

**ARRENDADORA FINANCIERA LAFISE, S. A.**  
(Managua, Nicaragua)

Estados financieros

31 de diciembre de 2025

(Con el Informe de los Auditores Independientes)

**ARRENDADORA FINANCIERA LAFISE, S. A.**  
(Managua, Nicaragua)

Estados financieros

31 de diciembre de 2025

**Índice de contenido**

|   | <b><u>Páginas</u></b> |
|---|-----------------------|
| Informe de los Auditores Independientes | 1-3                   |
| Balance de situación                    | 4                     |
| Estado de resultados                    | 5                     |
| Estado de cambios en el patrimonio      | 6                     |
| Estado de flujos de efectivo            | 7                     |
| Notas a los estados financieros         | 8-16                  |

## **INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES**

A la Junta Directiva y Accionistas de  
Arrendadora Financiera LAFISE, S. A.

### *Opinión*

Hemos auditado los estados financieros de Arrendadora Financiera LAFISE, S. A. (la “Compañía”), que comprenden el balance de situación financiera al 31 de diciembre de 2025, los estados de resultados, cambios en el patrimonio, y flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, y notas, que comprenden un resumen de las políticas contables significativas y otra información explicativa.

En nuestra opinión, los estados financieros adjuntos presentan razonablemente, en todos los aspectos materiales, la situación financiera de la Compañía 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 emitidas por la Superintendencia de Bancos y de Otras Instituciones Financieras de Nicaragua (la “Superintendencia”).

### *Base de la opinión*

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

### *Asuntos de énfasis*

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

Llamamos la atención a la nota 5 de los estados financieros, la cual describe que la Compañía mantiene saldos y transacciones importantes con partes relacionadas. Nuestra opinión no se modifica con respecto a este asunto.



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

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

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

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

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

Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable acerca de si los estados financieros en su conjunto, están libres de errores materiales, ya sea debido a fraude o error, y emitir un informe de auditoría que contenga nuestra opinión. Seguridad razonable es un alto grado de seguridad, pero no garantiza que una auditoría efectuada de conformidad con las NIA siempre detectará un error material cuando este exista. Los errores pueden deberse a fraude o error y se consideran materiales si, individualmente o de forma agregada, puede preverse razonablemente que influyan en las decisiones económicas que los usuarios toman basándose en estos estados financieros.

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

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

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

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



Wendy Isabel Morales López  
Contador Público Autorizado



KPMG

Managua, República de Nicaragua  
23 marzo de 2026

**ARRENDADORA FINANCIERA LAFISE, S. A.**

(Managua, Nicaragua)

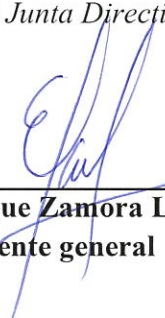
Balance de situación

31 de diciembre de 2025

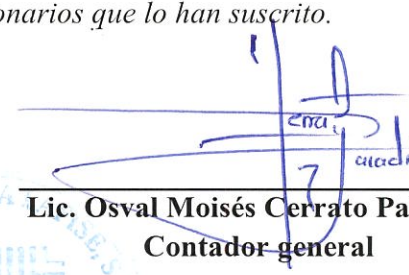
(Expresado en córdobas)

|  | <u>Nota</u> | <u>2025</u>      | <u>2024</u>      |
|--|-------------|------------------|------------------|
| <b>Activos</b>   |             |                  |                  |
| <b>Activos corrientes</b>  |             |                  |                  |
| Disponibilidades   | 4, 5        | 1,704,594        | 266,533          |
| Inversiones en valores, neto   | 5           | 6,960,815        | 6,958,617        |
| Deudores por compra de valores con pacto de reventa  | 5, 6        | 93,991           | 1,569,035        |
| Cuentas por cobrar   |             | 8,904            | 90,240           |
| <b>Total de activos corrientes</b>   |             | <u>8,768,304</u> | <u>8,884,425</u> |
| <b>Activos no corrientes</b>   |             |                  |                  |
| Otros activos  |             | 21,086           | 4,656            |
| <b>Total de activos</b>  |             | <u>8,789,390</u> | <u>8,889,081</u> |
| <b>Pasivos y patrimonio</b>  |             |                  |                  |
| <b>Pasivos corrientes</b>  |             |                  |                  |
| Otros pasivos  | 7           | 38,305           | 38,914           |
| <b>Total de pasivos</b>  |             | <u>38,305</u>    | <u>38,914</u>    |
| <b>Patrimonio</b>  |             |                  |                  |
| Capital social autorizado, suscrito y pagado (6,000 acciones comunes emitidas con valor nominal de C\$ 1,000 cada una) |             | 6,000,000        | 6,000,000        |
| Reservas patrimoniales   |             | 693,212          | 693,212          |
| Resultados acumulados  |             | 2,057,873        | 2,156,955        |
| <b>Total de patrimonio</b>   |             | <u>8,751,085</u> | <u>8,850,167</u> |
| <b>Total de pasivos y patrimonio</b>   |             | <u>8,789,390</u> | <u>8,889,081</u> |

Las notas adjuntas son parte integral de estos estados financieros. El presente balance de situación fue aprobado por la Junta Directiva bajo la responsabilidad de los funcionarios que lo han suscrito.

  
**Ing. Enrique Zamora Llanes**  
 Gerente general



  
**Lic. Osvaal Moisés Cerrato Paladino**  
 Contador general



**ARRENDADORA FINANCIERA LAFISE, S. A.**

(Managua, Nicaragua)

Estado de resultados

Por el año terminado el 31 de diciembre de 2025

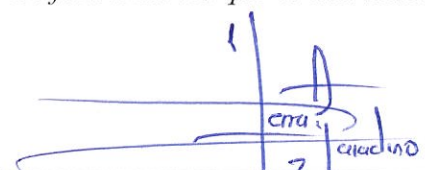
(Expresado en córdobas)

|                                   | <u>Nota</u> | <u>2025</u>     | <u>2024</u>    |
|-----------------------------------|-------------|-----------------|----------------|
| <b>Ingresos</b>                   |             |                 |                |
| Intereses sobre inversiones       | 5           | 479,054         | 506,520        |
| <b>Total de ingresos</b>          |             | <u>479,054</u>  | <u>506,520</u> |
| <br>                              |             |                 |                |
| Gastos de administración          | 8           | (573,346)       | (465,270)      |
| <b>Resultado operativo</b>        |             | <u>(94,292)</u> | <u>41,250</u>  |
| <br>                              |             |                 |                |
| Gasto por impuesto sobre la renta | 9           | (4,790)         | (5,065)        |
| <b>Resultado neto del período</b> |             | <u>(99,082)</u> | <u>36,185</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 han suscrito.*



\_\_\_\_\_  
**Ing. Enrique Zamora Llanes**  
Gerente general



\_\_\_\_\_  
**Lic. Osvál Moisés Cerrato Paladino**  
Contador general



**ARRENDADORA FINANCIERA LAFISE, S. A.**  
(Managua, Nicaragua)

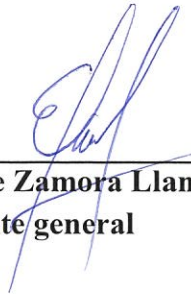
Estado de cambios en el patrimonio

Por el año terminado el 31 de diciembre de 2025

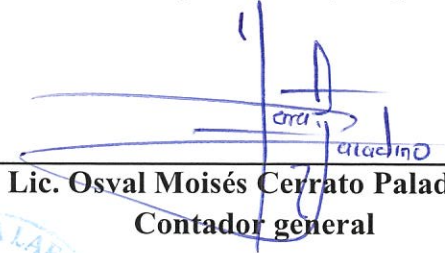
(Expresado en córdobas)

|  | <b>Capital social<br/>autorizado,<br/>suscrito y<br/>pagado</b> | <b>Reservas<br/>patrimoniales</b> | <b>Resultados<br/>acumulados</b> | <b>Total de<br/>patrimonio</b> |
|--|---|-----------------------------------|----------------------------------|--------------------------------|
| <b>Saldo al 31 de diciembre de 2023</b>                        | 6,000,000   | 687,784                           | 2,126,198                        | 8,813,982                      |
| Resultado neto del período                                     | -   | -                                 | 36,185                           | 36,185                         |
| Traspaso de los resultados acumulados a reservas patrimoniales | -   | 5,428                             | (5,428)                          | -                              |
| <b>Saldo al 31 de diciembre de 2024</b>                        | <u>6,000,000</u>  | <u>693,212</u>                    | <u>2,156,955</u>                 | <u>8,850,167</u>               |
| Resultado neto del período                                     | -   | -                                 | (99,082)                         | (99,082)                       |
| Traspaso de los resultados acumulados a reservas patrimoniales | -   | -                                 | -                                | -                              |
| <b>Saldo al 31 de diciembre de 2025</b>                        | <u><u>6,000,000</u></u>   | <u><u>693,212</u></u>             | <u><u>2,057,873</u></u>          | <u><u>8,751,085</u></u>        |

*Las notas adjuntas son parte integral de estos estados financieros. El presente estado de cambios en el patrimonio fue aprobado por*

  
Ing. Enrique Zamora Llanes  
Gerente general



  
Lic. Osvál Moisés Cerrato Paladino  
Contador general



**ARRENDADORA FINANCIERA LAFISE, S. A.**  
(Managua, Nicaragua)

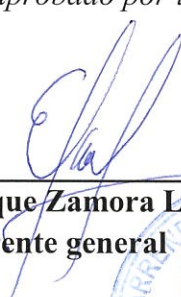
Estado de flujos de efectivo

Por el año terminado el 31 de diciembre de 2025

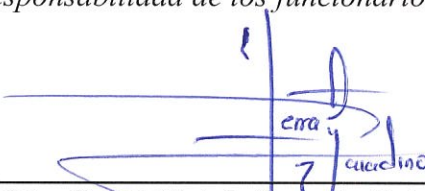
(Expresado en córdobas)

|  | <u>Nota</u> | <u>2025</u>      | <u>2024</u>      |
|--|-------------|------------------|------------------|
| <b>Flujos de efectivo de las actividades de operación</b>                    |             |                  |                  |
| Resultado neto del período   |             | (99,082)         | 36,185           |
| Ajustes para obtener los flujos de efectivo de las actividades de operación: |             |                  |                  |
| Gasto por impuesto sobre la renta  | 9           | 4,790            | 5,065            |
| Variación en los activos y pasivos de operación:                             |             |                  |                  |
| Cuentas por cobrar   |             | 81,336           | (63,840)         |
| Otros activos  |             | (16,430)         | 3,671            |
| Otros pasivos  |             | (5,399)          | (385,343)        |
| <b>Efectivo neto usado en las actividades de operación</b>                   |             | <u>(34,785)</u>  | <u>(404,262)</u> |
| <b>Flujos de efectivo de las actividades de inversión</b>                    |             |                  |                  |
| Deudores por compra de valores con pacto de reventa                          |             | 1,475,044        | 478,457          |
| Inversiones en certificados de depósito                                      |             | (2,198)          | 11,545           |
| <b>Efectivo neto provisto por actividades de inversión</b>                   |             | <u>1,472,846</u> | <u>490,002</u>   |
| <b>Variación neta del efectivo</b>   |             | 1,438,061        | 85,740           |
| <b>Disponibilidades al 1 de enero</b>  |             | 266,533          | 180,793          |
| <b>Disponibilidades al 31 de diciembre</b>                                   | 4           | <u>1,704,594</u> | <u>266,533</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 han suscrito.

  
Ing. Enrique Zamora Llanes  
Gerente general



  
Lic. Osva Moisés Cerrato Paladino  
Contador general



## **ARRENDADORA FINANCIERA LAFISE, S. A.**

(Managua, Nicaragua)

Notas a los estados financieros

31 de diciembre de 2025

(Expresado en córdobas)

### **(1) Naturaleza de las operaciones**

Arrendadora Financiera LAFISE, S. A. (la Compañía) es una sociedad anónima, constituida conforme con las leyes de la República de Nicaragua, mediante Escritura Pública n.º 1 del 11 de enero de 1995. El 16 de febrero de 1998, luego de la reforma de su Acta de Constitución y de sus Estatutos, se estableció que la actividad principal de la Compañía es el arrendamiento financiero. La Compañía es regulada y supervisada por la Superintendencia de Bancos y de Otras Instituciones Financieras de Nicaragua (la Superintendencia). Actualmente, esta entidad se encuentra inactiva.

LAFISE Holding, S. A. es dueña del 99.82 % de las acciones de la Compañía.

### **(2) Bases de presentación**

#### **(a) Declaración de cumplimiento**

Los estados financieros de la Compañía han sido preparados de conformidad con las Normas de Contabilidad emitidas por la Superintendencia.

Las Normas de Contabilidad establecidas por la Superintendencia, se resumen en el Manual Único de Cuentas (MUC) para las Instituciones Bancarias y Financieras que estaba vigente hasta el 31 de diciembre de 2018. La Superintendencia emitió nuevo marco contable para las instituciones bancarias y financieras vigente a partir del 1 de enero de 2019, el cual no ha sido adoptado por la Compañía.

Esas normas son de obligatorio cumplimiento para los bancos e instituciones financieras supervisadas por dicho organismo.

Estos estados financieros están diseñados únicamente para aquellas personas que tengan conocimiento de las Normas de Contabilidad emitidas por la Superintendencia.

#### **(b) Bases de medición**

Los estados financieros han sido preparados sobre la base del costo histórico, excepto por las inversiones que pueden estar valuadas bajo otra base de medición.

#### **(c) Moneda de presentación**

Los estados financieros son presentados en córdobas (C\$), moneda oficial de la República de Nicaragua.

**ARRENDADORA FINANCIERA LAFISE, S. A.**  
(Managua, Nicaragua)

Notas a los estados financieros

31 de diciembre de 2025

**(2) Bases de presentación (continuación)**

**(c) Moneda de presentación (continuación)**

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, la tasa oficial de cambio vigente era de C\$ 36.6243 (2024: C\$ 36.6243) por USD 1.

Hay un mercado cambiario libre autorizado por el BCN, el que opera a través de bancos comerciales, financieras y casas de cambio; ese mercado se rige por la oferta y la demanda y hay similitud entre la tasa de cambio de ese mercado libre con respecto a la tasa oficial de cambio.

El 20 de octubre de 2025, el BCN anunció que para el año 2026 continuará la tasa de deslizamiento en cero por ciento (0 %).

**(d) Uso de estimaciones y juicios**

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

Las estimaciones y los supuestos relevantes son revisados regularmente. Las revisiones a las estimaciones contables son reconocidas en el período en el cual el estimado es revisado y en todo período futuro que los afecte.

La estimación más significativa contenida en el balance de situación es:

Nota 5 - Inversiones en valores, neto.

**(3) Políticas de contabilidad significativas**

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

**(3) Políticas de contabilidad significativas (continuación)**

**(a) Transacciones en moneda extranjera y en moneda nacional con mantenimiento de valor**

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 derechos y obligaciones en moneda extranjera y en córdobas con mantenimiento de valor se ajustan a la tasa oficial de cambio vigente al final del año. Las ganancias o pérdidas resultantes son registradas contra los resultados del período.

**(b) Inversiones en valores**

Están compuestas por depósitos a plazo menores a un año e inversiones mantenidas hasta el vencimiento. Estas inversiones en valores son activos financieros no derivados que tienen una fecha de vencimiento fija, cuyos cobros son de cuantía fija o determinable y que la Compañía tiene la intención efectiva y además la capacidad de conservarlos hasta su vencimiento. Son medidas al costo amortizado utilizado el método de interés efectivo.

**(c) Deudores por compra de valores con pacto de recompra (opciones y reportos)**

Las inversiones que se adquieren con acuerdos de recompra en una fecha futura no son reconocidas. La suma pagada es reconocida como una cuenta por cobrar. Las inversiones vendidas bajo acuerdo de recompra continúan siendo reconocidas en el balance de situación como inversiones y están valuadas al costo, o al valor presente neto o al valor de mercado, el que resulte menor. La suma recibida de la venta de inversiones es reconocida como una cuenta por pagar.

**(d) Deterioro**

El valor en libros de los activos de la Compañía, diferente del activo por inversiones en valores y deudores por compra de valores con pacto de reventa, son revisadas a la fecha de cada balance de situación para determinar si hay algún indicio de deterioro. En caso de haber 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.

## **ARRENDADORA FINANCIERA LAFISE, S. A.**

(Managua, Nicaragua)

Notas a los estados financieros

31 de diciembre de 2025

### **(3) Políticas de contabilidad significativas (continuación)**

#### **(e) Bienes de uso**

##### **(i) Reconocimiento y medición**

Los bienes de uso comprenden mobiliario y equipos los cuales se registran al costo o son considerados al costo menos la depreciación acumulada y pérdidas por deterioro, de haber alguna.

##### **(ii) Gastos subsecuentes**

Los gastos subsecuentes se capitalizan solamente cuando aumentan los beneficios económicos futuros de los bienes de uso. Todos los otros gastos se reconocen en los resultados del período como un gasto al momento en que se incurren.

Cuando un componente de una partida de los bienes de uso tiene vida útil diferente, se contabiliza como una partida separada de los bienes de uso.

##### **(iii) Depreciación**

La depreciación se reconoce utilizando el método de línea recta sobre la vida útil estimada de los rubros de los bienes de uso. Las vidas útiles estimadas son las siguientes:

|                                 | <u>Años</u> |
|---------------------------------|-------------|
| Mobiliario y equipos de oficina | 5           |
| Equipos de computación          | 2           |

#### **(f) Reservas patrimoniales**

De conformidad con la Ley General 561/2005, de 30 de noviembre, de Bancos, Instituciones Financieras no Bancarias y Grupos Financieros (Ley General 561/2005), la Compañía 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 de manera proporcional a su participación.

#### **(g) Método para el reconocimiento de ingresos por intereses sobre inversiones**

Los ingresos por intereses sobre inversiones en valores se reconocen bajo el método de devengado, con base en la tasa de interés efectiva.

**ARRENDADORA FINANCIERA LAFISE, S. A.**

(Managua, Nicaragua)

Notas a los estados financieros

31 de diciembre de 2025

**(3) Políticas de contabilidad significativas (continuación)****(h) Impuesto sobre la renta**

El impuesto sobre la renta del año comprende el impuesto corriente. El impuesto sobre la renta se reconoce en el estado de resultados. El impuesto corriente es el impuesto esperado por pagar sobre la renta gravable del año determinado con base en la Ley 822/2012, de 17 de diciembre, de Concertación Tributaria (Ley 822/2012) y sus Reformas que entró en vigencia el 1 de enero de 2013, usando las tasas de impuestos vigentes a la fecha de los estados financieros, y cualquier otro ajuste a la renta gravable de años anteriores.

**(4) Disponibilidades**

|                        | <u>2025</u>      | <u>2024</u>    |
|------------------------|------------------|----------------|
| Moneda nacional        | 8,514            | 17,112         |
| Moneda extranjera (a)  | 1,696,080        | 249,421        |
| Total disponibilidades | <u>1,704,594</u> | <u>266,533</u> |

(a) Las disponibilidades al 31 de diciembre de 2025 incluyen saldos en moneda extranjera por USD 46,310 (2024: USD 6,810).

**(5) Saldos y transacciones con partes relacionadas**

|   | <u>2025</u>      | <u>2024</u>      |
|---|------------------|------------------|
| <b>Activos</b>  |                  |                  |
| Depósitos en Banco LAFISE BANCENTRO, S. A.              | 1,704,594        | 266,533          |
| Inversiones en valores (a)                              | 6,960,815        | 6,958,617        |
| Deudores por compra de valores con pacto de reventa (b) | 93,991           | 1,569,035        |
|   | <u>8,759,400</u> | <u>8,794,185</u> |
| <b>Ingresos</b>   |                  |                  |
| Intereses sobre inversiones                             | 479,054          | 506,520          |
|   | <u>479,054</u>   | <u>506,520</u>   |

(a) Incluye certificado de depósito a plazo en Latin American Financial Corp. por un valor que corresponde a USD 190,000, renovable anualmente y devenga un interés del 6 % anual.

(b) Inversiones con Agropecuaria LAFISE que están garantizadas con letra de cambio de emisión privada, que devengan tasas de interés del 4 % anual (nota 6).

**ARRENDADORA FINANCIERA LAFISE, S. A.**

(Managua, Nicaragua)

Notas a los estados financieros

31 de diciembre de 2025

**(6) Deudores por compra de valores con pacto de reventa**

|  | <u>2025</u>   | <u>2024</u>      |
|--|---------------|------------------|
| Inversiones que están garantizadas con letras de cambio de emisión privada y opciones con bonos de pago por indemnización desmaterializados, que devengan tasas de interés del 4 % al 6 % anual y con fecha de vencimiento del 8 de enero de 2025. | -             | 1,569,035        |
| Inversiones que están garantizadas con letras de cambio de emisión privada, que devengan tasas de interés del 4 % anual y con fecha de vencimiento del 9 de enero de 2026.   | 93,991        | -                |
|  | <u>93,991</u> | <u>1,569,035</u> |

**(7) Otros pasivos**

A continuación, se presenta un resumen de los otros pasivos:

|  | <u>2025</u>   | <u>2024</u>   |
|--|---------------|---------------|
| Cuentas y documentos por pagar                       | 33,408        | 33,408        |
| Retenciones, gastos e impuestos acumulados por pagar | 4,897         | 5,506         |
| Total de otros pasivos                               | <u>38,305</u> | <u>38,914</u> |

**(8) Gastos de administración**

Un detalle de los gastos de administración se presenta a continuación:

|                                   | <u>2025</u>    | <u>2024</u>    |
|-----------------------------------|----------------|----------------|
| Sueldos y salarios                | -              | 145,487        |
| Seguro social                     | -              | 46,654         |
| Entrenamiento y capacitación      | 15,319         | -              |
| Vacaciones y aguinaldo            | -              | 21,230         |
| Impuestos municipales             | 3,100          | -              |
| Servicios profesionales           | 241,892        | 200,486        |
| Matricula y licencia              | 1,348          | -              |
| Gastos legales                    | 30,153         | -              |
| Suscripciones y cuotas SIBOIF     | 274,682        | -              |
| Otros                             | 6,852          | 51,413         |
| Total de gastos de administración | <u>573,346</u> | <u>465,270</u> |

El número de empleados por el año terminado al 31 de diciembre de 2025 es de 0 (2024: 0).

## ARRENDADORA FINANCIERA LAFISE, S. A.

(Managua, Nicaragua)

Notas a los estados financieros

31 de diciembre de 2025

### (9) Impuesto sobre la renta

A continuación, se presenta una conciliación entre el impuesto sobre la renta, calculado con el pago mínimo definitivo, según la Ley 822/2012 y sus Reformas:

|                                   | <u>2025</u>    | <u>2024</u>    |
|-----------------------------------|----------------|----------------|
| <b>Ingresos</b>                   | <b>479,054</b> | <b>506,520</b> |
| Tasa de pago mínimo definitivo    | 1 %            | 1 %            |
| Gasto por impuesto sobre la renta | <u>4,790</u>   | <u>5,065</u>   |

El impuesto sobre la renta anual estará sujeto a un pago mínimo definitivo, que se liquidará sobre el monto de la renta bruta anual, con una alícuota del 1 %. Dicho pago mínimo definitivo se realizará mediante anticipos del 1 % de la renta bruta mensual. El pago del impuesto sobre la renta será el monto mayor que resulte de comparar el pago mínimo definitivo, con la alícuota aplicable a la renta neta gravable de conformidad con el artículo 52 de la Ley 822/2012 y Reformas, el cual establece estratos de renta con alícuotas graduables que son aplicables cuando los contribuyentes perciben ingresos brutos anuales menores o iguales a 12 millones de córdobas.

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024, el gasto por impuesto sobre la renta de la Compañía se determinó conforme el 1 % de los ingresos brutos, por resultar este mayor al 10 % de la tabla del artículo 52.

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

### (10) Litigios

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024, la Administración de la Compañía confirma que no existe ningún caso de litigio que pueda resultar en un efecto adverso significativo a la Compañía, a su situación financiera o a su desempeño financiero.

**ARRENDADORA FINANCIERA LAFISE, S. A.**  
(Managua, Nicaragua)

Notas a los estados financieros

31 de diciembre de 2025

**(11) Hechos posteriores**

**Implementación de nuevo marco contable**

La Superintendencia de Bancos y de Otras Instituciones Financieras, por medio de la comunicación enviada el día 20 de agosto de 2025 n.º DS-DA&SC-4439-08-2025/LAME, informó que a partir del 18 de junio de 2025 entró en vigencia la resolución n.º CDMF-XIX-3-25 Norma sobre autorización y regulación de las entidades de arrendamiento financiero y de las disposiciones regulatorias para la implementación del Marco Contable para entidades de arrendamiento financiero, entidades de factoraje y proveedores no bancarios de servicios fiduciarios n.º SIB-OIF-XXXIII-445-2025 del 22 de julio de 2025.

Así mismo, conforme la circular n.º DS-DA&SC-6251-11-2025/LAME, del 18 noviembre de 2025, informó que mediante la Resolución SIB-OIF-XXXIII-445-2025, se establece el período 2026 como el año de la transición al Marco Contable para las entidades de arrendamiento financiero y la adopción integral a partir del 1 enero 2027.

**Emisión de acciones**

Conforme a la resolución n.º CDMF-XIX-3-25 Norma sobre Autorización y Regulación de las Entidades de Arrendamiento Financiero, emitida por la Superintendencia de Bancos y Otras Instituciones Financieras de Nicaragua el 4 de junio de 2025, la Compañía está sujeta al cumplimiento de nuevos requisitos establecidos en dicha norma, siendo el más importante el capital mínimo requerido de C\$ 20,000,000. Para dar cumplimiento a lo anterior y debido a que el capital de la Compañía al 31 de diciembre 2025 es de C\$ 6,000,000, se aprobó la capitalización de las utilidades acumuladas por C\$ 2,507,000 y la emisión de 11,943 acciones, con valor nominal de C\$ 1,000 cada una, mediante el acta n.º 294 de Junta General de Accionistas del 20 de febrero de 2026 y la no objeción de la Superintendencia de acuerdo con la comunicación DS DA&SC 0668 02 2026/LAME del 5 de febrero de 2026. Con base en dichas aprobaciones, la Compañía recibió una inversión de capital de C\$ 11,249,000 el 17 de marzo de 2026 por parte de Banco LAFISE BANCENTRO, S. A. (el Banco). Con esta inversión, el Banco adquirió una participación del 56.2450 % sobre el nuevo capital social autorizado de la Compañía, pasando a ser el accionista mayoritario. La adquisición y el pago de las 694 acciones remanentes, con cual el Banco alcanzaría una participación del 59.7150 %, quedaron sujetos a la aprobación previa de la Superintendencia.

**Aprobación de estados financieros**

Los estados financieros fueron aprobados por la Junta Directiva el 20 de marzo de 2026.

**ARRENDADORA FINANCIERA LAFISE, S. A.**  
(Managua, Nicaragua)

Notas a los estados financieros

31 de diciembre de 2025

**(12) Balance de situación antes y después de ajustes**

Al 31 de diciembre de 2025 y por el año terminado en esa fecha, la Compañía no registró ajustes y/o reclasificaciones posteriores al cierre contable que afectaran las cifras del balance de situación previamente reportadas para que estén de conformidad con las Normas de Contabilidad emitidas por la Superintendencia.

**(13) Estado de resultados antes y después de ajustes**

Al 31 de diciembre de 2025 y por el año terminado en esa fecha, la Compañía no registró ajustes y/o reclasificaciones posteriores al cierre contable que afectaran las cifras del estado de resultados previamente reportadas para que estén de conformidad con las Normas de Contabilidad emitidas por la Superintendencia.