

ALMACENADORA DE EXPORTACIONES, S. A.
(Managua, Nicaragua)

Estados financieros

31 de diciembre de 2025

(Con el Informe de los Auditores Independientes)

ALMACENADORA DE EXPORTACIONES, S. A.

(Managua, Nicaragua)

Estados financieros

31 de diciembre de 2025

Índice de contenido

	<u>Páginas</u>
Informe de los Auditores Independientes	1-3
Estado de situación financiera	4-5
Estado de resultados	6
Estado de otro resultado integral	7
Estado de cambios en el patrimonio	8
Estado de flujos de efectivo	9
Notas a los estados financieros	10-57

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

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

Opinión

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

En nuestra opinión, los estados financieros adjuntos presentan razonablemente, en todos los aspectos 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.

Asunto de énfasis - Base de preparación

Llamamos la atención a la nota 1 (b) de los estados financieros, la cual describe la base de preparación. Los estados financieros han sido preparados para asistir a la Compañía en cumplir con los requerimientos de información financiera de la Superintendencia. En consecuencia, los estados financieros podrían no ser apropiados para otro propósito. Nuestra opinión no se modifica con respecto a este asunto.



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

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

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

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

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

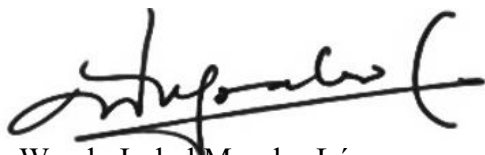
Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable acerca de si los estados financieros en su conjunto, están libres de errores materiales, ya sea debido a fraude o error, y emitir un informe de auditoría que contenga nuestra opinión. Seguridad razonable es un alto grado de seguridad, pero no garantiza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

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

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

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

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



Wendy Isabel Morales López
Contador Público Autorizado



KPMG

Managua, República de Nicaragua
18 de febrero de 2026

ALMACENADORA DE EXPORTACIONES, S. A.

(Managua, Nicaragua)

Estado de situación financiera

Al 31 de diciembre de 2025

(Expresado en córdobas)

	Nota	2025	2024
Activos			
Efectivo y equivalentes de efectivo	4		
Caja		40,335	3,000
Bancos		27,004,242	7,122,891
		<u>27,044,577</u>	<u>7,125,891</u>
Cartera a costo amortizado	5		
Instrumentos de deuda		-	11,166,768
Depósitos a plazo en instituciones financieras		75,079,815	82,092,525
Rendimientos por cobrar sobre inversiones a costo amortizado		409,579	801,903
		<u>75,489,394</u>	<u>94,061,196</u>
Cartera de crédito, neto	6		
Créditos vigentes		3,174,086	1,028,359
Créditos renovados		3,234,530	3,637,916
Intereses y comisiones por cobrar de cartera de crédito		105,219	37,016
		<u>6,513,835</u>	<u>4,703,291</u>
		<u>82,003,229</u>	<u>98,764,487</u>
Cuentas y documentos por cobrar, neto	7	7,562,611	3,706,574
Otros deudores, neto	8	-	370,995
Activo material	10		
Propiedad, planta y equipo, neto			
Terrenos, edificios e instalaciones, neto		96,406,945	97,525,399
Mobiliario y equipo, neto		204,475	256,034
Equipo de computación, neto		253,603	263,815
Vehículos, neto		1,132,542	687,855
Equipos de operación, neto		59,675	116,589
Construcciones en curso, neto		9,505,717	109,508
		<u>107,562,957</u>	<u>98,959,200</u>
Activos intangibles	11	1,052,540	1,407,104
Activos fiscales	12	213,872	283,153
Otros activos	13	88,031	33,601
Total activos		<u>225,527,817</u>	<u>210,651,005</u>

ALMACENADORA DE EXPORTACIONES, S. A.

(Managua, Nicaragua)

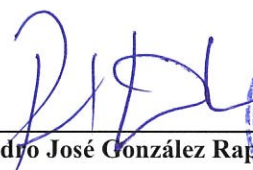
Estado de situación financiera

Al 31 de diciembre de 2025

(Expresado en córdobas)

	Nota	2025	2024
Pasivos			
Pasivos fiscales	12	3,626,383	1,793,629
Impuestos diferidos	12	7,532,736	7,185,478
Pasivos por pagar y provisiones	14	5,709,495	3,567,162
Total pasivos		16,868,614	12,546,269
Patrimonio			
Fondos propios			
Capital social pagado	22 (a)	106,710,000	106,710,000
Aportes a capitalizar		952,930	952,930
Reservas patrimoniales	22 (b)	17,060,143	15,470,744
Resultados acumulados		74,056,953	65,042,814
Total fondos propios		198,780,026	188,176,488
Otro resultado integral neto		3,952	45,480
Ajustes de transición		9,875,225	9,882,768
Total patrimonio		208,659,203	198,104,736
Total pasivo más patrimonio		225,527,817	210,651,005
Cuentas contingentes			
Mercancías almacenadas			
Mercadería en depósito financiero		1,122,161,719	566,664,741
Mercadería en depósito corriente		60,685,181	78,427,664
Mercadería en almacenamiento simple		9,879,861	-
		1,192,726,761	645,092,405
Seguros y fianzas			
Seguros		3,319,376,913	1,829,833,132
		3,319,376,913	1,829,833,132
	28	2,126,650,152	1,184,740,727
Cuentas de orden			
Cuentas de orden deudoras			
Certificados de depósito en circulación		1,122,161,719	566,664,741
Emisores de bonos de prenda		848,410,431	414,279,473
Otras cuentas de orden deudoras		1,377,231	1,766,882
	28	(1,969,194,919)	(979,177,332)
		(1,969,194,919)	(979,177,332)

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.


Pedro José González Rappaccioni
Gerente General



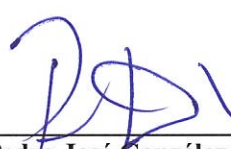

Jader Antonio Briceño
Contador General



ALMACENADORA DE EXPORTACIONES, S. A.
(Managua, Nicaragua)
Estado de resultados
Por el año terminado el 31 de diciembre de 2025
(Expresado en córdobas)

	Nota	2025	2024
Ingresos			
Ingresos por servicios operativos			
Servicios de almacén financiero y corriente		22,452,866	20,301,947
	15 (a)	<u>22,452,866</u>	<u>20,301,947</u>
Ingresos financieros			
Ingresos financieros por efectivo		166,874	80,862
Ingresos financieros por inversiones		287,051	2,707,762
Ingresos financieros por depósito a plazo		3,353,633	2,981,104
Ingresos financieros por cartera de crédito		788,416	727,723
Ingresos financieros por emisión y mantenimiento de títulos		14,241,908	8,903,957
Ingresos financieros diversos		247,764	234,551
	17 (a)	<u>19,085,646</u>	<u>15,635,959</u>
Ingresos por efectos cambiarios	18 (a)	542	-
Ingresos por recuperación de activos financieros saneados		-	457,804
Disminución de provisión por incobrabilidad	7, 19	460,541	415,971
Ingresos diversos	20	8,574,183	6,931,635
Total ingresos		<u>50,573,778</u>	<u>43,743,316</u>
Gastos			
Gastos por servicios operativos			
Gastos por servicios de almacén financiero y corriente		15,707,478	15,101,384
	15 (b)	<u>15,707,478</u>	<u>15,101,384</u>
Gastos financieros	17 (b)	7,925	6,629
Gastos por efectos cambiarios	18 (b)	63,768	31,857
Gastos por incobrabilidad de la cartera de crédito, cuentas y documentos por cobrar, otros	19	1,100,985	523,285
Gastos de administración	16	17,835,859	16,325,635
Gastos diversos	20	260,777	334
Utilidad o pérdida antes del impuesto sobre la renta		<u>15,596,986</u>	<u>11,754,192</u>
Gastos por impuesto sobre la renta	12 (b)	(5,000,991)	(3,695,408)
Resultado del ejercicio		<u>10,595,995</u>	<u>8,058,784</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.


Pedro José González Rappacioli
Gerente General




Jader Antonio Briceño
Contador General



ALMACENADORA DE EXPORTACIONES, S. A.

(Managua, Nicaragua)

Estado de otro resultado integral

Por el año terminado el 31 de diciembre de 2025

(Expresado en córdobas)

	<u>Nota</u>	<u>2025</u>	<u>2024</u>
Resultado del ejercicio		<u>10,595,995</u>	<u>8,058,784</u>
Otro resultado integral			
Partidas que no se reclasificarán al resultado del ejercicio			
Reservas para obligaciones laborales al retiro		<u>(41,528)</u>	<u>(20,076)</u>
		<u>(41,528)</u>	<u>(20,076)</u>
Total otro resultado integral		<u>(41,528)</u>	<u>(20,076)</u>
Total resultados integrales		<u><u>10,554,467</u></u>	<u><u>8,038,708</u></u>

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


Pedro José González Rappaccioli
Gerente General




Jader Antonio Briceno
Contador General



ALMACENADORA DE EXPORTACIONES, S. A.
(Managua, Nicaragua)
Estado de cambios en el patrimonio
Por el año terminado el 31 de diciembre de 2025
(Expresado en córdobas)

		Capital suscrito	Capital social pagado	Aportes a capitalizar	Reservas patrimoniales	Resultados acumulados	Total fondos propios	Otro resultado integral	Aumento y disminución por ajustes de transición	Total patrimonio
Saldo al 31 de diciembre de 2023	22 (a)	106,710,000	106,710,000	952,930	14,261,926	58,167,668	180,092,524	65,555	9,907,949	190,066,028
Resultado del ejercicio		-	-	-	-	8,058,784	8,058,784	-	-	8,058,784
Otro resultado integral		-	-	-	-	-	-	(20,076)	-	(20,076)
Total resultados integrales		-	-	-	-	8,058,784	8,058,784	(20,076)	-	8,038,708
Otras transacciones del patrimonio										
Traslado de los resultados acumulados a reserva legal		-	-	-	1,208,818	(1,208,818)	-	-	-	-
Otros cambios en el patrimonio		-	-	-	-	25,180	25,180	-	(25,180)	-
Saldo al 31 de diciembre de 2024	22 (a)	106,710,000	106,710,000	952,930	15,470,744	65,042,814	188,176,488	45,479	9,882,769	198,104,736
Resultado del ejercicio		-	-	-	-	10,595,995	10,595,995	-	-	10,595,995
Otro resultado integral		-	-	-	-	-	-	(41,528)	-	(41,528)
Total resultados integrales		-	-	-	-	10,595,995	10,595,995	(41,528)	-	10,554,467
Otras transacciones del patrimonio										
Traslado de los resultados acumulados a reserva legal		-	-	-	1,589,399	(1,589,399)	-	-	-	-
Otros cambios en el patrimonio		-	-	-	-	7,543	7,543	-	(7,543)	-
Saldo al 31 de diciembre de 2025	22 (a)	106,710,000	106,710,000	952,930	17,060,143	74,056,953	198,780,026	3,951	9,875,226	208,659,203

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

Pedro José González Rappaccioni
Gerente General



Jader Antonio Briceño
Contador General



ALMACENADORA DE EXPORTACIONES, S. A.

(Managua, Nicaragua)

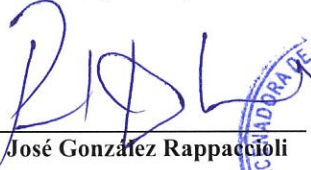
Estado de flujos de efectivo

Por el año terminado el 31 de diciembre de 2025

(Expresado en córdobas)

	Nota	2025	2024
Flujos de efectivo de las actividades de operación			
Resultado del ejercicio		10,595,995	8,058,784
Ajustes para obtener los flujos de efectivo de las actividades			
Provisiones para cuentas y documentos por cobrar	7	1,082,341	415,971
Ingresos por intereses		(4,429,100)	(6,416,589)
Gastos por intereses		7,925	6,629
Depreciación	10	2,518,994	2,335,300
Amortización	11	354,564	355,537
Gasto por impuesto sobre la renta	12 (b)	5,000,991	3,695,408
Total ajustes		<u>4,535,715</u>	<u>392,256</u>
(Aumento) disminución neto de los activos de operación			
Cartera a costo amortizado		-	5,094,517
Depósitos a plazo en instituciones financieras		7,012,710	(10,675,140)
Cartera de crédito		(1,742,341)	(4,432,894)
Cuentas y documentos por cobrar		(4,938,378)	447,245
Otros activos		385,846	61,371
Aumento (disminución) neto de los pasivos de operación			
Otros pasivos		<u>(720,174)</u>	<u>(3,357,811)</u>
Total efectivo generado por actividades de operación		<u>15,129,373</u>	<u>(4,411,672)</u>
Cobros / pagos por intereses			
Intereses cobrados		4,753,221	5,868,444
Intereses pagados		<u>(7,925)</u>	<u>(6,629)</u>
Flujo neto generado por actividades de operación		<u>19,874,669</u>	<u>1,450,143</u>
Flujos de efectivo de las actividades de inversión			
Pagos			
Instrumentos de deuda a costo amortizado (activo)	5	11,166,768	(11,166,768)
Adquisición de activos materiales	10	(11,383,529)	(1,232,386)
Cobros			
Venta de activos materiales	10	<u>260,778</u>	<u>335</u>
Flujo neto generado por actividades de inversión		<u>44,017</u>	<u>(12,398,819)</u>
Aumento (disminución) neto del efectivo y equivalentes		19,918,686	(10,948,676)
Efectivo y equivalentes al inicio del ejercicio		7,125,891	18,074,567
Total efectivo y equivalentes al final del ejercicio	4	<u>27,044,577</u>	<u>7,125,891</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.


Pedro José González Rappaccioli
Gerente General




Jader Antonio Briceño
Contador General



ALMACENADORA DE EXPORTACIONES, S. A.

(Managua, Nicaragua)

Notas a los estados financieros

31 de diciembre de 2025

(Expresado en córdobas)

(1) Información sobre la entidad que reporta

(a) Naturaleza jurídica

Almacenadora de Exportaciones, S. A. (la Compañía), es una sociedad anónima constituida el día 4 de mayo de 1993, conforme a las leyes de la República de Nicaragua, según escritura n.º 152 constitución de sociedad anónima y aprobación de estatutos. Su duración es de noventa y nueve años prorrogables. La actividad principal de la Compañía es brindar servicios de custodia y conservación de bienes y mercaderías, así como emitir certificados de depósito en la República de Nicaragua. La Compañía se encuentran ubicada en Carretera Norte, de los semáforos de Portezuelo una (1) cuadra al Norte.

La Compañía es subsidiaria del Banco de la Producción, S. A. cuya participación en el capital social representa el 99.99 % de las acciones y este a su vez es subsidiaria de Tenedora BANPRO, S. A., con domicilio en la República de Panamá.

La Compañía fue autorizada por la Superintendencia de Bancos y de Otras Instituciones Financieras de Nicaragua (la Superintendencia) para iniciar sus operaciones como un almacén general de depósito, mediante resolución CD-SUPERINTENDENCIA-XIII-3-92 del 25 de noviembre de 1992, quedando sujeta a las leyes, normas, reglamentos, circulares y demás instrumentos que regulan las operaciones de las almacenadoras.

La Compañía es regulada por la Ley 734/2010, de 21 y 22 de octubre, de Almacenes Generales de Depósito (Ley 734/2010) y supervisada por la Superintendencia de Bancos y de Otras Instituciones Financieras.

(b) Bases de preparación

Los estados financieros de la Compañía, al 31 de diciembre de 2025, han sido preparados de conformidad con las Normas de Contabilidad emitidas por la Superintendencia, que se resume en el marco contable de Almacenes Generales de Depósito. Esas normas son de obligatorio cumplimiento para los almacenes supervisados por dicho organismo. Algunos criterios contables de estas Normas se basan en los contenidos en las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).

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

(1) Información sobre la entidad que reporta (continuación)

(c) Moneda funcional y de presentación

Para propósito de estos estados financieros, la moneda funcional y de presentación es el córdoba (C\$), moneda oficial de la República de Nicaragua.

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024, la tasa de cambio del córdoba con respecto al dólar estadounidense es de C\$ 36.6243 y C\$ 36.6243 por USD 1, respectivamente.

El 20 de octubre de 2025, el Banco Central de Nicaragua (BCN), informa que la tasa de deslizamiento del tipo de cambio del córdoba con respecto al dólar de los Estados Unidos de América en cero por ciento (0 %), por lo que el tipo de cambio será de 36.6243 córdobas por cada dólar, el cual estará vigente para todo el año 2026.

(d) Uso de juicios y estimaciones

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

Los juicios y las estimaciones relevantes son revisados regularmente. Las revisiones a las estimaciones de contabilidad son reconocidas en el período en el cual el estimado es revisado y en todo período futuro que afecte.

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

- Pasivos por pagar y provisiones (nota 14).

(2) Principales políticas contables

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

(a) Efectivo

El efectivo incluye 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 y que están sujetas a un riesgo poco significativo de cambios en su valor.

(2) Principales políticas contables (continuación)

(b) Inversiones en valores

(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.

Para calcular la tasa de interés efectiva, una institución 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 y puntos de interés pagados o recibidos 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.

(3) Principales políticas contables (continuación)

(b) Inversiones en valores (continuación)

(i) Definiciones (continuación)

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.

(ii) Clasificación de las inversiones en instrumentos financieros

La clasificación de los instrumentos financieros se realiza tomando como base el modelo de negocio establecido por la Compañía.

Para lograr el objetivo del modelo de negocio Compañía los flujos de efectivo contractuales son esenciales. Por lo anterior, la clasificación de inversiones en instrumentos financieros que utiliza la Compañía es a costo amortizado.

Las inversiones a costo amortizado corresponden 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.

(iii) Reconocimiento y medición inicial

La Compañía debe reconocer contablemente las inversiones en valores por su costo, que es a valor razonable de la contraprestación entregada a cambio de adquirir ese activo financiero más 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.

(2) Principales políticas contables (continuación)

(b) Inversiones en valores (continuación)

(iii) Reconocimiento y medición inicial (continuación)

Este reconocimiento se realiza utilizando la fecha de liquidación de la inversión que es la fecha en que la Compañía recibe el activo financiero.

La contabilidad por la fecha de liquidación hace referencia al reconocimiento del activo financiero en el día en que la Compañía lo recibe 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 Compañía. Cuando se aplica la contabilidad de la fecha de liquidación, la Compañía contabiliza cualquier cambio en el valor razonable del activo financiero 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.

(iv) Medición posterior

a) Inversiones a costo amortizado

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

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

b) Deterioro e incobrabilidad de las inversiones

El deterioro en el valor de una inversión se determina cuando es probable que la Compañía no recupere los importes esperados de la inversión (principal y rendimiento), de acuerdo con las condiciones contractuales.

La Compañía evalúa en cada fecha del estado de situación financiera si existe evidencia objetiva de que un activo financiero o un grupo de ellos esté deteriorado en su valor.

La evidencia objetiva de que una cartera de inversiones está deteriorada incluye, pero no se limita a:

- Dificultades financieras significativas del emisor o del obligado;

(2) Principales políticas contables (continuación)

(b) Inversiones en valores (continuación)

(iv) Medición posterior (continuación)

b) Deterioro e incobrabilidad de las inversiones (continuación)

- Incumplimientos de las cláusulas contractuales, tales como impagos o retrasos en el pago de los intereses o el principal;
- El inversionista por razones económicas o legales relacionadas con dificultades financieras del emisor otorga concesiones o ventajas que no hubiera realizado en condiciones normales;
- Sea cada vez más probable que el emisor entre en una situación concursal o en cualquier otra situación de reorganización financiera;
- La desaparición de un mercado activo para el activo financiero en cuestión, debido a dificultades financieras.

Si tal evidencia existiese, la Compañía determina el importe de cualquier pérdida por deterioro del valor conforme a los siguientes criterios:

Cuando existe evidencia objetiva de que se ha incurrido en una pérdida por deterioro del valor de los activos financieros clasificados a costo amortizado, el importe de la pérdida se mide como la diferencia entre el importe en libros del activo financiero 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 la cuenta complementaria del activo financiero contra la cuenta de gastos en resultados.

Si en períodos posteriores al reconocimiento de la pérdida por deterioro del valor, esta disminuye 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 reconocerá en el resultado del periodo.

(2) Principales políticas contables (continuación)

(b) Inversiones en valores (continuación)

(v) Instrumentos financieros derivados

La Compañía no realiza operaciones con instrumentos financieros derivados.

(c) Cartera de crédito

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

Los créditos desembolsados se reconocerán inicialmente por su valor nominal, contabilizando la comisión percibida de acuerdo con el siguiente criterio:

- (i) Los costos directos de apertura del crédito se compensarán del importe de la comisión percibida y se reconocerán como ingreso en resultados del período.
- (ii) El exceso de las comisiones percibidas sobre dichos costos se registrará en cuenta correctora de activo denominada Comisiones Devengadas con Tasa de Interés Efectiva (naturaleza acreedora) y se aplicará lo dispuesto en la normativa emitida por la Superintendencia.

El monto de las provisiones de cartera de créditos se calcula de acuerdo con las disposiciones contenidas en la Norma Sobre Financiamientos Otorgados por los Almacenes Generales de Depósito y Bienes que Adquieran en Recuperación, emitida por la Superintendencia.

(d) Cuentas y documentos por cobrar

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

(2) Principales políticas contables (continuación)

(d) Cuentas y documentos por cobrar (continuación)

La provisión para cuentas por cobrar se establece por antigüedad de saldos, de acuerdo con la Norma sobre Evaluación de los Saldos en Cuentas por Cobrar y de Bienes Adquiridos en Recuperación por parte de los Almacenes Generales de Depósito (resolución CD-SIBOIF-830-2-ABRIL11-2014), como se detalla a continuación:

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

Los saldos totales acumulados en cuentas por cobrar deberán ser saneados contra la provisión a los ciento ochenta y un (181) días de vencidos.

(e) Activos recibidos en recuperación de créditos

Son bienes recibidos en recuperación de crédito que la Compañía recibe en cancelación total o parcial de un crédito otorgado con anterioridad a un cliente, o los que por el mismo concepto le sean adjudicados, en virtud de acción judicial promovida por la Compañía contra sus deudores.

Para los activos recibidos en recuperación de créditos el tratamiento contable será conforme a las normas emitidas por la Superintendencia y/o aplicando integralmente los principios de NIIF 5 Activos no Corrientes Mantenidos para la Venta, registrando dicha operación, según el caso, en la cuenta correspondiente.

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

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

(i) En bienes muebles:

- 30 % desde su registro hasta los 6 meses de la adjudicación del bien.
- 100 % después de 6 meses de la adjudicación del bien.

(2) Principales políticas contables (continuación)

(e) Activos recibidos en recuperación de créditos (continuación)

(ii) En bienes inmuebles:

- 30 % después de 6 meses hasta los 12 meses desde la adjudicación.
- 50 % después de 12 meses y hasta 18 meses desde la adjudicación.
- 75 % después de 18 meses hasta los 24 meses desde la adjudicación.
- 100 % después de 24 meses desde la adjudicación.

(f) Activo material

Propiedad, planta y equipo, neto

La Compañía reconoce como propiedad, planta y equipo los activos, que posee para su uso, suministro de servicios o para propósitos administrativos y que espera utilizar durante más de un período.

(i) Reconocimiento y medición

La propiedad, planta y equipo se mide en el estado de situación financiera a su costo de adquisición o construcción.

La Compañía eligió como política contable el modelo del costo para la medición posterior de los activos clasificados como propiedad, planta y equipo, el cual comprende su costo menos la depreciación y el valor acumulados de las pérdidas por deterioro.

Cuando un componente de una partida de propiedad planta y equipo tiene una vida útil diferente, se contabiliza como una partida separada.

(ii) Depreciación

La depreciación se calcula, aplicando el método de línea recta, sobre el costo de adquisición de los activos, menos su valor residual, durante la vida útil estimada del activo. Asimismo, los terrenos donde se construyen los edificios tienen una vida útil indefinida; por lo tanto, no se deprecian.

ALMACENADORA DE EXPORTACIONES, S. A.

(Managua, Nicaragua)

Notas a los estados financieros

31 de diciembre de 2025

(2) Principales políticas contables (continuación)**(f) Activo material (continuación)****Propiedad, planta y equipo, neto (continuación)****(ii) Depreciación (continuación)**

La depreciación se registra con cargo a resultados y se calcula con base en las siguientes vidas útiles:

	<u>Años</u>
Mobiliario y equipo	
• Oficina y domésticos	3-10
• Servidores, electrónicos y aires acondicionados	5-12
• Seguridad, metálicos y sistemas eléctricos	8-15
Equipos de computación	
• Electrónicos	2-6
• Comunicación, oficina y redes	2-10
• Servidores y respaldos	5-10
Vehículos	
• Livianos	5-10
• Semipesados	7-10
• Pesados	12-18
Equipos de operación	
• Equipos pesados y eléctricos	10-25

Los edificios e instalaciones se deprecian por componentes, cada componente tendrá vida útil propia determinada por un perito valuador externo certificado por las autoridades correspondientes.

Un detalle de las vidas útiles de los principales componentes se presenta a continuación:

<u>Componentes</u>	<u>Depreciación en años</u>
Fundaciones	70
Estructuras	70
Techos	45
Cielos	30

ALMACENADORA DE EXPORTACIONES, S. A.

(Managua, Nicaragua)

Notas a los estados financieros

31 de diciembre de 2025

(2) Principales políticas contables (continuación)**(f) Activo material (continuación)****Propiedad, planta y equipo, neto (continuación)****(ii) Depreciación (continuación)**

<u>Componentes</u>	<u>Depreciación en años</u>
Pisos	40
Particiones	20
Carpintería	35
Obras sanitarias	35
Ventanas	35
Electricidad	40

(iii) Gastos subsecuentes

Los costos de mantenimientos y reparaciones que no aumentan la vida útil del activo se reconocen en el estado de resultados en el momento en que se incurren; los costos relacionados con mejoras importantes se capitalizan.

(iv) Mejoras a propiedades arrendadas

Existen adecuaciones que se efectúan a las propiedades tomadas en arriendo, estas deben evaluarse para definir su reconocimiento como activo o como gasto. Las adecuaciones reconocidas como propiedad, planta y equipo se deprecian al menor tiempo entre el plazo del arrendamiento y la vida útil del activo, mejora u obra realizada y acorde con los rangos de vida útil establecidos.

(v) Bajas en cuentas

El valor en libros de un elemento de propiedad, planta y equipo es dado de baja cuando se da por su disposición o no se esperan recibir beneficios económicos futuros asociados al activo. Las utilidades o pérdidas de la baja se reconocen en los resultados del período.

(g) Activos intangibles

Los activos intangibles se reconocen como otros activos, al costo de adquisición y su amortización es mensual. Los costos asociados con el mantenimiento de los programas informáticos son reconocidos como gastos cuando son incurridos.

(2) Principales políticas contables (continuación)

(h) Activos y pasivos fiscales

El impuesto corriente es el impuesto esperado por pagar sobre la renta gravable del período, determinado con base en la Ley 822, del 17 de diciembre de 2012, Ley de Concertación Tributaria y su Reglamento, usando las tasas de impuestos vigentes a la fecha de los estados financieros, y cualquier ajuste a la renta gravable de años anteriores.

De acuerdo con la circular DS-IAGD-2964-11-2022/LAME del 7 de noviembre de 2022, la Superintendencia instruyó aplicar en los estados financieros de los almacenes la interpretación de la CINIIF23 «La incertidumbre frente a los tratamientos del impuesto a las ganancias», a partir del período anual 2022.

La CINIIF 23 aclara cómo aplicar los requerimientos de conocimientos de la NIC 12 cuando existe incertidumbre frente a los tratamientos del impuesto a las ganancias. En esa circunstancia, una entidad reconocerá y medirá su activo o pasivo por impuestos diferidos o corrientes aplicando los requerimientos de la NIC 12 sobre la base de la ganancia fiscal (pérdida fiscal), bases fiscales, pérdidas fiscales no utilizadas, créditos fiscales no utilizados y tasas fiscales determinadas aplicando en esta interpretación.

La Administración realizó un análisis y revisión de las declaraciones de impuestos y las posiciones adoptadas por ALMEXSA para el período sujeto a inspección al 31 de diciembre de 2025. Conforme a dicho análisis y revisión, la Administración considera que no requiere registrar importe alguno que afecte un activo o pasivo de impuestos corrientes diferidos.

La Compañía reconoce el impuesto corriente como un pasivo en la medida en que esté pendiente de pago, o como un activo si los pagos ya realizados resultan en un saldo a favor.

El impuesto diferido es determinado usando las tasas de impuestos que están vigentes a la fecha del estado de situación financiera y son esperados a aplicar cuando el activo por impuesto diferido es realizado o cuando el pasivo por impuesto diferido es cancelado. La Compañía evalúa la realización en el tiempo del impuesto diferido activo sobre la renta. Estos representan impuestos sobre las ganancias recuperables a través de futuras deducciones de utilidades gravables y son registrados en el estado de situación financiera. Los impuestos diferidos activos son recuperables en la medida en que la realización de los beneficios tributarios relativos sea probable.

(2) Principales políticas contables (continuación)

(h) Activos y pasivos fiscales (continuación)

Los impuestos diferidos activos y pasivos son compensados cuando existe un derecho legal para compensar activos por impuestos corrientes contra pasivos por impuestos corrientes y cuando el impuesto diferido activo y pasivo se relaciona con impuestos gravados sobre una misma entidad.

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

(i) Otros activos

La Compañía reconoce como otros activos un recurso controlado del cual espera obtener, en el futuro, beneficios económicos.

Este rubro incluye erogaciones de dinero hechas por adelantado, por gastos que se van a causar o por servicios a percibir en el futuro. En términos generales, estos se aplican contra los resultados de operación conforme los activos son utilizados o devengados. Estos activos son reconocidos al costo, como el valor que puede ser medido con fiabilidad.

Reconocimiento y medición

Estos activos se miden al costo o al valor de compra histórico. Posteriormente, se miden al costo neto de amortización en las partidas que apliquen según la naturaleza de la transacción.

Dentro del estado de resultados, se reconoce inmediatamente un gasto cuando el desembolso correspondiente no produce beneficios económicos futuros, 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 estado de situación financiera.

(j) Pasivos financieros

Un pasivo financiero es cualquier obligación contractual de la Compañía para entregar efectivo u otro activo financiero a otra entidad o persona, o para intercambiar activos o pasivos financieros en condiciones que sean potencialmente desfavorables para la Compañía o un contrato que será o podrá ser liquidado utilizando instrumentos de patrimonio propios de la Compañía.

(2) Principales políticas contables (continuación)

(j) Pasivos financieros (continuación)

(i) Reconocimiento y medición

Los pasivos financieros son reconocidos inicialmente por su valor razonable menos los costos de transacción que sean directamente atribuibles a su emisión. Posteriormente, los pasivos financieros son medidos a costo amortizado de acuerdo con el método de tasa de interés efectiva, reconociendo el gasto financiero en el resultado.

(ii) Bajas en cuentas

Un pasivo financiero solo se da de baja en el estado de situación financiera cuando y solo cuando, se haya extinguido, esto es, cuando la obligación especificada en el correspondiente contrato haya sido pagada o cancelada o haya expirado.

(k) Provisiones, activos y pasivos contingentes

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

El importe reconocido como provisión se determina mediante la mejor estimación, al final del período sobre el que se informa. Las provisiones se actualizan periódicamente, como mínimo a la fecha de cierre de cada período y son ajustadas para reflejar en cada momento la mejor estimación disponible.

La actualización de las provisiones para reflejar el paso del tiempo se reconoce en los resultados del período como gastos de administración y operativos. En el caso que ya no sea probable la salida de recursos, para cancelar la obligación correspondiente, se reversa la provisión y se revela el pasivo contingente, según corresponda. En caso de existir cambios en las estimaciones, estos se contabilizan en forma prospectiva.

(2) Principales políticas contables (continuación)

(l) Activos y pasivos contingentes

Un activo contingente es aquel de naturaleza posible, surgido a raíz de sucesos pasados, cuya existencia ha de ser confirmada sólo por la ocurrencia o por la no ocurrencia de uno o más eventos inciertos en el futuro, que no están enteramente bajo el control de la Compañía, no se reconocen en el estado de situación financiera; en cambio se revelan como activos contingentes cuando es probable su ocurrencia. Cuando el hecho contingente sea cierto se reconoce el activo y el ingreso asociado en el resultado del período.

Un pasivo contingente es toda obligación posible, surgida de hechos pasados, cuya existencia quedará confirmada sólo si llegan a ocurrir uno o más sucesos futuros inciertos y que no están bajo el control de la Compañía. Los pasivos contingentes son objeto de revelación y en la medida en que se conviertan en obligaciones probables se reconocen como provisión.

(m) Beneficios a los empleados

La Compañía está sujeta a la legislación laboral de la República de Nicaragua. La Compañía provisiona un beneficio laboral cuando tal beneficio se relaciona con servicios del colaborador ya brindados, el colaborador se ha ganado el derecho a recibir el beneficio, el pago del beneficio es probable y el monto de tal beneficio puede ser estimado.

(i) Obligaciones laborales al retiro

Son beneficios que la Compañía paga a sus empleados al momento de su retiro o después de completar su período de empleo.

La legislación nicaragüense requiere el pago de una indemnización por antigüedad al personal que renuncie o fuese despedido sin causa justificada de la siguiente forma: un mes (1) de salario por cada año laborado, para los tres (3) primeros años de servicio; veinte (20) días de salario por cada año adicional. Sin embargo, ninguna indemnización por este concepto podrá ser mayor a cinco (5) meses de salario.

La Compañía registra una provisión tomando en consideración la estimación de las obligaciones por este concepto, con base en el estudio realizado anualmente por un actuario independiente.

(2) Principales políticas contables (continuación)

(m) Beneficios a los empleados (continuación)

(i) Obligaciones laborales al retiro (continuación)

La medición de la obligación en concepto de indemnización laboral depende de una gran variedad de premisas y supuestos a largo plazo determinados sobre bases actuariales, incluyendo estimados del valor presente de los pagos futuros proyectados de los beneficios, considerando la probabilidad de eventos futuros potenciales, tales como incrementos en el salario, rotación del personal, tasas de mortalidad, tasas de interés determinadas y experiencia demográfica, entre otras. Estas premisas y supuestos pueden tener un efecto en el monto y en las contribuciones futuras, de existir alguna variación.

La tasa de descuento permite establecer flujos de efectivo futuros a valor presente a la fecha de medición. La Compañía utiliza otros supuestos claves para valorar los pasivos actuariales, que se calculan en función de la experiencia específica de la Compañía, combinados con estadísticas publicadas e indicadores de mercado.

Este estudio se realiza por el método de Unidad de Crédito Proyectada y toma en consideración hipótesis financieras y demográficas. El valor de la obligación de beneficios por terminación a la fecha del estado de situación financiera es estimado por el actuario, con base en el valor presente de los beneficios futuros.

El gasto correspondiente por estos beneficios es registrado en el estado de resultados, el cual incluye el costo del servicio presente asignado en el cálculo actuarial más el costo financiero del pasivo calculado. Las variaciones en el pasivo, por cambios en los supuestos actuariales, son registradas en el patrimonio en otro resultado integral (ORI).

(ii) Vacaciones

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

Son acumulables mensualmente dos días y medio (2.5) sobre la base del salario total. Los días acumulados por vacaciones son disfrutados o pagados de común acuerdo con el empleado.

(2) Principales políticas contables (continuación)

(m) Beneficios a los empleados (continuación)

(iii) Aguinaldo

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

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

(n) Otros pasivos

Se registrará un pasivo cuando se posea una obligación presente a surgida a raíz de sucesos pasados, al vencimiento de la cual, y para cancelarla, la Compañía espera desprenderse de recursos que incorporan beneficios económicos. El suceso que da origen a la obligación es todo aquel suceso del que nace una obligación de pago, de tipo legal o implícita para la Compañía, de forma que a la Compañía no le queda otra alternativa más realista que satisfacer el importe correspondiente.

(o) Capital accionario y reservas

(i) Capital

Los objetivos de la Compañía en cuanto al manejo de su capital están orientados a cumplir con los requerimientos de capital establecidos por las normativas aplicables y mantener una adecuada estructura de patrimonio que le permita la Compañía generar valor a sus accionistas.

Para efectos de la gestión del capital, el capital primario la Compañía está compuesto principalmente por el capital pagado por las acciones comunes y la reserva legal. El capital secundario comprende los resultados de períodos anteriores, el resultado del período actual y las provisiones genéricas. La relación de solvencia total, definida como la relación entre el patrimonio y los activos ponderados por nivel de riesgo, no puede ser inferior al diez por ciento (10 %).

(2) Principales políticas contables (continuación)

(o) Capital accionario y reservas (continuación)

(ii) Reserva legal

De conformidad con la Ley 734/2010, artículo 25, la Compañía debe constituir una reserva de capital del 15 % de las utilidades netas. Cada vez que la reserva de capital alcance un monto igual al de su capital social pagado, el 100 % de esta reserva se convertirá automáticamente en capital social pagado o asignado y se deberán emitir nuevas acciones de capital, las cuales se distribuirán a los accionistas de forma proporcional a su participación.

El capital social, las reservas de capital y los resultados de ejercicios anteriores se expresan a su costo histórico.

Con fecha del 14 de diciembre de 2022, se recibió circular DS-IAGD-3388-12-2022-LAME, proveniente del Superintendente de Bancos y de Otras Instituciones Financieras, en la que indica que el registro de la reserva legal se deberá realizar el día que corresponda del mes siguiente al cierre de los estados financieros de cada período. No obstante, con fecha del 20 de septiembre de 2023, se recibió circular DS-IAGD-2718-09-2023/LAME, proveniente del Superintendente, en la que aclara que además de registrar el ajuste de la reserva de capital en el mes siguiente al cierre, deben cerciorarse de que en los estados financieros auditados y notas correspondientes, contengan el ajuste referido.

(p) Ingresos por intereses y comisiones

Los ingresos provenientes del efectivo, las inversiones en instrumentos financieros y la cartera de créditos se reconocen sobre la base del devengo.

(q) Ingresos por servicios de almacén financiero y corriente

Los ingresos por servicios de almacenaje, seguros, custodia y otros son reconocidos a medida que el servicio es prestado. Los gastos relacionados con los servicios son reconocidos en el momento en que se incurren.

(3) Gestión de riesgos

Las actividades de la Compañía, por su naturaleza, están expuestas a una variedad de riesgos financieros, incluyendo riesgo de crédito, variaciones en las tasas de interés, variaciones en tasa de cambio de monedas extranjeras, riesgo de flujos de efectivo, riesgo de liquidez, operativo y reputacional.

El programa de administración de riesgos establecido por la Compañía busca minimizar los efectos potenciales adversos que podrían derivarse de esos cambios, desarrollando políticas internas para cada uno de estos riesgos.

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

(a) Riesgo operacional

El riesgo operacional se refiere al riesgo de pérdidas resultantes de fallas o inadecuaciones de factores internos, tales como: los procesos, recursos humanos y la tecnología, sobre los cuales la institución puede tener un control directo; o de eventos externos, cuyas causas u origen escapan al control de la institución. Esta definición incluye el riesgo legal y tecnológico, pero excluye el riesgo estratégico y riesgo reputacional.

La Compañía administra el riesgo operacional, realizando mensualmente visitas *in situ*, en todas las bodegas habilitadas autorizadas por la Superintendencia, para verificar las mercancías almacenadas de nuestros clientes.

(b) Riesgo de crédito

El riesgo crediticio se refiere al riesgo de que una contraparte incumpla en sus obligaciones contractuales resultando en una pérdida financiera. La Compañía ha adoptado una política de tratar únicamente con contrapartes solventes y obtener suficiente garantía fiduciaria, cuando sea pertinente, como un medio para mitigar el riesgo de la pérdida financiera de los incumplimientos.

La exposición crediticia de la Compañía y las clasificaciones de crédito de sus contrapartes se monitorean en forma continua. La exposición crediticia es controlada por los plazos y saldos concedidos a las contrapartes que son revisados y aprobados por la Junta Directiva.

(3) Gestión de riesgos (continuación)

(c) Riesgo de mercado

Las actividades financieras de la Compañía la exponen principalmente a los riesgos financieros de las fluctuaciones cambiarias de las divisas y las fluctuaciones de las tasas de interés, dadas principalmente por obligaciones operativas incurridas y servicios realizados en moneda extranjera.

La Compañía ha suscrito instrumentos financieros en moneda nacional con mantenimiento de valor y en moneda extranjera, como estrategia para mitigar el riesgo cambiario.

(d) Riesgos de liquidez

La responsabilidad final de la gestión del riesgo de liquidez recae sobre la Gerencia General, misma que ha creado un marco de gestión del riesgo de liquidez para los requerimientos de gestión de liquidez y financiamiento a corto, mediano y largo plazo de la Compañía.

La Compañía administra el riesgo de liquidez al mantener reservas suficientes, monitoreo de los flujos de caja reales y proyectados y comparar los perfiles de vencimientos de los activos y pasivos financieros.

Para garantizar el cumplimiento con la normativa la Compañía asegura las mercaderías que mantienen en depósito y los bienes muebles e inmuebles que utilizan en el giro de su negocio, para lo cual cumplen con lo siguiente:

- (a) Contratar en forma directa el seguro destinado a proteger las mercaderías que se encuentran depositadas en los locales propios, rentados, recibidos en comodato, autorizados y habilitados. En el caso de las mercaderías previamente aseguradas por el depositante, acepta el endoso.
- (b) Las coberturas de seguro incluyen todo riesgo de pérdida o daños físicos directos que sucedan de manera accidental, súbita e imprevista originada por cualquier causa externa, incluyendo incendio, rayo y/o explosión, terremoto, temblor y/o erupción volcánica, ciclón, huracán, tifón, tornado, tempestad, vientos tempestuosos; granizo; inundación, daños por agua o maremoto, tumultos populares, huelga, disturbios laborales, paros(lockout) y actos maliciosos, pillaje o saqueo en caso de catástrofes naturales, extensión de cobertura, extensión de daños por agua(derrames de techos y canales por agua de lluvia) y cualquier otro riesgo que no esté expresamente excluido en las condiciones generales y en los documentos que forman parte integrante del seguro.

ALMACENADORA DE EXPORTACIONES, S. A.

(Managua, Nicaragua)

Notas a los estados financieros

31 de diciembre de 2025

(3) Gestión de riesgos (continuación)**(e) Riesgo de capital**

La Compañía administra su capital para garantizar el negocio en marcha y al mismo tiempo maximizar la ganancia de sus accionistas a través de la optimización de la deuda y el patrimonio. La estructura del capital se encuentra definida en el Art. n.º 3 de la Norma Operativa y Financiera de los Almacenes Generales de Depósitos (CD-SIBOIF-1343-1-NOV8-2022), para los fines establecidos de la Ley 734, Ley de Almacenes Generales de Depósito y demás normas emitidas por la Superintendencia.

(4) Efectivo y equivalentes al efectivo

	<u>2025</u>	<u>2024</u>
Moneda nacional		
Caja	3,000	3,000
Instituciones financieras	543,459	92,705
	<u>546,459</u>	<u>95,705</u>
Moneda extranjera (*)		
Caja	37,335	-
Instituciones financieras	26,460,783	7,030,186
	<u>26,498,118</u>	<u>7,030,186</u>
	<u>27,044,577</u>	<u>7,125,891</u>

(*) Al 31 de diciembre de 2025, los saldos en moneda extranjera representan el equivalente a USD 723,512 (2024: USD 191,954).

(5) Cartera a costo amortizado

Un detalle de las inversiones a costo amortizado se presenta a continuación:

	<u>2025</u>	<u>2024</u>
Instrumentos de deuda gubernamental		
Letras del BCN		
Letras del BCN por C\$ 11,166,768, tasas de interés anual del 7.7867 % y 8.3305 % con vencimiento el 28 de marzo de 2025 y 23 de mayo de 2025.	-	11,166,768
Pasan...	<u>-</u>	<u>11,166,768</u>

ALMACENADORA DE EXPORTACIONES, S. A.

(Managua, Nicaragua)

Notas a los estados financieros

31 de diciembre de 2025

(5) Cartera a costo amortizado (continuación)

	2025	2024
...Vienen	-	11,166,768
Instrumentos de deudas de instituciones financieras		
Banco de la Producción, S. A.		
Certificados de depósitos a plazo fijo por USD 650,000 (2024: USD 1,250,000), emitidos en dólares de los Estados Unidos de América, devengan unas tasas de interés anual del 3.75 %, 2.50 % y 5.45 % (2024: 5.75 %, 5.00 %, 5.45 %, 5.30 %, y 4 %), con vencimiento a julio 2026 (2024: julio 2025).	23,805,795	45,780,375
Banco de Finanzas, S. A.		
Certificados de depósitos a plazo fijo por USD 650,000 (2024: USD 991,477), emitidos en dólares de los Estados Unidos de América, devengan unas tasas de interés anual del 6.50 %, 4.50 %, y 4.25 % (2024: 5.84 %, 5.50 %, 7.00 %, y 4.00 %), con vencimiento septiembre de 2026 (2024: octubre 2025).	23,805,795	36,312,150
Banco de América Central, S. A.		
Certificados de depósitos a plazo fijo por USD 750,000 emitidos en dólares de los Estados Unidos de América, devengan unas tasas de interés anual del 3.10 % y 2.25 %, con vencimiento enero 2026.	27,468,225	-
Rendimientos por cobrar sobre inversiones	409,579	801,903
	<u>75,489,394</u>	<u>94,061,196</u>

A continuación, se presenta el movimiento de las inversiones a costo amortizado al 31 de diciembre:

	2025	2024
Saldo al 1 de enero	93,259,293	71,417,385
Adiciones	164,809,350	131,419,221
Cancelaciones	(182,988,828)	(109,577,313)
	75,079,815	93,259,293
Intereses por cobrar	409,579	801,903
Saldo al 31 de diciembre	<u>75,489,394</u>	<u>94,061,196</u>

ALMACENADORA DE EXPORTACIONES, S. A.

(Managua, Nicaragua)

Notas a los estados financieros

31 de diciembre de 2025

(6) Cartera de crédito, neto

	2025		
	Vigentes	Renovados	Total
Créditos comerciales			
Préstamos comerciales	3,174,086	3,234,530	6,408,616
Subtotal	<u>3,174,086</u>	<u>3,234,530</u>	<u>6,408,616</u>
Intereses y comisiones por cobrar	40,337	64,882	105,219
Subtotal	<u>40,337</u>	<u>64,882</u>	<u>105,219</u>
Total	<u>3,214,423</u>	<u>3,299,412</u>	<u>6,513,835</u>

	2024		
	Vigentes	Renovados	Total
Créditos comerciales			
Préstamos comerciales	1,028,359	3,637,916	4,666,275
Subtotal	<u>1,028,359</u>	<u>3,637,916</u>	<u>4,666,275</u>
Intereses y comisiones por cobrar	7,970	29,046	37,016
Subtotal	<u>7,970</u>	<u>29,046</u>	<u>37,016</u>
Total	<u>1,036,329</u>	<u>3,666,962</u>	<u>4,703,291</u>

La cartera de créditos corresponde a bonos de prenda, los cuales son emitidos en dólares a un plazo máximo de 180 días renovables, devengan tasas de interés en promedio del 9.50 % anual y una comisión del 0.50 % por los montos desembolsados. Estos bonos están garantizados con los bienes o mercaderías en depósitos financieros que se encuentran almacenadas en bodegas arrendadas directas.

(7) Cuentas y documentos por cobrar, neto

(a) El saldo de las cuentas por cobrar se detalla a continuación:

	2025	2024
Cuentas por cobrar a clientes	2,940,444	2,882,574
Cuentas por cobrar a partes relacionadas	4,847,319	777,128
Intereses y comisiones de cuentas y documentos por cobrar	45,245	46,872
Provisión para cuentas y documentos por cobrar (b)	(270,397)	-
	<u>7,562,611</u>	<u>3,706,574</u>

ALMACENADORA DE EXPORTACIONES, S. A.

(Managua, Nicaragua)

Notas a los estados financieros

31 de diciembre de 2025

(7) Cuentas y documentos por cobrar, neto (continuación)

- (b) A continuación, se presenta la provisión para cada partida de cuentas y documentos por cobrar al 31 de diciembre:

	<u>2025</u>	<u>2024</u>
Saldo al 1 de enero	-	(245,010)
Más:		
Provisión	1,082,341	415,971
Menos:		
Saneamiento	351,403	245,010
Disminución de provisión (**)	460,541	415,971
Saldo al 31 de diciembre	<u>(270,397)</u>	<u>-</u>

- (**) Al 31 de diciembre de 2025, se generó una disminución de las provisiones por C\$ 460,541 (2024: C\$ 415,971), debido a las cancelaciones de cuentas por cobrar de clientes en el período 2025 (nota 19).

(8) Otros deudores, neto

	<u>2025</u>	<u>2024</u>
Depósitos en garantía	-	370,995
	<u>-</u>	<u>370,995</u>

(9) Bienes recibidos en recuperación de créditos

- (a) El saldo de los bienes recibidos en recuperación de créditos se detalla a continuación:

	<u>2025</u>	<u>2024</u>
Bienes recibidos en recuperación de créditos		
Bienes muebles	2,229,948	3,048,729
Provisión para bienes recibidos en recuperación de créditos	(2,229,948)	(3,048,729)
Saldo final	<u>-</u>	<u>-</u>

- (b) El saldo de provisión de los bienes recibidos en recuperación de crédito se detalla a continuación:

	<u>2025</u>	<u>2024</u>
Movimiento de provisión para bienes recibidos en recuperación de créditos		
Saldo de provisión al inicio del año	3,048,729	4,167,971
Menos:		
Disminución de provisiones	(818,781)	(1,119,242)
Saldo final	<u>2,229,948</u>	<u>3,048,729</u>

ALMACENADORA DE EXPORTACIONES, S. A.

(Managua, Nicaragua)

Notas a los estados financieros

31 de diciembre de 2025

(10) Propiedades, planta y equipo, neto

2025								
	Terrenos	Edificios e instalaciones	Mobiliario y equipo	Equipo de computación	Vehículos	Equipo de operación	Construcciones en curso	Total
Costo								
Saldo inicial	37,974,129	82,002,774	4,954,022	907,596	1,859,508	1,698,792	109,508	129,506,329
Adiciones	-	-	-	67,170	1,273,889	-	10,042,470	11,383,529
Bajas	-	-	(3)	(108,534)	(497,629)	-	-	(606,166)
Traslados	-	646,261	-	-	-	-	(646,261)	-
Saldo final	37,974,129	82,649,035	4,954,019	866,232	2,635,768	1,698,792	9,505,717	140,283,692
Depreciación								
Saldo inicial	-	(22,451,504)	(4,697,988)	(643,781)	(1,171,653)	(1,582,203)	-	(30,547,129)
Gasto del año	-	(1,764,715)	(51,556)	(77,367)	(568,442)	(56,914)	-	(2,518,994)
Bajas	-	-	-	108,519	236,869	-	-	345,388
Saldo final	-	(24,216,219)	(4,749,544)	(612,629)	(1,503,226)	(1,639,117)	-	(32,720,735)
Saldo al 31 de diciembre de 2025	37,974,129	58,432,816	204,475	253,603	1,132,542	59,675	9,505,717	107,562,957
2024								
	Terrenos	Edificios e instalaciones	Mobiliario y equipo	Equipo de computación	Vehículos	Equipo de operación	Construcciones en curso	Total
Costo								
Saldo inicial	37,974,129	81,494,191	5,048,127	807,502	1,505,455	1,684,325	-	128,513,729
Adiciones	-	-	139,131	106,644	354,053	14,467	618,091	1,232,386
Bajas	-	-	(233,236)	(6,550)	-	-	-	(239,786)
Traslados	-	508,583	-	-	-	-	(508,583)	-
Saldo final	37,974,129	82,002,774	4,954,022	907,596	1,859,508	1,698,792	109,508	129,506,329
Depreciación								
Saldo inicial	-	(20,689,554)	(4,707,916)	(568,676)	(958,510)	(1,526,624)	-	(28,451,280)
Gasto del año	-	(1,761,950)	(222,980)	(81,648)	(213,143)	(55,579)	-	(2,335,300)
Bajas	-	-	232,908	6,543	-	-	-	239,451
Saldo final	-	(22,451,504)	(4,697,988)	(643,781)	(1,171,653)	(1,582,203)	-	(30,547,129)
Saldo al 31 de diciembre de 2024	37,974,129	59,551,270	256,034	263,815	687,855	116,589	109,508	98,959,200

ALMACENADORA DE EXPORTACIONES, S. A.

(Managua, Nicaragua)

Notas a los estados financieros

31 de diciembre de 2025

(11) Activos intangibles

Un resumen de los activos intangibles se presenta a continuación:

	<u>2025</u>	<u>2024</u>
Saldo inicial	1,407,104	1,762,641
Incrementos		
Costo de adquisición	-	-
Disminuciones		
Amortización	(354,564)	(355,537)
Saldo final	<u>1,052,540</u>	<u>1,407,104</u>

(12) Activos y pasivos fiscales

Un detalle del movimiento de activos y pasivos fiscales se presenta a continuación.

(a) Importe reconocido en el estado de situación financiera

	<u>2025</u>	<u>2024</u>
Activos fiscales		
Impuesto al valor agregado (IVA)	188,806	244,725
Impuesto municipal 1 % (ALMA)	25,066	38,428
Saldo final	<u>213,872</u>	<u>283,153</u>
Pasivos fiscales		
Impuesto sobre la renta (IR)	2,668,013	1,163,420
Impuesto municipal sobre ventas	25,778	19,118
Impuestos retenidos por pagar	932,592	611,091
Impuestos diferidos	7,532,736	7,185,478
Saldo final	<u>11,159,119</u>	<u>8,979,107</u>

(b) Importe reconocido en el resultado del ejercicio

	<u>2025</u>	<u>2024</u>
Gasto por impuesto corriente		
Gasto por impuesto sobre la renta corriente	4,653,733	3,332,780
Subtotal	<u>4,653,733</u>	<u>3,332,780</u>
Gasto por impuesto diferido		
Diferencias temporarias	347,258	362,628
Subtotal	<u>347,258</u>	<u>362,628</u>
Saldo final	<u>5,000,991</u>	<u>3,695,408</u>

ALMACENADORA DE EXPORTACIONES, S. A.

(Managua, Nicaragua)

Notas a los estados financieros

31 de diciembre de 2025

(12) Activos y pasivos fiscales (continuación)**(c) Conciliación del impuesto sobre la renta**

	2025	2024
Resultado antes del impuesto sobre la renta	15,596,986	11,754,192
Menos:		
Diferencias temporarias	(1,294,195)	(1,209,075)
Más:		
Gastos no deducibles	1,209,651	564,150
Renta gravable impuesto sobre la renta	15,512,442	11,109,267
Tasa aplicable	30 %	30 %
Cálculo sobre la renta gravable	4,653,733	3,332,780
Total ingresos brutos gravable impuesto sobre la renta	50,573,778	43,743,316
Tasa aplicable sobre el pago mínimo definitivo	1 %	1 %
Cálculo sobre los ingresos brutos	505,738	437,433
Gasto del impuesto sobre la renta (el mayor entre renta y los ingresos)	4,653,733	3,332,780
Menos: Anticipos pagados a cuenta del IR	(1,985,720)	(2,169,360)
Impuesto sobre la renta por pagar	<u>2,668,013</u>	<u>1,163,420</u>

El impuesto sobre la renta anual está sujeto a un pago mínimo definitivo, que se liquida sobre el monto de la renta bruta anual, con una alícuota del 3 %, 2 % o 1 % para grandes, principales y demás contribuyentes, respectivamente.

De conformidad con la legislación vigente, las instituciones financieras están obligadas a pagar un anticipo mensual del pago mínimo definitivo que se determina como el monto mayor que resulte de comparar el treinta por ciento (30 %) de las utilidades mensuales y aplicar a la renta bruta gravable mensual las alícuotas correspondientes señaladas en el párrafo anterior.

Al 31 de diciembre de 2025, el gasto por impuesto sobre la renta de la Compañía se determinó conforme el 30 % aplicable a la renta neta gravable, por resultar este monto mayor. Al 31 de diciembre de 2024, el gasto por impuesto sobre la renta de la Compañía se determinó conforme el 30 % aplicable a la renta gravable, por resultar este monto mayor.

(12) Activos y pasivos fiscales (continuación)

(c) Conciliación del impuesto sobre la renta (continuación)

Las rentas de capital y las ganancias y pérdidas de capital de las instituciones financieras reguladas o no por las autoridades competentes, deberán integrarse en su totalidad como rentas de actividades económicas.

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

(d) Impuesto diferido

	Reconocido		Saldo al 31 de diciembre de 2025	
	Saldo al 1 de enero	En resultados	Neto	Pasivos por impuesto diferido
Pasivos por impuestos diferido				
Depreciación de edificios e instalaciones	7,026,049	473,241	7,499,290	7,499,290
Depreciación de equipos de computación	47,897	8,320	56,217	56,217
Depreciación de mobiliario y equipos	18,229	3,524	21,753	21,753
Depreciación de vehículos	64,135	(122,442)	(58,307)	(58,307)
Depreciación de equipo de operación	29,168	(15,385)	13,783	13,783
	<u>7,185,478</u>	<u>347,258</u>	<u>7,532,736</u>	<u>7,532,736</u>
Impuestos activos (pasivos)	<u>7,185,478</u>	<u>347,258</u>	<u>7,532,736</u>	<u>7,532,736</u>

(12) Activos y pasivos fiscales (continuación)

(d) Impuesto diferido (continuación)

	Reconocido		Saldo al 31 de diciembre de 2024	
	Saldo al 1 de enero	En resultados	Neto	Pasivos por impuesto diferido
Pasivos por impuestos diferido				
Depreciación de edificios e instalaciones	6,565,514	460,535	7,026,049	7,026,049
Depreciación de equipos de computación	48,570	(673)	47,897	47,897
Depreciación de mobiliario y equipos	68,089	(49,860)	18,229	18,229
Depreciación de vehículos	96,916	(32,781)	64,135	64,135
Depreciación de equipo de operación	43,761	(14,593)	29,168	29,168
	<u>6,822,850</u>	<u>362,628</u>	<u>7,185,478</u>	<u>7,185,478</u>
Impuestos activos (pasivos)	<u>6,822,850</u>	<u>362,628</u>	<u>7,185,478</u>	<u>7,185,478</u>

ALMACENADORA DE EXPORTACIONES, S. A.

(Managua, Nicaragua)

Notas a los estados financieros

31 de diciembre de 2025

(13) Otros activos

A continuación, se presenta un detalle de otros activos:

	2025	2024
Gastos pagados por anticipado	57,098	13,582
Bienes diversos	30,933	20,019
Total	88,031	33,601

(14) Pasivos por pagar y provisiones

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

	2025	2024
Pasivos por pagar		
Cuentas por pagar proveedores	1,485,148	436,022
	<u>1,485,148</u>	<u>436,022</u>
Provisiones		
Indemnización por antigüedad (a)	2,808,518	2,477,848
Bonificaciones	1,025,480	292,993
Aportaciones por pagar	240,322	224,634
Vacaciones (b)	84,700	75,495
Aguinaldo (b)	65,327	60,170
	<u>4,224,347</u>	<u>3,131,140</u>
	<u>5,709,495</u>	<u>3,567,162</u>

(a) Indemnización por antigüedad

Cambios en el valor presente de la obligación por beneficios a empleados en el período:

	2025	2024
Conciliación de la obligación por beneficios definidos		
Saldo inicial de la obligación por beneficios	2,477,848	2,129,473
Costo laboral del servicio actual	360,543	346,618
Pagos procedentes del plan (utilidades por salidas)	(71,401)	(18,319)
Pérdidas (ganancias) actuariales que surgen de los cambios en supuestos financieros	41,528	20,076
Saldo final de la obligación por beneficios	<u>2,808,518</u>	<u>2,477,848</u>

ALMACENADORA DE EXPORTACIONES, S. A.

(Managua, Nicaragua)

Notas a los estados financieros

31 de diciembre de 2025

(14) Pasivos por pagar y provisiones (continuación)**(a) Indemnización por antigüedad (continuación)**

El valor presente de esta obligación se determina descontando los pagos de efectivo futuros, estimados utilizando una tasa de interés de bonos de títulos valores emitidos por el Gobierno de Nicaragua. Se adiciona una tasa de incremento salarial esperado, así como una tasa de mortalidad que se determina a partir de la tabla 1983 (GAM 83), usada por Watson Wyatt Worldwide (WWW), empresa norteamericana de asesoría actuarial a nivel mundial.

Los supuestos utilizados para determinar las obligaciones por beneficios se muestran a continuación:

	2025	2024
Tasa de descuento	9.78 %	10.06 %
Tasa de incremento de salarios	6.50 %	6.50 %
Número de empleados	22	21

(b) Vacaciones y aguinaldo

Un movimiento de las cuentas de vacaciones y aguinaldo se presenta a continuación:

	Vacaciones	Aguinaldo	Total
Saldo al 1 de enero de 2025	75,495	60,170	135,665
Provisión generada en el año	768,477	784,078	1,552,555
Provisión utilizada en el año	(759,272)	(778,921)	(1,538,193)
	<u>84,700</u>	<u>65,327</u>	<u>150,027</u>
Saldo al 1 de enero de 2024	61,393	55,021	116,414
Provisión generada en el año	814,409	730,251	1,544,660
Provisión utilizada en el año	(800,307)	(725,102)	(1,525,409)
Saldo al 31 de diciembre de 2024	<u>75,495</u>	<u>60,170</u>	<u>135,665</u>

ALMACENADORA DE EXPORTACIONES, S. A.

(Managua, Nicaragua)

Notas a los estados financieros

31 de diciembre de 2025

(15) Ingresos y gastos operativos

Un detalle de las cuentas de ingresos y gastos por servicios operativos se muestra a continuación:

	2025	2024
(a) Ingresos por servicios operativos		
Servicios de almacén financiero y corriente	22,452,866	20,301,947
Total	<u>22,452,866</u>	<u>20,301,947</u>
(b) Gastos por servicios operativos		
Servicios de almacén financiero y corriente	15,707,478	15,101,384
Total	<u>15,707,478</u>	<u>15,101,384</u>

(16) Gastos de administración

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

	2025	2024
Gastos de personal		
Nóminas	5,734,998	5,340,208
Instituto Nicaragüense de Seguridad Social (INSS)	1,449,029	1,338,793
Aguinaldo	546,296	509,472
Vacaciones	523,304	515,472
Gastos de uniformes al personal	-	3,358
Incentivos - bono anual	891,830	572,104
Instituto Nicaragüense Tecnológico (INATEC)	134,794	124,700
Alimentación y transporte	60,147	164,997
Entrenamiento y capacitación	139,315	135,721
Horas extras	14,481	15,921
Seguro accidentes	3,032	3,352
Atenciones sociales	41,008	25,036
Seguro colectivo	11,135	11,105
Indemnización por antigüedad	255,745	216,724
Seguro sepelio	1,272	1,342
Dietas	217,915	-
Subtotal	<u>10,024,301</u>	<u>8,978,305</u>

ALMACENADORA DE EXPORTACIONES, S. A.

(Managua, Nicaragua)

Notas a los estados financieros

31 de diciembre de 2025

(16) Gastos de administración (continuación)

	2025	2024
Gastos por servicios externos		
Servicio de vigilancia	19,532	-
Auditoría externa	172,876	208,307
Servicios de recursos humanos	75,909	75,909
Servicios profesionales	305,140	234,523
Subtotal	573,457	518,739
Gastos de transporte y comunicaciones		
Combustible y lubricantes	95,525	123,406
Comunicaciones	140,159	259,822
Reparación y mantenimiento de vehículos	35,468	146,919
Servicios de tecnología	75,909	75,909
Seguro vehículo	31,177	16,707
Reparación de equipos de operación	39,232	33,511
Licencias de software	15,691	12,381
Subtotal	433,161	668,655
Gastos de infraestructura		
Energía eléctrica	193,508	184,507
Seguros sobre muebles e inmuebles	16,352	18,894
Reparación y mantenimiento de edificios e instalaciones	900,673	945,339
Agua	4,475	77,068
Subtotal	1,115,008	1,225,808
Depreciaciones y amortizaciones		
Depreciación de edificio e instalaciones	1,764,716	1,761,950
Depreciación de mobiliario y equipo	41,661	215,166
Depreciación de vehículos	568,443	213,142
Depreciación otros	53,425	54,507
Depreciación de equipos de computación	42,695	57,396
Amortización de software	354,565	355,536
Subtotal	2,825,505	2,657,697

ALMACENADORA DE EXPORTACIONES, S. A.

(Managua, Nicaragua)

Notas a los estados financieros

31 de diciembre de 2025

(16) Gastos de administración (continuación)

	2025	2024
Gastos generales		
IVA 15 % no acreditable	353,079	379,550
Cuotas a la SIBOIF	676,387	555,101
Impuestos municipales	453,286	381,409
Papelería	38,750	43,638
Útiles de oficina	16,004	28,179
Gastos no deducibles	1,204,823	563,212
Suscripciones y cuotas	-	43,949
Publicidad y propaganda	1,168	-
Matrícula y licencia	19,736	12,737
Consultas crediticias	18,678	18,678
Artículos de limpieza	5,158	4,902
Avalúo de vehículos / oficina	72,150	65,924
Otros gastos	3,800	166,979
Multas y recargos	10	573
Gastos legales	1,398	11,600
Subtotal	2,864,427	2,276,431
Total	17,835,859	16,325,635

(17) Ingresos y gastos financieros

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

	2025	2024
(a) Ingresos financieros		
Ingresos financieros por efectivo	166,874	80,862
Ingresos financieros por inversiones	287,051	2,707,762
Ingresos financieros por depósitos a plazo	3,353,633	2,981,104
Ingresos financieros por cartera de créditos	788,416	727,723
Ingresos financieros por emisión y mantenimiento de títulos	14,241,908	8,903,957
Ingresos financieros diversos	247,764	234,551
Subtotal	19,085,646	15,635,959
(b) Gastos financieros		
Otros gastos financieros	7,925	6,629
Subtotal	7,925	6,629
Total	19,077,721	15,629,330

ALMACENADORA DE EXPORTACIONES, S. A.

(Managua, Nicaragua)

Notas a los estados financieros

31 de diciembre de 2025

(18) Ingresos y gastos por efectos cambiarios

A continuación, se presentan los ingresos y gastos por efectos cambiarios:

	2025	2024
(a) Ingresos por efectos cambiarios		
Ingresos por efectos cambiarios	542	-
Subtotal	<u>542</u>	<u>-</u>
(b) Gastos por efectos cambiarios		
Gastos por efectos cambiarios	63,768	31,857
Subtotal	<u>63,768</u>	<u>31,857</u>
Total	<u>(63,226)</u>	<u>(31,857)</u>

(19) Resultados por constitución de provisión por incobrabilidad

	2025	2024
Gastos por incobrabilidad de la cartera de créditos, cuentas y documentos por cobrar		
Provisión de cuentas por cobrar	1,100,985	523,285
Subtotal	<u>1,100,985</u>	<u>523,285</u>
Disminución de provisión por incobrabilidad		
Ingresos por disminución de provisiones por cuentas y documentos por cobrar	460,541	415,971
Subtotal	<u>460,541</u>	<u>415,971</u>
Total	<u>640,444</u>	<u>107,314</u>

(20) Ingresos y gastos diversos

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

	2025	2024
Ingresos diversos		
Otros ingresos	8,574,183	6,931,635
Subtotal	<u>8,574,183</u>	<u>6,931,635</u>
Gastos diversos		
Gasto por otros activos	260,777	334
Subtotal	<u>260,777</u>	<u>334</u>
Total	<u>8,313,406</u>	<u>6,931,301</u>

ALMACENADORA DE EXPORTACIONES, S. A.

(Managua, Nicaragua)

Notas a los estados financieros

31 de diciembre de 2025

(21) Incumplimiento

La Compañía no tiene pasivos financieros; por lo tanto, no existen incumplimientos para tal efecto.

(22) Patrimonio

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

(a) Capital

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024, el capital social pagado asciende a la suma de C\$ 106,710,000, representado por 106,710 acciones comunes suscritas y pagadas con valor nominal de C\$ 1,000 cada una, para ambos años. Las acciones comunes confieren a sus propietarios iguales derechos.

(b) Reservas

Al 31 de diciembre de 2025, el saldo de las reservas patrimoniales asciende a C\$ 17,060,143 (2024: C\$ 15,470,744), basado en el artículo 25 de la Ley 734 de Almacenes Generales de Depósito.

Al 31 de diciembre de 2025, se presenta movimiento en reserva patrimonial por C\$ 1,589,399 correspondiente al 15 % de las utilidades netas del período 2025.

Con base en circular **DS IAGD 3388 12 2022 LAME RESERVA LEGAL 15 %**, recibida el 14 de diciembre de 2022, por parte de la Superintendencia, la reserva legal debe de reconocerse el día que corresponda del mes siguiente al referido.

(c) Distribución de dividendos

De conformidad con la Ley 734/2010, artículo 28, solamente podrá existir distribución de utilidades previa autorización del Superintendente, con base en la norma general emitida por el Consejo Directivo relacionada a esa materia; siempre y cuando se hubiesen constituido las provisiones, ajustes, reservas obligatorias y se cumpla con el coeficiente de capital mínimo requerido.

Durante los años terminados el 31 de diciembre de 2025 y 2024, la Asamblea de Accionistas no declaró dividendos.

ALMACENADORA DE EXPORTACIONES, S. A.

(Managua, Nicaragua)

Notas a los estados financieros

31 de diciembre de 2025

(23) Coberturas de seguros contratados

2025					
Número de póliza	Ramo asegurado	Fecha de vencimiento	Riesgo cubierto	Suma asegurada USD	Suma asegurada C\$
APC-7001002200175	Colectivo de vida y accidentes personales	01/01/2026	Seguro colectivo de vida y accidentes personales.	7,500	-
CF-000566-0	Colectivo de vida y sepelio	01/01/2026	Muerte por cualquier causa, con una suma asegurada por empleado.	1,000	-
INCE-14972	Todo riesgo de daño físico	31/12/2025	Todo riesgo de pérdida física o daño material, causado directa e inmediatamente por un riesgo repentino, fortuito e imprevisible, siempre que no sea ninguno de los riesgos excluidos de la póliza.	55,820,150	-
CV-1101002200017	Colectivo de vida	01/01/2026	Cobertura básica de vida, beneficio de anticipación de suma, beneficio de accidente de vida (25 veces su salario).	-	14,013,684
			Pasan...	<u>55,828,650</u>	<u>14,013,684</u>

ALMACENADORA DE EXPORTACIONES, S. A.

(Managua, Nicaragua)

Notas a los estados financieros

31 de diciembre de 2025

(23) Coberturas de seguros contratados (continuación)

2025					
Número de póliza	Ramo asegurado	Fecha de vencimiento	Riesgo cubierto	Suma asegurada USD	Suma asegurada C\$
83B232	Fidelidad comprensiva	31/12/2025	...Vienen Infidelidad de empleado, a causa de fraudes o actos de mala fe.	55,828,650 70,000	14,013,684 -
3010408, AU- 3012500017862	Seguros de automóvil toda la flota vehicular	30/12/2025	Coberturas “full cover”, robos totales y/o parcial, y responsabilidad civil por daños a terceros (2 certificados).	305,425 <u>56,204,075</u>	- <u>14,013,684</u>

(23) Coberturas de seguros contratados (continuación)

A continuación, se presenta un resumen de las coberturas de seguros, contratadas por la Compañía en miles de dólares:

2024					
Número de póliza	Ramo asegurado	Fecha de vencimiento	Riesgo cubierto	Suma asegurada USD	Suma asegurada C\$
APC-7001002200175	Colectivo de vida y accidentes personales	01/01/2025	Seguro colectivo de vida y accidentes personales.	7,500	-
CF-000566-0	Colectivo de vida y sepelio	01/01/2025	Muerte por cualquier causa, con una suma asegurada por empleado.	1,000	-
03B10081	Todo riesgo de daño físico	31/12/2024	Todo riesgo de pérdida física o daño material, causado directa e inmediatamente por un riesgo repentino, fortuito e imprevisible, siempre que no sea ninguno de los riesgos excluidos de la póliza.	22,200,000	-
CV-1101002200017	Colectivo de vida	01/01/2025	Cobertura básica de vida, beneficio de anticipación de suma, beneficio de accidente de vida (25 veces su salario).	-	13,155,701
			Pasan...	<u>22,208,500</u>	<u>13,155,701</u>

ALMACENADORA DE EXPORTACIONES, S. A.

(Managua, Nicaragua)

Notas a los estados financieros

31 de diciembre de 2025

(23) Coberturas de seguros contratados (continuación)

2024					
Número de póliza	Ramo asegurado	Fecha de vencimiento	Riesgo cubierto	Suma asegurada USD	Suma asegurada C\$
83B232	Fidelidad comprensiva	31/12/2024	...Vienen Infidelidad de empleado, a causa de fraudes o actos de mala fe.	22,208,500 70,000	13,155,701 -
3010408	Seguros de automóvil toda la flota vehicular	30/12/2024	Coberturas “full cover”, robos totales y/o parcial, y responsabilidad civil por daños a terceros (2 certificados).	177,489 <u>22,455,989</u>	- <u>13,155,701</u>

ALMACENADORA DE EXPORTACIONES, S. A.

(Managua, Nicaragua)

Notas a los estados financieros

31 de diciembre de 2025

(24) Base de cálculo de capital

La base de Cálculo de capital de la Compañía será la suma del capital primario y del capital secundario, menos las deducciones.

De conformidad a la Norma de Actualización del Capital Social de los Almacenes Generales de Depósito, el capital mínimo requerido se actualizó en cuarenta millones quinientos cincuenta y un mil quinientos córdobas (C\$ 40,551,500) de acuerdo con la Resolución N ° CD-SIBOIF-1474-2-NOV5-2024.

(25) Contribuciones por leyes especiales

En cumplimiento con la Ley 316/1999, de 14 de octubre, de la Superintendencia de Bancos y de Otras Instituciones Financieras de Nicaragua y sus Reformas (Ley 316/1999 y sus Reformas), la Compañía aporta al presupuesto anual de la Superintendencia el cual toma como base el promedio observado de los últimos doce meses a la fecha de formulación del presupuesto sobre el total de los ingresos de mercadería en depósito financiero y corriente. Al 31 de diciembre de 2025, el aporte anual fue por C\$ 676,387 (2024: C\$ 555,104).

(26) Saldos y transacciones con partes relacionadas

Las partes relacionadas de la Compañía son:

- (i) Los accionistas que bien sea individualmente o en conjunto con otras personas naturales o jurídicas, con las que mantengan directa o indirectamente vinculaciones, con base en parámetros que determine la Superintendencia.
- (ii) Los miembros de su Junta Directiva, el secretario cuando sea miembro de esta con voz y voto, el ejecutivo principal, así como cualquier otro funcionario con potestad, individual o colectiva, de autorizar créditos sustanciales, calificados de acuerdo con normativas generales establecidas por el Consejo Directivo de la Superintendencia. De igual forma, estarán incluidas las personas jurídicas con las que tales miembros y funcionarios mantengan directa o indirectamente vinculaciones significativas.
- (iii) Los cónyuges, convivientes en unión de hechos estable y familiares hasta el segundo grado de consanguinidad y segundo de afinidad de las personas naturales incluidas en algunos de los literales anteriores, así como las personas jurídicas con las que tales cónyuges, convivientes en unión de hecho estable y familiares mantengan directa o indirectamente vinculaciones significativas.
- (iv) Las personas jurídicas con las cuales la Compañía mantenga directa o indirectamente vinculaciones significativas.

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

- (v) Las personas jurídicas miembros del Grupo al cual la Compañía pertenece, así como sus directores y funcionarios.

Existen vinculaciones significativas en cualquiera de los siguientes casos:

- (i) Cuando una persona natural, directa o indirectamente participa como accionista en otra persona jurídica en un porcentaje equivalente o superior al 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 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 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.
- (v) Cuando por aplicación de las regulaciones dictadas por el Consejo Directivo, el superintendente pueda presumir que una persona natural o jurídica o varias de ellas mantienen, directa o indirectamente, vinculaciones significativas entre sí o con otra persona jurídica, en virtud de la presencia de indicios de afinidad de intereses.

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 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.

ALMACENADORA DE EXPORTACIONES, S. A.

(Managua, Nicaragua)

Notas a los estados financieros

31 de diciembre de 2025

(27) Saldos y transacciones con partes relacionadas

Los saldos y transacciones con partes relacionadas al 31 de diciembre de 2025 y 2024 se presentan a continuación:

(a) Remuneraciones con personal clave de la entidad:

	2025	2024
Pasivos		
Vacaciones	3,915	23,817
Aguinaldo	36,247	33,640
Indemnización	1,848,291	1,641,067
Total pasivos con partes relacionadas	1,888,453	1,698,524
Resultados		
Salario	4,564,006	4,309,244
INSS Patronal	1,144,440	1,056,859
INATEC	106,460	98,312
Vacaciones	416,719	386,746
Aguinaldo	434,969	406,128
Indemnización	207,223	177,023
Seguro de gastos médicos	256,370	122,211
Bonificación	322,351	274,669
Total gastos con partes relacionadas	7,452,538	6,831,192

(b) Operaciones entre compañías relacionadas

	2025	2024
Activos		
Disponibilidades	3,208,861	6,772,753
Inversiones y rendimientos	47,889,163	82,348,246
Cuentas por cobrar	4,847,319	777,128
Otros deudores	-	370,995
Total activos con partes relacionadas	55,945,343	90,269,122
Pasivos		
Cuentas por pagar	1,331,175	227,720
Total pasivos con partes relacionadas	1,331,175	227,720

ALMACENADORA DE EXPORTACIONES, S. A.

(Managua, Nicaragua)

Notas a los estados financieros

31 de diciembre de 2025

(27) Saldos y transacciones con partes relacionadas (continuación)**(b) Operaciones entre compañías relacionadas (continuación)**

	2025	2024
Resultados		
Ingresos financieros	2,948,349	2,533,126
Ingresos por servicios	20,158,353	14,333,330
Gastos financieros	(5,728)	(5,530)
Gastos por servicios	(1,540,345)	(1,412,718)
Total ingresos (gastos) con partes relacionadas	21,560,629	15,448,208

Como parte de la guarda y conservación de la mercadería en depósito financiero, existen tomadores de Bonos de Prenda que son partes relacionadas de la Almacенadora, tal es el caso de los Bancos: a) Banco de la Producción, S. A., b) ST. Georges Bank & Trust Cia. Cayman LTD, c) Banco Promérica de Costa Rica, S. A. y d) St. Georges Bank & Company INC.

(28) Cuentas contingentes y de orden

Un resumen de las cuentas contingentes se muestra a continuación:

	2025	2024
Cuentas contingentes	2,126,650,152	1,184,740,727
Mercadería almacenada	1,192,726,761	645,092,405
Mercadería en depósitos financieros (a)	1,122,161,719	566,664,741
Mercadería en depósitos corrientes (b)	60,685,181	78,427,664
Mercadería en almacenamiento simple (c)	9,879,861	-
Seguros y fianzas	3,319,376,913	1,829,833,132
Seguros (d)	3,319,376,913	1,829,833,132
Cuentas de orden	(1,969,194,919)	(979,177,332)
Cuentas de orden deudoras	(1,969,194,919)	(979,177,332)
Certificados de depósito en circulación (e)	1,122,161,719	566,664,741
Emisores de bonos de prenda (f)	848,410,431	414,279,473
Otras cuentas de orden deudoras (g)	1,377,231	1,766,882

(a) Corresponde a los saldos de mercadería recibida en depósitos financieros por los cuales se emitieron certificados de depósito y bonos de prenda.

(b) Corresponde a los saldos de mercadería recibida en depósitos corrientes, no preñados.

(c) Corresponde a los saldos de mercadería recibida en Depósito Simple, no preñados, bajo resguardo en bodegas directamente arrendadas por la Almacенadora.

(28) Cuentas contingentes y de orden (continuación)

- (d) Corresponde al monto de la suma asegurada sobre las mercaderías recibidas en depósito, los seguros contratados del personal de ALMEXSA y los seguros de bienes inmuebles y muebles propios. Asimismo, se registran las cesiones de derechos de las pólizas contratadas por los clientes.
- (e) Corresponde a los saldos de mercadería recibida en depósito financieros por los cuales se emitieron certificados de depósito y bonos de prenda.
- (f) Corresponde al saldo del crédito que los clientes tienen, con los tomadores de bonos de prenda.
- (g) Corresponde a los saldos de cuentas saneadas y líneas de crédito contratadas.

(29) Principales leyes y regulaciones

La Compañía está sujeta a la Ley 734/2010, establecida por la Superintendencia; las principales leyes y regulaciones se resumen a continuación:

- Constitución Política de la República de Nicaragua.
- Normas emitidas por el Consejo Directivo de la Superintendencia de Bancos y de Otras Instituciones Financieras.
- Ley n.º 561 - Ley General de Bancos, Instituciones Financieras no Bancarias y Grupos Financieros y sus reformas
- Ley n.º 734 - Ley de Almacenes Generales de Depósito.
- Ley n.º 316 - Ley de la Superintendencia de Bancos y de Otras Instituciones Financieras y sus reformas: Ley n.º 552, Ley n.º 564 y Ley n.º 576.
- Ley n.º 822 - Ley de Concertación Tributaria y el Decreto 01-2013: Reglamento a la Ley de Concertación Tributaria y sus Reformas.
- Ley n.º 539 - Ley de Seguridad Social y su Reformas.
- Ley n.º 977 - Ley Contra El Lavado de Activos, El Financiamiento al Terrorismo y Financiamiento de la Proliferación de Armas de Destrucción Masiva.
- Reglamento a la Ley 977 - Ley Contra el Lavado de Activos, el Financiamiento al Terrorismo y Financiamiento de la Proliferación de Armas de Destrucción Masiva.
- Ley n.º 733 - Ley General de Seguros Reaseguros y Fianzas.
- Ley n.º 732 - Ley Orgánica del Banco Central de Nicaragua.
- Ley n.º 587 - Ley de Mercado de Capitales.

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024, y por los años terminados en esas fechas, la Administración de la Compañía confirma estar en cumplimiento con estas disposiciones.

ALMACENADORA DE EXPORTACIONES, S. A.

(Managua, Nicaragua)

Notas a los estados financieros

31 de diciembre de 2025

(30) Otras revelaciones importantes

Litigios

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024 la Administración de la Compañía confirma que no tiene litigio o reclamación alguna que sea probable que origine un efecto adverso significativo a la Compañía, a su situación financiera o a sus resultados de operación.

(31) Hechos posteriores al cierre

Aprobación de estados financieros

Los estados financieros fueron aprobados por la Junta Directiva el 18 de febrero de 2026.

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

Al 31 de diciembre de 2025 y por el año terminado en esa fecha, la Compañía no registró ningún ajuste y/o reclasificación posterior al cierre contable, que afectaran las cifras del estado de situación financiera separado previamente reportadas para que estén de conformidad con las Normas de Contabilidad emitidas por la Superintendencia.

El ajuste reflejado a continuación, representa la constitución de la reserva legal registrada en el mes de enero de 2026 que, según el artículo 25 de la Ley 734 de Almacenes Generales de Depósito, es el cálculo del 15 % de las utilidades netas del período que finalizó el 31 de diciembre de 2025.

	Saldo según libros antes de ajustes	Ajustes y/o reclasificaciones		Saldo después de ajustes
		Debe	Haber	
Activos				
Efectivo y equivalentes de efectivo				
Caja	40,335	-	-	40,335
Bancos	27,004,242	-	-	27,004,242
	<u>27,044,577</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>27,044,577</u>
Cartera a costo amortizado				
Instrumentos de deuda	-	-	-	-
Depósitos a plazo en instituciones financieras	75,079,815	-	-	75,079,815
Rendimientos por cobrar sobre inversiones a costo amortizado	409,579	-	-	409,579
	<u>75,489,394</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>75,489,394</u>
Cartera de crédito, neto				
Créditos vigentes	3,174,086	-	-	3,174,086
Créditos renovados	3,234,530	-	-	3,234,530
Intereses y comisiones por cobrar de cartera de crédito	105,219	-	-	105,219
	<u>6,513,835</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>6,513,835</u>
	<u>82,003,229</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>82,003,229</u>
Cuentas y documentos por cobrar, neto	7,562,611	-	-	7,562,611
Otros deudores, neto	-	-	-	-
Activo material				
Propiedad, planta y equipo, neto				
Terrenos, edificios e instalaciones, neto	96,406,945	-	-	96,406,945
Mobiliario y equipo, neto	204,475	-	-	204,475
Equipo de computación, neto	253,603	-	-	253,603
Vehículos, neto	1,132,542	-	-	1,132,542
Equipos de operación, neto	59,675	-	-	59,675
Construcciones en curso, neto	9,505,717	-	-	9,505,717
	<u>107,562,957</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>107,562,957</u>
Activos intangibles	1,052,540	-	-	1,052,540
Activos fiscales	213,872	-	-	213,872
Otros activos	88,031	-	-	88,031
Total activos	<u>225,527,817</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>225,527,817</u>
Pasivos				
Pasivos fiscales	3,626,383	-	-	3,626,383
Impuestos diferidos	7,532,736	-	-	7,532,736
Pasivos por pagar y provisiones	5,709,495	-	-	5,709,495
Total pasivos	<u>16,868,614</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>16,868,614</u>
Patrimonio				
Fondos propios				
Capital social pagado	106,710,000	-	-	106,710,000
Aportes a capitalizar	952,930	-	-	952,930
Reservas patrimoniales	15,470,744	-	1,589,399	17,060,143
Resultados acumulados	75,646,352	1,589,399	-	74,056,953
Total fondos propios	<u>198,780,026</u>	<u>1,589,399</u>	<u>1,589,399</u>	<u>198,780,026</u>
Otro resultado integral neto	3,952	-	-	3,952
Ajustes de transición	9,875,225	-	-	9,875,225
Total patrimonio	<u>208,659,203</u>	<u>1,589,399</u>	<u>1,589,399</u>	<u>208,659,203</u>
Total pasivos más patrimonio	<u>225,527,817</u>	<u>1,589,399</u>	<u>1,589,399</u>	<u>225,527,817</u>

ALMACENADORA DE EXPORTACIONES, S. A.

(Managua, Nicaragua)

Notas a los estados financieros

31 de diciembre de 2025

(Expresado en córdobas)

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

	Saldo según libros antes de ajustes	Ajustes y/o reclasificaciones		Saldo después de ajustes
		Debe	Haber	
Cuentas contingentes				
Mercancías almacenadas				
Mercadería en depósito financiero	1,122,161,719	-	-	1,122,161,719
Mercadería en depósito corriente	60,685,181	-	-	60,685,181
Mercadería en almacenamiento simple	9,879,861	-	-	9,879,861
	1,192,726,761	-	-	1,192,726,761
Seguros y fianzas				
Seguros	3,319,376,913	-	-	3,319,376,913
	3,319,376,913	-	-	3,319,376,913
	2,126,650,152	-	-	2,126,650,152
Cuentas de orden				
Cuentas de orden deudoras				
Certificados de depósito en circulación	1,122,161,719	-	-	1,122,161,719
Emisores de bonos de prenda	848,410,431	-	-	848,410,431
Otras cuentas de orden deudoras	1,377,231	-	-	1,377,231
	(1,969,194,919)	-	-	(1,969,194,919)
	(1,969,194,919)	-	-	(1,969,194,919)

(33) 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 ningún ajuste y/o reclasificación posterior al cierre contable, que afectaran las cifras del estado de resultados previamente reportadas para que estén de conformidad con las Normas de Contabilidad de Superintendencia.