

**Microfinanciera de Desarrollo, S. A.**  
**(MIDESA)**  
(compañía nicaragüense)

**Informe de los Auditores Independientes y Estados Financieros**

**Al 31 de diciembre de 2025**



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

# Microfinanciera de Desarrollo, S. A.

(compañía nicaragüense - Nota 1)

## Índice a los estados financieros

31 de Diciembre de 2025 y 2024

---

	<u>Página (s)</u>
<i>Informe de los auditores independientes</i>	1 - 3
<i>Estados financieros</i>	
Estado de situación financiera	4
Estado de resultados	5
Estado de cambios en el patrimonio	6
Estado de flujos de efectivo	7
Notas a los estados financieros	8 - 30

## INFORME DEL AUDITOR INDEPENDIENTE

A la Junta Directiva y Accionistas de  
Microfinanciera de Desarrollo, S. A.  
(MIDESA)  
Managua, República de Nicaragua

### Opinión

Hemos auditado los estados financieros de Microfinanciera de Desarrollo, S. A. ("la Compañía") que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2025, el estado de resultados, 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 Microfinanciera de Desarrollo, 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 Contables contenidas en el Manual Único de Cuentas para las Instituciones de Microfinanzas (MUC-IMF) aprobado por el Consejo Directivo de la Comisión Nacional de Microfinanzas de la República de Nicaragua (CONAMI).

### Fundamento de opinión

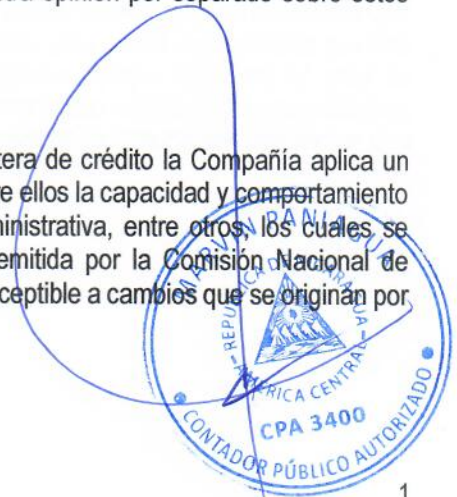
Efectuamos nuestra auditoría de conformidad con Normas Internacionales de Auditoría, Norma sobre Auditoría Externa para Instituciones de Microfinanzas, y demás normativas emitidas por CONAMI. Nuestras responsabilidades con base en esas normas se describen con más detalle en la sección Responsabilidades del Auditor en la Auditoría de los Estados Financieros de nuestro informe. Somos independientes de la Compañía de conformidad con los requerimientos éticos, que son relevantes para nuestra auditoría de los estados financieros en la República de Nicaragua, y hemos cumplido con nuestras otras responsabilidades éticas de conformidad con estos requerimientos. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente y apropiada para proporcionar una base para nuestra opinión de auditoría.

### Asuntos claves de auditoría

Los asuntos claves de auditoría son aquellos que, a nuestro juicio profesional fueron de mayor importancia en nuestra auditoría a los estados financieros del periodo actual. Estos asuntos fueron atendidos en el contexto de nuestra auditoría a los estados financieros en su conjunto, y en la formación de nuestra opinión por separado sobre estos asuntos.

### Valuación de la cartera de créditos

Para la determinación de la provisión individual para incobrabilidad de la cartera de crédito la Compañía aplica un modelo sistematizado donde se utilizan factores cualitativos y cuantitativos entre ellos la capacidad y comportamiento de pago, el sector o industria en la que se opera el cliente, la gestión administrativa, entre otros, los cuales se encuentran establecidos en la Norma sobre Gestión de Riesgo Crediticio emitida por la Comisión Nacional de Microfinanzas. Adicionalmente, la calificación de riesgo y provisión final, es susceptible a cambios que se originan por análisis individuales que realiza la administración de la Compañía:



**A la Junta Directiva y Accionistas de  
Microfinanciera de Desarrollo, S. A.  
(MIDESA)  
Managua, República de Nicaragua**

Nuestros procedimientos de auditoría para cubrir el asunto antes descrito incluyeron lo siguiente:

- Entendimos y evaluamos el diseño e implementación de los controles internos relevantes relacionados con la valuación de la cartera de crédito y probamos su eficacia operativa.
- Seleccionamos una muestra representativa de saldos y con base en la documentación de crédito de los clientes seleccionados realizamos un reproceso de la calificación de riesgo asignada mediante la aplicación de los criterios establecidos en Norma sobre Gestión de Riesgo Crediticio y comparamos los resultados obtenidos por la Compañía.
- Enviamos cartas de confirmación de saldos de cartera para una muestra estadística de operaciones de crédito y para aquellas operaciones que no recibimos respuestas a la solicitud de confirmación de saldos, aplicamos procedimientos alternos sustantivos.

#### **Responsabilidades de la Administración y de los Encargados del Gobierno Corporativo de la Compañía sobre los Estados Financieros**

La Administración es responsable por la preparación y presentación razonable de estos estados financieros de conformidad con las Normas Contables contenidos en el MUC-IMF aprobado por CONAMI, y por el control interno que la Compañía determine necesario para permitir la preparación de estos estados financieros que estén libres de representación errónea de importancia relativa, 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 una entidad en marcha, revelando, en su caso, los asuntos relativos a su continuidad como una entidad en marcha y utilizando las bases contables de entidad en marcha, a menos que la Administración tenga la intención de liquidar la Compañía o de cesar operaciones, o no tiene otra alternativa más realista de hacerlo.

Los encargados del Gobierno Corporativo son responsables de la supervisión de proceso de información financiera de la Compañía.

#### **Responsabilidades del Auditor en la Auditoría de los Estados Financieros**

Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable sobre si los estados financieros en su conjunto están libres de representación errónea de importancia relativa, sea debido a fraude o error, y para emitir el informe del auditor que incluye nuestra opinión. Seguridad razonable es un alto nivel de aseguramiento, pero no es una garantía que una auditoría llevada a cabo de conformidad con Normas Internacionales de Auditoría siempre detectará un error de importancia relativa, cuando exista. Los errores pueden surgir de fraude o error y son considerados materiales si, individualmente o en su conjunto, podrían razonablemente esperarse que influyan en las decisiones financieras que tomen los usuarios con base a estos estados financieros.





A la Junta Directiva y Accionistas de  
Microfinanciera de Desarrollo, S. A.  
(MIDESA)  
Managua, República de Nicaragua

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, sea debido a fraude o error, diseñamos y realizamos los procedimientos de auditoría que respondieron a esos riesgos; y obtuvimos evidencia de auditoría suficiente y apropiada para proporcionar una base para nuestra opinión de auditoría. El riesgo de no detectar un error material resultante de fraude es mayor que uno resultante de un error, ya que el fraude involucra colusión, falsificación, omisiones intencionales, distorsión, o la anulación del control interno.
- Obtuvimos un conocimiento 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 la Compañía.
- Evaluamos lo apropiado de las políticas contables utilizadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y de las revelaciones relacionadas, hechas por la Administración.
- Concluimos sobre lo apropiado del uso por parte de la Administración de la base contable de entidad en marcha y, con base a la evidencia obtenida, si existe o no una incertidumbre material relativa a eventos o condiciones que puedan crear una duda importante sobre la capacidad de la Compañía para continuar como entidad en marcha. Si concluimos que existe una incertidumbre material, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe del auditor sobre la información a revelar respectiva en los estados financieros o, si dicha información a revelar es insuficiente, para modificar nuestra opinión.
- Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe del auditor. Sin embargo, hechos o eventos futuros pueden ser causa que la Compañía deje de continuar como un negocio en marcha.

Nos comunicamos con los encargados del gobierno corporativo de la Compañía en relación con, entre otros asuntos, el alcance y el momento de realización de la auditoría, y los hallazgos importantes de la auditoría, incluyendo cualquier deficiencia importante del control interno que identificamos durante nuestra auditoría.

Maryin Paniagua  
Contador Público Autorizado  
Licencia No. 3400  
Vence: 14 de julio 2028

11 de marzo de 2026  
Managua, República de Nicaragua

cc: Comisión Nacional de Microfinanzas (CONAMI)  
Comité de Auditoría  
Donaldo Vanegas, Gerente General  
Archivo



# Microfinanciera de Desarrollo, S. A.

(compañía nicaragüense - Nota 1)

## Estado de situación financiera

31 de Diciembre de 2025 y 2024

(Expresados en córdobas - Nota 2)

	2025	2024
<b>Activos</b>		
Fondos disponibles (Nota 3)	C\$ 2,894,220	C\$ 4,745,331
Cartera de créditos, neto de provisiones	55,449,918	42,611,645
Provisión por incobrabilidad (Nota 4)	<u>(1,475,010)</u>	<u>(1,232,996)</u>
Bienes recibidos en pago y adjudicados, Neto (Nota 5)	-	-
Otras cuentas por cobrar, neto (Nota 6)	5,386,913	1,927,981
Inmuebles, mobiliario y equipo, neto (Nota 7)	5,030,558	5,089,902
Otros activos, neto (Nota 8)	1,932,111	1,326,126
Total activos	<u>C\$ 69,218,710</u>	<u>C\$ 54,467,989</u>
<b>Pasivos</b>		
Obligaciones con instituciones financieras y por otros financiamientos (Nota 9)	C\$ 31,845,645	C\$ 19,048,073
Otras cuentas por pagar (Nota 10)	618,933	1,007,344
Provisiones (Nota 11)	2,905,972	2,480,889
Otros pasivos	354,358	66,381
Total pasivos	<u>35,724,908</u>	<u>22,602,687</u>
<b>Patrimonio</b>		
Capital social (Nota 1)	40,681,434	39,340,000
Capital social suscrito	48,000,000	48,000,000
Capital social suscrito no pagado	<u>(7,318,566)</u>	<u>(8,660,000)</u>
Resultado acumulado	(7,474,698)	(1,047,567)
Resultado del período	287,066	(6,427,131)
Total del patrimonio	<u>33,493,802</u>	<u>31,865,302</u>
Total de pasivos y patrimonio	<u>C\$ 69,218,710</u>	<u>C\$ 54,467,989</u>
Cuentas de orden (Nota 17)	C\$ 71,024,257	C\$ 67,012,153

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

  
Donaldo Vanegas  
Gerente General



  
Ernesto Ruiz  
Contador General



# Microfinanciera de Desarrollo, S. A.

(compañía nicaragüense - Nota 1)

## Estado de resultados

31 de Diciembre de 2025 y 2024

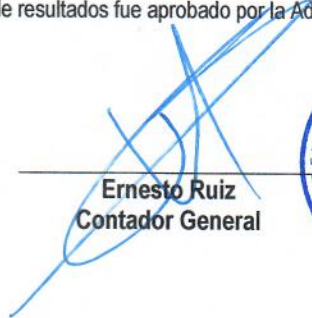
(Expresados en córdobas - Nota 2)

	2025	2024
Ingresos financieros por:		
Disponibilidades (Nota 3)	C\$ -	C\$ 47
Cartera de créditos (Nota 12)	19,114,214	14,151,408
Diferencia cambiaria	-	-
Total ingresos financieros	19,114,214	14,151,455
Gastos financieros por:		
Obligaciones con instituciones financieras y por Otros financiamientos	(2,265,319)	(1,369,928)
Deuda subordinada y obligaciones convertibles en acciones	-	-
Diferencia cambiaria	-	-
Otros gastos financieros	(226,830)	(74,142)
Total gastos financieros	(2,492,149)	(1,444,070)
Margen financiero bruto	16,622,065	12,707,385
Gastos por provisión por incobrabilidad de saldos de la cartera de créditos	(2,089,834)	(1,386,832)
Ingresos por recuperación de la cartera de créditos directos Saneada	1,155,762	1,065,989
Margen financiero neto	15,687,993	12,386,542
Ingresos operativos diversos (Nota 13)	2,487,295	1,090,554
Gastos operativos diversos (Nota 13)	(760,410)	(2,448,729)
Resultado operativo bruto	17,414,878	11,028,367
Gastos de Administración		
Gastos de administración y otros (Nota 14)	(16,900,239)	(17,292,418)
Resultados antes del impuesto sobre la renta	514,639	(6,264,051)
Gasto de impuesto sobre la renta (Nota 15)	(227,573)	(163,080)
Resultado del ejercicio	C\$ 287,066	C\$ (6,427,131)

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

  
Donalddo Vanegas  
Gerente General



  
Ernesto Ruiz  
Contador General



# Microfinanciera de Desarrollo, S. A.

(compañía nicaragüense - Nota 1)

## Estado de cambios en el patrimonio 31 de Diciembre de 2025 y 2024

(Expresados en córdobas - Nota 2)

	Capital social suscrito	Capital social suscrito no pagado	Capital adicional	Reservas	Resultados acumulados	Total patrimonio
Saldo al 31 de diciembre de 2023	C\$ 48,000,000	C\$ (8,660,000)	C\$ -	C\$ -	C\$ (1,047,567)	C\$ 38,292,433
Resultado del año - 2024	-	-	-	-	(6,427,131)	(6,427,131)
Saldo al 31 de diciembre de 2024	48,000,000	(8,660,000)	-	-	(7,474,698)	31,865,302
Pago de capital suscrito	-	1,341,434	-	-	-	1,341,434
Resultado del año - 2025	-	-	-	-	287,066	287,066
	C\$ 48,000,000	C\$ (7,318,566)	C\$ -	C\$ -	(7,187,631)	33,493,802

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

  
**Donaldo Vanegas**  
 Gerente General



  
**Ernesto Ruiz**  
 Contador General

# Microfinanciera de Desarrollo, S. A.

(compañía nicaragüense - Nota 1)

## Estado de flujo de efectivo

31 de Diciembre de 2025 y 2024

(Expresados en córdobas - Nota 2)

	2025	2024
<b>Flujos de efectivo en las actividades de operación</b>		
Resultado neto del ejercicio	C\$ 287,066	C\$ (6,427,131)
<b>Ajustes para conciliar los resultados del periodo con el efectivo provisto por las actividades de operación:</b>		
Intereses devengados por cobrar	83,131	(581,687)
Provisión para cartera de crédito	242,014	303,722
Provisión de bienes adjudicados	-	1,574,838
Depreciaciones de bienes de uso	602,023	353,803
<b>Variación neta en</b>		
Cartera de créditos	(12,921,401)	(8,654,964)
Otras cuentas por cobrar	(3,458,932)	94,830
Otros activos	(605,987)	(1,058,782)
Otras cuentas por pagar	(388,411)	324,361
Otros pasivos y provisiones	713,060	(77,312)
<b>Efectivo neto (usado) provisto por las actividades de Operación</b>	<u>(15,447,437)</u>	<u>(14,148,322)</u>
<b>Flujos de efectivo en las actividades de inversión</b>		
Variación neta en bienes de uso	(542,679)	(354,725)
<b>Efectivo neto usado en las actividades de inversión</b>	<u>(542,679)</u>	<u>(354,725)</u>
<b>Variación neta en:</b>		
Financiamientos recibidos	18,312,150	14,555,034
Pago de financiamientos recibidos	(5,514,578)	(6,829,524)
Pago de capital accionario	1,341,433	-
<b>Efectivo neto usado en las actividades de financiamiento</b>	<u>14,139,005</u>	<u>7,725,510</u>
<b>Variación neta</b>	(1,851,111)	(6,777,536)
<b>Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del año</b>	<u>4,745,331</u>	<u>11,522,866</u>
<b>Efectivo y equivalentes de efectivo al final del año</b>	<u>C\$ 2,894,220</u>	<u>C\$ 4,745,330</u>

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

  
Donaldo Vanegas  
Gerente General



  
Ernesto Ruiz  
Contador General

