	13,742,489	72,361,749	
Resultados acumulados	<u>131,054,832</u>	<u>(13,742,489)</u>	-	<u>117,312,343</u>	
Total fondos propios	961,086,536	(13,742,489)	13,742,489	961,086,536	
Otro resultado integral neto	4,215,149	-	-	4,215,149	
Ajustes de transición	<u>27,055,563</u>	-	-	<u>27,055,563</u>	
Total patrimonio	<u>992,357,248</u>	<u>(13,742,489)</u>	<u>13,742,489</u>	<u>992,357,248</u>	
Total, pasivo más patrimonio	<u>C\$ 4,244,989,152</u>	<u>C\$ (50,548,913)</u>	<u>C\$ 13,742,489</u>	<u>C\$ 4,208,182,728</u>	

Financiera Fondo de Desarrollo Local, S. A.
(una institución nicaragüense de capital privado - Nota 1)
Notas a los estados financieros
31 de diciembre de 2025

35. Estado de Situación financiera y estado de resultados antes y después de reclasificaciones (continuación...)

Por el año que terminó el 31 de diciembre de 2025:

	Saldos según libros antes de reclasificaciones	Reclasificaciones		Saldos después de reclasificaciones
		Debe	Haber	
Ingresos financieros				
Ingresos financieros por efectivo	C\$ 5,023,434	C\$ -	C\$ -	C\$ 5,023,434
Ingresos financieros por inversiones	7,517,390	-	-	7,517,390
Ingresos financieros por cartera de créditos	1,133,671,169	-	-	1,133,671,169
Otros ingresos financieros	<u>4,199,834</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>4,199,834</u>
	<u>1,150,411,827</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>1,150,411,827</u>
Gastos financieros				
Gastos Financieros por Emisión de Deuda financieras y por otros financiamientos convertibles en capital	(510,644) (261,802,759) (6,872,126)	- - -	- - -	(510,644) (261,802,759) (6,872,126)
Otros gastos financieros	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
	<u>(269,185,529)</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(269,185,529)</u>
Ajustes netos por mantenimiento de valor	881,226,303 <u>-</u>	- <u>-</u>	- <u>-</u>	881,226,303 <u>-</u>
Margen financiero, bruto	881,226,298	-	-	881,226,298
Resultados por deterioro de activos financieros	<u>(68,592,737)</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(68,592,737)</u>
Margen financiero neto	812,633,561	-	-	812,633,561
Ingresos (gastos) operativos, neto	<u>20,973,514</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>20,973,514</u>
Resultado operativo	833,607,075	-	-	833,607,075
Ganancia por valoración y venta de activos y otros ingresos	3,797,956	-	-	3,797,956
Pérdida por valoración y venta de activos	<u>(1,385,070)</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(1,385,070)</u>
	836,019,961	-	-	836,019,961
Ajustes netos por diferencial cambiario	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
Resultado después de diferencial cambiario	836,019,961	-	-	836,019,961
Gastos de administración	<u>(687,230,191)</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(687,230,191)</u>
	148,789,770	-	-	148,789,770
Contribuciones por leyes especiales	(3,059,609)	-	-	(3,059,609)
Gasto por impuesto sobre la renta	<u>(54,113,563)</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(54,113,563)</u>
Resultado del ejercicio	<u>C\$ 91,616,598</u>	<u>C\$ -</u>	<u>C\$ -</u>	<u>C\$ 91,616,598</u>