



INFORME ANUAL 2025

OPERADORA DE ARRENDAMIENTO PURO, S.A.P.I. DE C.V.
CRÉDITO ÚNICO, S.A. DE C.V., SOFOM, E.N.R.




2025

Preparación consciente

EL AÑO DEL FORTALECIMIENTO ESTRUCTURAL





En el presente informe anual se presenta un análisis integral de nuestras actividades durante el último año. Este informe refleja los logros alcanzados, los desafíos superados y los planes futuros que orientan nuestro compromiso con la innovación y la modernización del sector financiero.



2025



A [®]
renda
Unicco



CU [®]
Crédito Unicco

4

Mensaje del
Presidente del Consejo
de Administración de
OAP y CU

6

Mensaje del
Director General

8

Datos financieros
relevantes Operadora
de Arrendamiento Puro,
S.A.P.I. de C.V. y
Subsidiaria

23

Crédito Unicco, S.A. de C.V.,
SOFOM, E.N.R.

Nuestro Compomiso **24**

Productos **26**

Datos financieros relevantes **28**

9

Operadora de
Arrendamiento
Puro, S.A.P.I. de
C.V.

Nuestro Compomiso
10

Productos
12

Datos financieros
relevantes
14

Consejo de
Administración OAP
20

33

Anexos Financieros

OAP **95**

CU **149**

Mensaje del Presidente del Consejo de Administración

Informe anual del ejercicio 2025

Estimadas y estimados socios,

Los resultados de OAP y CU en el ejercicio 2025 aún no reflejan el nivel de rentabilidad esperado. Su análisis requiere incorporar un elemento central que condicionó la operación durante el año: la restricción en el acceso a fondeo.

Tanto la banca comercial como la banca de desarrollo mantuvieron posturas significativamente más conservadoras hacia el sector, lo que limitó la capacidad de crecimiento del portafolio crediticio en ambas plataformas. En consecuencia, no fue posible alimentar el portafolio al ritmo ni en la magnitud que hubiera sido deseable.

Frente a esta restricción, la decisión fue mantener disciplina en la originación, cuidar la calidad de los activos y continuar fortaleciendo la estructura operativa.

En OAP, esto se tradujo en la validación de un modelo de arrendamiento puro que ha demostrado ser funcional y sostenible, aun en un contexto de liquidez limitada. En CU, el crecimiento se mantuvo bajo control, incorporando capacidades digitales que permiten escalar con mayor eficiencia la originación y administración del crédito.

Desde la perspectiva del Consejo, el punto actual es distinto al de hace un año. Hoy existen modelos probados, procesos establecidos, con-

troles de riesgo operativo y una capacidad de ejecución instalada que permite enfrentar la siguiente etapa en mejores condiciones.

La prioridad hacia adelante será convertir esta base en rentabilidad, lo cual dependerá de la evolución del acceso a fondeo. El entorno continuará siendo desafiante; sin embargo, enfrentamos este nuevo ciclo desde una posición más sólida, con plataformas operativas probadas.

El Consejo está consciente de la expectativa legítima de resultados y de la presión que esta genera. Reconocemos el respaldo de nuestros socios durante un año que exigió disciplina y paciencia; dicho respaldo ha sido determinante para sostener la operación bajo condiciones restrictivas.

El compromiso del Consejo es puntual: asegurar que las bases construidas se traduzcan en resultados financieros tangibles en los próximos años.

Atentamente,

Act. Juan Manuel Correa Etchegaray
Presidente del Consejo de Administración
Operadora de Arrendamiento Puro, S.A.P.I.
de C.V.

Abril 2026



Act. Juan Manuel Correa Etchegaray
Presidente del Consejo de Administración

Mensaje del Director General

Informe anual del ejercicio 2025

Estimadas y estimados socios,

El ejercicio 2025 representa un punto de inflexión para nuestras plataformas operativas. Tanto en OAP como en CU, los avances alcanzados durante el año no solo reflejan resultados, sino la consolidación de modelos que hoy nos permiten mirar hacia adelante con mayor claridad y confianza.

En el caso de OAP, 2025 fue un año de validación. En un entorno que exigió disciplina en la colocación, control en el riesgo y consistencia operativa, el modelo de arrendamiento puro demostró su capacidad para generar valor de manera sostenible. Más allá del crecimiento en cifras, lo relevante es que OAP confirmó la solidez de su propuesta: una plataforma capaz de operar con eficiencia, mantener calidad en sus activos y adaptarse a condiciones cambiantes del mercado.

Por su parte, CU avanzó de manera decidida en su proceso de crecimiento con control. La evolución hacia un modelo de crédito con capacidades digitales ha permitido no solo ampliar el alcance, sino también fortalecer los mecanismos de originación, análisis y seguimiento. Este crecimiento no ha sido impulsado por volumen, sino por criterios claros de calidad, eficiencia y escalabilidad, sentando las bases para una expansión sostenida.

Ambas plataformas comparten un elemento central: la disciplina en la ejecución. En un entorno donde el acceso al fondeo, la percepción de riesgo y las condiciones macroeconómicas continúan siendo retadoras, hemos privilegiado decisiones que fortalezcan la estructura del negocio antes que maximizar resultados de corto plazo.

El respaldo de nuestros socios ha sido, nuevamente, un factor determinante. Su participación, no solo como inversionistas sino como aliados estratégicos, ha permitido sostener el crecimiento, fortalecer la liquidez y mantener el rumbo en momentos que exigían convicción y alineación.

Hoy, tanto OAP como CU se encuentran en una posición distinta a la de hace un año. OAP, con un modelo validado y probado, se ubica en un punto claro de transición hacia su siguiente etapa de desarrollo. CU, por su parte, ha comenzado a transitar de manera más visible hacia una fase de escalamiento activo, apalancado en capacidades digitales y en una estructura que prioriza el crecimiento ordenado.

Hacia adelante, el enfoque será claro: escalar con disciplina. Esto implica continuar fortaleciendo nuestras capacidades operativas, diversificar nuestras fuentes de fondeo y mantener una gestión prudente del riesgo, sin perder de vista el potencial de crecimiento que ambos modelos ya han demostrado.

Estamos convencidos de que las decisiones tomadas en 2025 serán las que expliquen la calidad del crecimiento en los próximos años.

Agradezco profundamente la confianza de nuestros socios y reitero nuestro compromiso de seguir ejecutando con responsabilidad, visión y consistencia.

Atentamente,

M.A.F. y C.P. Luis Morales Robles
Director General
 Abril 2026



M.A.F. y C.P. Luis Morales Robles
Director General



Datos financieros relevantes

Operadora de Arrendamiento Puro, S.A.P.I. de C.V. y Subsidiaria

Al 31 de diciembre de 2024 y 2025 | Miles de pesos

Estados de situación financiera	2024	2025
Activo		
Inversiones en valores	\$ 4,987	\$ 3,500
Cartera Total	1,365,558	1,531,326
Estimación preventiva para riesgos crediticios	(8,150)	(18,093)
Inversiones permanentes	126,612	175,480
Inmuebles, mobiliario y equipo (neto)	75,087	109,555
Otros activos	220,397	306,826
Total Activo	\$ 1,784,491	\$ 2,108,594

Pasivo		
Préstamos de UniCCo	\$ 885,075	\$ 1,235,524
Préstamos bancarios	695,009	623,707
Otros pasivos	74,023	102,777
Total Pasivo	\$ 1,654,107	\$ 1,962,008

Capital Contable		
Capital social	\$ 139,497	\$ 140,514
Primas, reservas y utilidades acumuladas	(9,113)	6,072
Total Capital Contable	\$ 130,384	\$ 146,586

Estados de resultados	2024	2025
Ingresos totales	\$ 1,078,192	\$ 710,136
Costos totales	(977,733)	(638,869)
Margen financiero	100,459	71,267
Creación de reservas	(3,729)	(15,094)
Margen financiero ajustado por reservas	96,730	56,173
Gastos totales	(81,346)	(81,767)
Resultado de Operación	15,384	(25,594)
Impuestos	(6,081)	42,879
Participación en subsidiaria	2,449	2,347
Resultado Neto	\$ 11,752	\$ 19,632



A [®]
Arrenda
Unicco

Operadora de
Arrendamiento Puro,
S.A.P.I. de C.V.





Nuestro compromiso

Satisfacer las necesidades de cada cliente a través de una amplia gama de esquemas de arrendamiento puro, que faciliten y mantengan a la vanguardia con la tecnología más avanzada a nuestros clientes.



Misión

Acercar el futuro de la cadena de valor de nuestros clientes para impulsar su relevancia competitiva.



Visión

Convertir el arrendamiento en el principal mecanismo financiero de adopción y utilización de bienes productivos y funcionales, para optimizar los recursos económicos de nuestros clientes.



Valores

Pasión

Disfrutamos el proceso de lo que realizamos y nos aseguramos de que siempre tenga una calidad óptima.

Integridad

Respetamos la dignidad de nuestros socios y colaboradores, nos conducimos siempre con transparencia, honradez y ética.

Lealtad

Nuestra gente es primero, siempre honramos nuestros compromisos y nos centramos en la generación de valor para nuestros socios.

Actitud de servicio

Nos damos a la tarea de entender a nuestros socios para ser su mejor opción financiera y brindarles un servicio de excelencia.

Respeto

Nuestras acciones siempre reflejan el profundo interés de no causar ofensa, daño o perjuicio alguno ni a la sociedad mexicana ni a la sociedad que constituye a ArrendaUnicco.



Arrendamiento Puro

Nuestro arrendamiento puro de activos es ideal para empresas que buscan crecer sin descapitalizarse. Permite utilizar equipos y bienes necesarios para la operación.

Te ofrecemos arrendamiento de:

- Equipo médico
- Farmacéutico y mobiliario hospitalario

**Arrendamos lo que necesites, como lo necesites
y cuando lo necesites.**

- Flotillas
- Flotas de transporte de pasajeros
- Flotas de construcción y flotas de maquinaria pesada
- Flotas de servicios públicos
- Flotas de carga y transporte de mercancías



- Laptops
- Desktops
- Tablets
- Servidores
- Handhelds
- Celulares de alta gama
- Routers



- Montacargas
- Tractocamiones
- Grúas
- Bulldozers
- Líneas de producción
- Maquinaria de agricultura
- Maquinaria de minería

Datos financieros relevantes

Operadora de Arrendamiento Puro, S.A.P.I. de C.V.

Al 31 de diciembre de 2024 y 2025 | Miles de pesos



Estados de situación financiera	2024	2025
Activo		
Efectivo e inversiones en valores	\$ 3,987	\$ 2,400
Cartera Total	398,083	613,162
Estimación preventiva para riesgos crediticios	(4,029)	(6,529)
Inversiones permanentes	244,182	294,246
Inmuebles, mobiliario y equipo neto	75,087	67,938
Otros activos	93,411	143,071
Total Activo	\$ 810,721	\$ 1,114,288

Pasivo		
Préstamos de UniCCo	\$ 479,256	\$ 595,481
Préstamos de Crédito Único, S.A. de C.V., SOFOM, E.N.R.	0	73,300
Préstamos bancarios	88,890	185,782
Otros pasivos	67,392	69,249
Total Pasivo	\$ 635,538	\$ 923,812

Capital Contable		
Capital social	\$ 151,790	\$ 151,790
Primas, reservas y utilidades acumuladas	23,393	38,686
Total Capital Contable	\$ 175,183	\$ 190,476

Estados de resultados	2024	2025
Ingresos totales	\$ 869,383	\$ 483,185
Costos totales	(813,321)	(459,714)
Margen financiero	56,062	23,471
Creación de reservas	(813)	(2,500)
Margen financiero ajustado por reservas	55,249	20,971
Gastos totales	(45,951)	(42,916)
Resultado de Operación	9,298	(21,945)
Impuestos	(2,308)	42,189
Participación en subsidiaria	4,673	(2,193)
Resultado Neto	\$ 11,663	\$ 18,051

Cartera total por rangos

Incluye arrendamientos y cesión de derechos | Miles de pesos

Rangos	Acreditados y/o arrendatarios		Saldos al 31 de diciembre	
	2024	2025	2024	2025
Más de 10,000	9	14	\$ 208,649	\$ 483,834
5,000.1 a 10,000	10	3	67,712	23,634
2,000.1 a 5,000	8	8	22,036	34,411
1,000.1 a 2,000	21	5	28,421	9,232
500.1 a 1,000	31	15	19,175	13,293
150.1 a 500	113	60	31,868	21,790
Hasta 150	723	686	20,222	26,968
Total	915	791	\$ 398,083	\$ 613,162

714 >>>> **717** **77** >>>> **824**
 acreditados créditos arrendatarios arrendamientos



Saldos de Cartera Total por plazo de financiamiento

Incluye arrendamientos y cesión de derechos | Miles de pesos

Plazos	Saldos al 31 de diciembre			
	2024	%	2025	%
Hasta un año	\$ 3,981	1	\$ 4,693	1
Más de un año y hasta dos años	27,866	7	40,727	7
Más de dos y hasta tres años	95,540	24	184,773	30
Más de tres años	270,696	68	382,969	62
Total	\$ 398,083	100	\$ 613,162	100

2025

41
meses

Plazo promedio de financiamiento

2024

44
meses



Saldos de Cartera Total por plazo remanente de vencimiento

Incluye arrendamientos y cesión de derechos | Miles de pesos

Plazos	Saldos al 31 de diciembre			
	2024	%	2025	%
Hasta un año	\$ 27,866	7	\$ 94,712	15
Más de un año y hasta dos años	87,578	22	134,593	22
Más de dos y hasta tres años	199,042	50	269,920	44
Más de tres años	83,597	21	113,937	19
Total	\$ 398,083	100	\$ 613,162	100

2025

28
meses

Promedio ponderado del plazo remanente de vencimiento

2024

27
meses



Grado de inversión

Las calificaciones nacionales en la escala 'BBB' indican un nivel de riesgo de incumplimiento moderado en relación con otros emisores u obligaciones en el mismo país o con la misma unión monetaria.

Riesgo de Crédito																						
Grado de inversión									Grado especulativo													
AAA			AA			A			BBB			BB			B			CCC			CC	C
AAA	AA+	AA	AA-	A+	A	A-	BBB+	BBB	BBB-	BB+	BB	BB-	B+	B	B-	CCC+	CCC	CCC-	CC	C		

Fitch Ratings

BBB(mex)
26/SEP/2025



ANEXO

Fitch Ratings afirmó las calificaciones de largo y corto plazo de Operadora de Arrendamiento Puro, S.A.P.I. de C.V. (OAP) en 'BBB(mex)' y 'F3(mex)', respectivamente. La Perspectiva de la calificación de largo plazo es Estable. Las acciones en las calificaciones están en línea con las de su accionista, Unión de Crédito para la Contaduría Pública, S.A. de C.V. (UniCCo).

FACTORES CLAVE DE LAS CALIFICACIONES

Calificaciones basadas en soporte del accionista: Las calificaciones de OAP se fundamentan en la evaluación de Fitch sobre la capacidad y la propensión de su accionista, UniCCo, para brindar soporte en caso de ser requerido. La capacidad de soporte se sustenta principalmente en la calificación nacional de riesgo contraparte de UniCCo de 'BBB(mex)', con Perspectiva Estable. A junio de 2025, OAP representó 24% de los activos y 14% del capital de UniCCo (24% y 14%, respectivamente, a junio de 2024).

Rol integral dentro del grupo: La evaluación de soporte considera, con importancia alta, el papel fundamental de las operaciones de OAP en el modelo de negocio de UniCCo. OAP complementa de manera integral la oferta de productos de la unión de crédito —como arrendamiento y crédito al consumo— y atiende las necesidades de financiamiento del mismo segmento objetivo de clientes. Asimismo, contribuye a la estrategia de mejorar la rentabilidad del grupo a través de los productos ofrecidos por sus filiales.

Riesgo reputacional relevante: La opinión de Fitch incorpora con importancia moderada el riesgo reputacional generado por la integración elevada de las compañías del grupo, un incumplimiento de OAP respecto de sus obligaciones financieras implicaría un daño reputacional significativo para la unión de crédito. Adicionalmente, ambas compañías mantienen líneas de crédito con los mismos fondeadores y existen garantías líquidas otorgadas a favor de OAP. A junio de 2025, 66% de la deuda bancaria de OAP estaba respaldada por efectivo restringido proveniente de su accionista, UniCCo. Fitch espera que dichas garantías sigan disminuyendo en el mediano plazo; no obstante, se observan relaciones comerciales estrechas que continúan sustentando la evaluación de soporte.

Modelo de negocio en consolidación: El perfil financiero de OAP tiene una relevancia moderada en la apreciación de Fitch sobre la propensión de soporte. En los últimos 12 meses, OAP ha registrado un crecimiento bueno: su cartera total aumentó 9% desde junio de 2024, dinamismo sustentado por el fondeo recibido de su filial UniCCo. Al cierre de junio de 2025, el portafolio de crédito bruto alcanzó MXN1,031 millones y el de arrendamiento MXN496 millones (junio 2024: MXN948 millones y MXN544.5 millones, respectivamente). Al cierre de 2024 registró una utilidad neta de MXN11.7 millones; sin embargo, a junio de 2025 se observaron pérdidas, que se espera se reviertan hacia el cierre del año. En el primer semestre de 2025, la utilidad operativa sobre activos promedio fue de -2.4% (2024: 0.9%).

A junio de 2025, el capital tangible de la compañía es negativo, debido principalmente a que el monto de activos intangibles, créditos mercantiles y activos por impuestos diferidos por pérdidas fiscales supera el valor del capital. Conforme a su metodología, Fitch deduce estos conceptos del capital tangible, al considerar que tienen baja capacidad de absorción de pérdidas. Por su parte, el perfil de fondeo depende en gran medida del soporte de UniCCo: a junio de 2025, 69.2% de sus pasivos provenían de la unión de crédito, y UniCCo mantenía garantías líquidas a favor de 66% de su pasivo bancario.

SENSIBILIDAD DE CALIFICACIÓN

Factores que podrían, individual o colectivamente, conducir a una acción de calificación negativa/baja:

-Un cambio en la percepción de Fitch sobre el rol e importancia de las operaciones de OAP para Unicco reflejada en atención de productos o mercados diferentes o una disminución relevante de las garantías o financiamiento otorgadas por Unicco.

- En cambios en la percepción de Fitch sobre la capacidad de soporte de UniCCo que resulten de un debilitamiento de la calificación de UniCCo, del aumento significativo del tamaño de la operación respecto al del accionista.

Factores que podrían, individual o colectivamente, conducir a una acción de calificación positiva/alza:

-Un incremento en las calificaciones de OAP, será determinada por un cambio en el mismo sentido en las calificaciones de UniCCo.

Período que abarca la información financiera: 31/diciembre/2021 a 30/junio/2025.

DEFINICIÓN DE LA CALIFICACIÓN 'BBB(mex)':

BBB(mex). Las calificaciones nacionales en la categoría 'BBB' indican un nivel de riesgo de incumplimiento moderado en relación con otros emisores u obligaciones en el mismo país o con la misma unión monetaria. Las calificaciones podrán ser diferenciadas agregándoles un signo de más (+) o menos (-), para descartar su fortaleza o posición relativa dentro de cada nivel.

DEFINICIÓN DE LA CALIFICACIÓN 'F3(mex)':

F3(mex). Indica una capacidad adecuada de pago puntual de los compromisos financieros en relación con otros emisores u obligaciones en el mismo país o con la misma unión monetaria.

Consejo de Administración de Operadora de Arrendamiento Puro, S.A.P.I. de C.V.

Act. Juan Manuel Correa Etchegaray	Presidente
M.A.F. y C.P. Luis Morales Robles	Consejero
C.P.C. y P.C.FI. Ma Inés Rangel Gómez	Consejero
Ing. Norman Whilhelm Klein Moeller	Consejero
M.B.A. Jaime Larrea Molina	Consejero
M.B.A. David Carl Ekman	Consejero
Ing. Alejandro Velasco Fernández	Consejero
M.B.A. Javier Lanzagorta Alverde	Consejero
I.G.D. Alejandro Hollan de Kislöd y Ariztegui	Consejero
C.P. Guillermo Perez Dionisio	Consejero
A.A. Julio Antonio Escalante Bourillón	Consejero
M.E.D.E Francisco José Arenas Ballester	Consejero Independiente
M.A.B. Rafael Ramírez de Alba	Consejero Independiente
C.P.C. Fernando Baza Herrera	Comisario
L.D. María de la Luz Díaz Requejo	Secretario
C.P. Oscar Armando Salmerón Ojeda	Invitado



Liderazgo con propósito

Conoce a nuestros consejeros

Act. Juan Manuel Correa Etchegaray

Presidente del Consejo de Administración. Consejero Patrimonial. Es Actuario por la UNAM y cuenta una Maestría en Dirección de Empresas por el IPADE. Su experiencia profesional se desarrolla en Quimoc, S.A de C.V., en la que se desempeña como Socio director. Es consejero en diversas instituciones.

M.F. Luis Morales Robles

Consejero Patrimonial y Director General. Contador Público por la Universidad La Salle y Maestro en Finanzas por el Tecnológico de Monterrey. Ha cursado programas de alta dirección en IPADE y especializaciones ejecutivas en Kellogg y Harvard, así como el Innovation and Transformation Program del MIT Sloan School of Management en colaboración con IPADE.

Cuenta con una sólida trayectoria en finanzas corporativas, estrategia y gobierno corporativo. Fue Presidente de ConUnión —Consejo Mexicano de Uniones de Crédito— durante una década.

Actualmente es Director General del Grupo UniCCo, institución líder en el sistema mexicano de Intermediarios Financieros No Bancarios, donde encabeza la estrategia de crecimiento sostenible, transformación e institucionalización, orientada a la creación de valor de largo plazo para socios y accionistas.

C.P.C. y P.C.FI. Ma Inés Rangel Gómez

Consejero Patrimonial. Contadora Pública por el Instituto Politécnico Nacional, certificada por el Instituto Mexicano de Contadores Públicos.

Socia del despacho Prieto Ruiz de Velasco, S.C. desde 1989, Socia Directora de 2014 a 2022 y ac-

tualmente Socia Directora General a partir de 2023. Es miembro del Consejo Global y del Consejo Regional de las Américas de AGN International.

Ing. Norman Wilhelm Klein Moeller

Ingeniero Industrial por la Universidad Panamericana. Fundador y CEO de Foli de México, empresa líder en empaque plegadizo para la industria de alimentos y bebidas. Actualmente se desempeña como Vicepresidente en GPA Global, compañía global líder en empaques de lujo. Asimismo, participa como consultor independiente.

M.B.A. Jaime Larrea Molina

Licenciado en Administración de Empresas del ITAM y MBA del Instituto Panamericano de Alta Dirección de Empresa. Fue Director Ejecutivo de Gestión de Patrimonio Privado de Impulsora de Fondos Banamex SA de CV (Actual BlackRock) y anteriormente fue director general de Seguros Banamex y director financiero de Grupo Ferrominero. Actualmente se desempeña como Consultor y es miembro del Comité de Crédito de UniCCo.

M.B.A. David Carl Ekman

Consejero Patrimonial con más de 25 años de experiencia liderando empresas en América Latina, particularmente en los sectores agroindustrial y financiero. Ha ocupado la posición de CEO en organizaciones con más de 3,000 colaboradores y ventas superiores a 250 millones de dólares. Es especialista en transformación empresarial, desarrollo estratégico y gestión del cambio. Cuenta con estudios en Alta Dirección por el IPADE y un MBA en Marketing y Negocios Internacionales. Actualmente forma parte de diversos Consejos de Administración en México e internacionalmente.

Ing. Alejandro Velasco Fernández

Consejero Patrimonial. Ingeniero Mecánico Electricista por la Universidad Panamericana. Fue Director de Finanzas en La Madrileña, S.A. de C.V. Cuenta con una sólida experiencia en trade marketing, planeación estratégica, estrategia de marketing, desarrollo de estrategia comercial y en la industria del vino.

M.B.A. Javier Lanzagorta Alverde

Presidente y Director General de Lanestosa SFO (Single Family Office). Cuenta con experiencia en la comercialización de automóviles y aeronaves en Grupo FAME, Sterling McCall Toyota y Lexus (Houston, TX), y Aviación Ejecutiva Mexicana, así como en manufactura metalmecánica en Grupo Lanzagorta.

Realizó estudios de Ingeniería Industrial en el ITESM, es MBA por Harvard Business School y egresado del programa AD-2 del IPADE. Tiene experiencia en análisis financiero de acciones, gestión de portafolios de inversión y administración de bienes inmuebles comerciales.

I.Q.D. Alejandro Hollan de Kislöd y Ariztegui

Es Secretario del Patronato del Hospital Escandón, donde también se ha desempeñado como Tesorero. Participa activamente en los consejos de FUNSALUD y VIWALA, así como en el Comité de Gobernanza de The Impact. Además, es emprendedor en el sector de impresión fotográfica, combinando su experiencia institucional con iniciativas de innovación.

C.P. Guillermo Pérez Dionisio

Fue Presidente del Consejo de Administración de Arrenda por el bienio 2023-2025.

Contador Público por la Escuela Bancaria Comercial, su experiencia profesional se desarrolla en Prieto, Ruiz de Velasco S.C., es Socio Retirado, actualmente se desempeña como consejero en diversas instituciones.

A.A. Julio Antonio Escalante Bourillón

Consejero Patrimonial. Es Licenciado en Derecho por la Universidad Iberoamericana. CEO de Grupo Escalante Agencias Aduanales, es Agente Aduanal con amplia trayectoria en el ramo y se ha desempeñado en diferentes puestos en la Confederación de Asociaciones de Agentes Aduanales de la República Mexicana (CAAAREM).

M.E.D.E. Francisco José Arenas Ballester

En IPADE Business School, es profesor del área de Dirección de Operaciones y tiene a su cargo la Dirección de Innovación y Aprendizaje y la Dirección de Tecnología. Estudió Ingeniería en Cibernética por la Universidad La Salle y el MBA en el IPADE. Es consultor de empresas e instituciones sin fines de lucro, consejero en varias empresas y profesor invitado en escuelas de negocios de América Latina y Europa.

M.B.A. Rafael Ramírez de Alba López

Es director y profesor del área de Entorno Económico del IPADE. Rafael es Licenciado en Economía por la Universidad Panamericana, donde se graduó con honores, y tiene un MBA de Columbia Business School, en Nueva York. Fue Presidente del Consejo de Administración de Al-Con, empresa de bienes raíces que posee y opera centros comerciales. Antes de incorporarse como profesor al IPADE, Rafael trabajó durante 7 años en General Electric en su división GE Capital. Comenzó su carrera trabajando para el Banco de México y trabajó en banca de inversión para Goldman Sachs en Nueva York.



Crédito Unicco

Crédito Unicco, S.A. de C.V.,
SOFOM, E.N.R.





Nuestro compromiso

Atender las necesidades de cada cliente a través de una oferta competitiva con variados esquemas de crédito al consumo, que le permitan desarrollar sus proyectos.



Misión

Brindar soluciones de liquidez a lo largo de la vida económica de los clientes para apoyar el cumplimiento de sus aspiraciones y fomentar su salud financiera.



Visión

Ser la principal fuente de soluciones financieras para los colaboradores de las firmas de auditoría y consultoría de México.



Valores

Pasión

Disfrutamos el proceso de lo que realizamos y nos aseguramos de que siempre tenga una calidad óptima.

Integridad

Respetamos la dignidad de nuestros socios y colaboradores, nos conducimos siempre con transparencia, honradez y ética.

Lealtad

Nuestra gente es primero, siempre honramos nuestros compromisos y nos centramos en la generación de valor para nuestros socios.

Actitud de servicio

Nos damos a la tarea de entender a nuestros socios para ser su mejor opción financiera y brindarles un servicio de excelencia.

Respeto

Nuestras acciones siempre reflejan el profundo interés de no causar ofensa, daño o perjuicio alguno ni a la sociedad mexicana ni a la sociedad que constituye a ArrendaUnicco.



UniCCo Directo

Línea de crédito revolving: la solución 100% digital para consolidar pasivos y cubrir tus necesidades de liquidez al instante. Con disposiciones rápidas y sencillas desde nuestra App UniCCo Móvil.



Tus metas, nuestro compromiso: juntos hacemos que suceda.



Crédito Express

Crédito simple, regístrate en línea de forma rápida y sencilla, con aprobación inmediata. Disfruta de plazos de hasta 60 meses diseñados para darle un respiro a tu flujo de efectivo y mantener tus finanzas en equilibrio.

Crédito Hipotecario

Adquiere o remodela tu casa. Contamos con diferentes ofertas para que elijas la que se adapte a tus necesidades.



Préstamo sobre nómina

Es un crédito simple en beneficio de los colaboradores, donde se asegura el flujo para el servicio del crédito.

Plazo hasta 12 meses para apoyar sus proyectos personales. Máximo 3 meses de sueldo mensual bruto.



Datos financieros relevantes

Crédito Único, S.A. de C.V., SOFOM, E.N.R.

Al 31 de diciembre de 2024 y 2025 | Miles de pesos



Crédito Único

Estados de situación financiera	2024	2025
Activo		
Efectivo e inversiones en valores	\$ 1,000	\$ 1,100
Cartera Total	908,774	1,000,687
Estimación preventiva para riesgos crediticios	(4,121)	(11,564)
Inversiones permanentes	64,509	65,342
Inmuebles, mobiliario y equipo neto	58,934	41,617
Otros activos	126,753	154,532
Total Activo	\$ 1,155,849	\$ 1,251,714
Pasivo		
Préstamos de UniCCo	\$ 377,187	\$ 640,617
Préstamos bancarios	606,119	437,925
Otros pasivos	35,203	32,954
Total Pasivo	\$ 1,018,509	\$ 1,111,496
Capital Contable		
Capital social	\$ 78,167	\$ 78,167
Primas, reservas y utilidades acumuladas	59,113	62,051
Total Capital Contable	\$ 137,280	\$ 140,218
Estados de resultados	2024	2025
Ingresos totales	\$ 221,175	\$ 228,187
Costos totales	(176,778)	(180,391)
Margen financiero	44,397	47,796
Creación de reservas	(2,916)	(12,594)
Margen financiero ajustado por reservas	41,481	35,202
Gastos totales	(35,395)	(38,851)
Resultado de Operación	6,086	(3,649)
Impuestos	(3,773)	690
Participación en subsidiaria	3,802	5,799
Resultado Neto	\$ 6,115	\$ 2,840

Cartera total por rangos

Miles de pesos

Rangos	Acreditados		Saldos al 31 de diciembre	
	2024	2025	2024	2025
Más de 10,000	11	10	\$ 258,374	\$ 306,711
5,000.1 a 10,000	12	12	83,428	88,704
2,000.1 a 5,000	57	68	173,421	213,309
1,000.1 a 2,000	80	75	115,460	110,683
500.1 a 1,000	139	133	101,404	93,766
150.1 a 500	505	528	144,330	157,326
Hasta 150	530	778	32,357	30,188
Total	1,334	1,604	\$ 908,774	\$ 1,000,687

1,604 **»»»»** **1,754**
acreditados **créditos**



Saldos de Cartera Total por plazo de financiamiento

Miles de pesos

Plazos	Saldos al 31 de diciembre			
	2024	%	2025	%
Hasta un año	\$ 9,088	1	\$ 37,009	4
Más de un año y hasta dos años	36,351	4	3,374	0
Más de dos y hasta tres años	18,175	2	661,523	66
Más de tres años	845,160	93	298,781	30
Total	\$ 908,774	100	\$ 1,000,687	100

2025

79
meses

Plazo promedio de financiamiento



2024

80
meses

Saldos de Cartera Total por plazo remanente de vencimiento

Miles de pesos

Plazos	Saldos al 31 de diciembre			
	2024	%	2025	%
Hasta un año	\$ 45,439	5	\$ 105,917	11
Más de un año y hasta dos años	109,053	12	111,488	11
Más de dos y hasta tres años	154,492	17	573,323	57
Más de tres años	599,790	66	209,959	21
Total	\$ 908,774	100	\$ 1,000,687	100

2025

58
meses

Promedio ponderado del plazo remanente de vencimiento



2024

55
meses

Grado de inversión

Las calificaciones de largo plazo de Moody's Local México son opiniones sobre la calidad crediticia relativa de los emisores y las obligaciones financieras dentro del país.

MOODY'S
LOCAL

BBB.mx
11/MAR/2025

Escala de calificación de largo plazo

AAA.mx	Emisores o emisiones calificados en AAA.mx con la calidad crediticia más fuerte en comparación con otras entidades y transacciones locales.
AA.mx	Emisores o emisiones calificados en AA.mx con una calidad crediticia muy fuerte en comparación con otras entidades y transacciones locales.
A.mx	Emisores o emisiones calificados en A.mx con una calidad crediticia por encima del promedio en comparación con otras entidades y transacciones locales.
BBB.mx	Emisores o emisiones calificados en BBB.mx con una calidad crediticia promedio en comparación con otras entidades y transacciones locales.
BB.mx	Emisores o emisiones calificados en BB.mx con una calidad crediticia por debajo del promedio en comparación con otras entidades y transacciones locales.
B.mx	Emisores o emisiones calificados en B.mx con una calidad crediticia débil en comparación con otras entidades y transacciones locales y que podrían estar próximos al incumplimiento, con fuertes perspectivas de recuperación.
CCC.mx	Emisores o emisiones calificados en CCC.mx con una calidad crediticia muy débil en comparación con otras entidades y transacciones locales y que es posible que estén en incumplimiento o casi en incumplimiento, normalmente con perspectivas moderadas de recuperación.
CC.mx	Emisores o emisiones calificados en CC.mx con una calidad crediticia extremadamente débil en comparación con otras entidades y transacciones locales y que suelen estar en incumplimiento, normalmente con bajas perspectivas de recuperación.
C.mx	Emisores o emisiones calificados en C.mx con la calidad crediticia más débil en comparación con otras entidades y transacciones locales y que suelen estar en incumplimiento, con muy bajas perspectivas de recuperación.

Nota: Moody's Local México agrega los modificadores "+" y "-" a cada categoría de calificación genérica que va de AA a CCC. El modificador "+" indica que la obligación se ubica en el extremo superior de su categoría de calificación genérica; ningún modificador indica una calificación media; y el modificador "-" indica una calificación en el extremo inferior de la categoría de calificación genérica.

COMUNICADO DE PRENSA

Moody's Local México asigna la calificación de emisor de BBB.mx a Crédito Único, S.A. de C.V., SOFOM, E.N.R. con perspectiva estable

ACCIÓN DE CALIFICACIÓN

Ciudad de México

11 de marzo de 2025

Moody's Local MX S.A. de C.V., I.C.V. ("Moody's Local México") asignó la calificación de emisor en moneda local a largo plazo de BBB.mx con perspectiva estable para Crédito Único, S.A. de C.V., SOFOM, E.N.R. (Crédito Únicco).

La acción de calificación se resume en el siguiente detalle:

Tipo de calificación / Instrumento	Calificación actual	Perspectiva actual	Calificación anterior	Perspectiva anterior
Crédito Único, S.A. de C.V., SOFOM, E.N.R.				
Calificación de emisor en moneda local a largo plazo	BBB.mx	Estable	N.A.	N.A.

Fundamentos de la calificación

La calificación de emisor en moneda local a largo plazo de BBB.mx a Crédito Únicco, toma en consideración la situación financiera actual, que incluye adecuados niveles de morosidad y capitalización. Adicionalmente, la calificación reconoce aspectos cualitativos como la experiencia del equipo directivo, una adecuada administración de riesgo, independencia en el consejo de administración, las mejoras estructurales del gobierno corporativo y los lazos de Crédito Únicco con una entidad financiera hermana regulada de amplio historial en el mercado.

La calificación considera como un área de oportunidad el nivel y consistencia en el tiempo de rentabilidad de la compañía, sin embargo, también considera proyecciones de mejora de esta. Crédito Únicco ha lanzado un nuevo producto digital de consumo que le ayudará a mejorar su Margen de Interés Neto (NIM, por sus siglas en inglés).

La calificación también considera como área de oportunidad importante el actual nivel de reservas en el balance de Crédito Únicco que no cubre adecuadamente el 100% de la cartera morosa. El Índice de Cobertura (ICOR) ha sido históricamente inferior al 100%, explicado en parte por la concentración en créditos hipotecarios que se mantenía, los cuales incorporan una mayor recuperación. Esto podría deteriorar la situación financiera en caso de que se presenten pérdidas crediticias por encima de lo esperado.

CONTACTOS

Carlo Montoya
Senior Credit Analyst/ML
+52.55.1555.5304
carloallexis.gonzalezmontoya@moodys.com

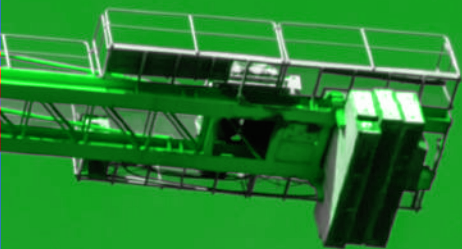
Ethan Devars
Associate/ML
+52.55.1555.5308
ethan.devars@moodys.com

Vicente Gómez
Ratings Manager
+52.55.1555.5304
vicente.gomez@moodys.com

SERVICIO AL CLIENTE

México
+52.55.12535700





Anexos Financieros

**Operadora de Arrendamiento Puro, S.A.P.I. de C.V.
y Subsidiaria** 33



Operadora de Arrendamiento Puro, S.A.P.I. de C.V. 95
Informe del Comisario 96
Estados Financieros Dictaminados 98



Crédito Único S.A. de C.V., SOFOM, E.N.R. 149
Informe del Administrador 150
Informe del Comisario 152
Estados Financieros Dictaminados 154

Informe de los Auditores Independientes

A la Asamblea General de Accionistas y
al Consejo de Administración de:

Operadora de Arrendamiento Puro, S.A.P.I. de C.V.

Opinión

Hemos auditado los estados financieros consolidados adjuntos de **Operadora de Arrendamiento Puro, S.A.P.I. de C.V. y Subsidiaria** (la Entidad), que comprenden los estados de situación financiera consolidados al 31 de diciembre de 2025 y 2024, y los estados consolidados de resultado integral, de cambios en el capital contable y de flujos de efectivo, correspondientes a los ejercicios terminados en esas fechas, así como las notas explicativas a los estados financieros, que abarcan de la nota 1 a la nota 24 y la nota 26, y que incluyen un resumen de políticas contables importantes y otra información explicativa.

En nuestra opinión, los estados financieros consolidados adjuntos presentan razonablemente, en todos los aspectos materiales, la situación financiera de **Operadora de Arrendamiento Puro, S.A.P.I. de C.V. y Subsidiaria**, al 31 de diciembre de 2025 y 2024, así como sus resultados integrales y flujos de efectivo consolidados, correspondientes a los ejercicios terminados en esas fechas, de conformidad con las Normas de Información Financiera mexicanas (NIF).

Fundamento de la opinión

Hemos llevado a cabo nuestras auditorías 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 consolidados" de nuestro informe. Somos independientes de la Entidad de conformidad con el Código de Ética Profesional del Instituto Mexicano de Contadores Públicos, A.C. (Código de Ética Profesional), junto con los requerimientos de ética que son aplicables a nuestras auditorías de los estados financieros consolidados en México, y hemos cumplido con las demás responsabilidades de ética de conformidad con esos requerimientos y con el Código de Ética Profesional. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido proporciona una base suficiente y adecuada para nuestra opinión.

Otra Información – Información de Sostenibilidad

La Administración es responsable de la otra información, que comprende la información de sostenibilidad que se presenta en la nota 25 a los estados financieros.

Nuestra opinión sobre los estados financieros no cubre la información de sostenibilidad y no expresamos ninguna forma de conclusión que proporcione un grado de seguridad sobre esta.

En relación con nuestra auditoría de los estados financieros, nuestra responsabilidad es leer la otra información—Información de sostenibilidad y, al hacerlo, considerar si existe una incongruencia material entre la información de sostenibilidad y los estados financieros o el conocimiento obtenido por nosotros en la auditoría o si parece que existe una incorrección material en la información de sostenibilidad por algún otro motivo. Si, basándonos en el trabajo que hemos realizado, concluimos que existe una incorrección material en esta otra información—Información de sostenibilidad, estamos obligados a informar de ello. No tenemos nada que informar a este respecto.

Responsabilidades de la Administración y de los encargados del gobierno de la Entidad en relación con los estados financieros consolidados

La Administración es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados financieros consolidados adjuntos de conformidad con las NIF y del control interno que la Administración consideró necesario para permitir la preparación de estados financieros consolidados libres de desviación material, debida a fraude o error.

En la preparación de los estados financieros consolidados, la Administración es responsable de la evaluación de la capacidad de la Entidad para continuar como negocio en marcha, revelando, en su caso, las cuestiones relativas con el negocio en marcha y utilizando la norma contable de negocio en marcha, excepto si la Administración tiene la intención de liquidar la Entidad o de cesar operaciones, o bien no exista otra alternativa realista.

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

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

Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable de que los estados financieros consolidados en su conjunto están libres de desviación material, debida a fraude o error, y emitir un informe de auditoría que contiene nuestra opinión. Seguridad razonable es un alto nivel de seguridad, pero no garantiza que una auditoría realizada de conformidad con las NIA siempre detecte una desviación material cuando existe. Las desviaciones pueden deberse a fraude o error y se consideran materiales si, individualmente o de forma conjunta, puede preverse razonablemente que influyan en las decisiones económicas que los usuarios toman basándose en los estados financieros consolidados.


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

- Identificamos y valoramos los riesgos de desviación material en los estados financieros consolidados, debida a fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtenemos evidencia de auditoría suficiente y adecuada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar una desviación material debida a fraude es más elevado que en el caso de una incorrección material debida a error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionadamente erróneas o la elusión del control interno.

- Obtenemos conocimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficacia del control interno de la Entidad.
- Evaluamos lo adecuado de las políticas contables aplicadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por la Administración.
- Concluimos sobre lo adecuado de la utilización, por la Administración, de la norma contable de negocio en marcha y, con la evidencia de auditoría obtenida, concluimos sobre si existe o no una desviación material relacionada con hechos o con condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad de la Entidad para continuar como 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 expresemos una opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo; hechos o condiciones futuros pueden ser causa de que la Entidad deje de ser un negocio en marcha.
- Evaluamos en su conjunto, la presentación, la estructura y el contenido de los estados financieros, incluida la información revelada, y si los estados financieros consolidados representan las transacciones y hechos subyacentes de un modo que logran la presentación razonable.

Comunicamos a los responsables del gobierno de la Entidad, entre otras cuestiones, el alcance y el momento de realización de la auditoría y los hallazgos significativos de la auditoría, así como cualquier deficiencia significativa del control interno que identificamos en el transcurso de la auditoría.

Gossler, S.C.
Miembro de Crowe Global



C.P.C. Joaquín Eigner López Reyes
Socio de Auditoría

Ciudad de México, México
Marzo 19, 2026

OPERADORA DE ARRENDAMIENTO PURO, S.A.P.I. DE C.V. Y SUBSIDIARIA**ESTADOS DE RESULTADO INTEGRAL CONSOLIDADOS
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2025 Y 2024**(Notas 1, 2 y 3)
(Cifras en miles de pesos)

	2025	2024
Ingresos por arrendamiento y otros ingresos	\$ 591,643	\$ 965,989
Gastos de arrendamiento y otros ingresos	(520,388)	(878,511)
Margen financiero -(Nota 21)	71,255	87,478
Estimación preventiva para riesgos crediticios	(15,094)	(3,729)
	56,161	83,749
Otros ingresos, comisiones y tarifas -Netos -(Nota 22)	12	12,981
	56,173	96,730
Gastos de administración	(81,767)	(81,346)
(Pérdida) Utilidad en operación	(25,594)	15,384
Participación en la utilidad neta de otras entidades -(Nota 8)	2,347	2,449
(Pérdida) Utilidad antes de impuestos a la utilidad	(23,247)	17,833
Impuestos a la utilidad -(Nota 20)	42,879	(6,081)
Utilidad neta	\$ 19,632	\$ 11,752
Otros resultados integrales (ORI):		
Participación en los ORI de inversiones en subsidiarias -(Nota 8)	7,930	4,371
Utilidad integral	\$ 27,562	\$ 16,123
Utilidad atribuible a:		
Participación controladora	\$ 19,436	\$ 11,634
Participación no controladora	196	118
	\$ 19,632	\$ 11,752
Utilidad integral atribuible a:		
Participación controladora	\$ 27,286	\$ 15,962
Participación no controladora	276	161
	\$ 27,562	\$ 16,123
Utilidad consolidada por acción	\$ 6.01	\$ 3.52

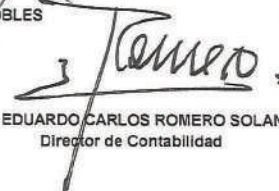
Las notas aclaratorias que se acompañan, forman parte integrante de estos estados financieros consolidados.



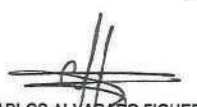
C.P. LUIS MORALES ROBLES
Director General



L.C. LILIA YOLANDA MEJIA YACA
Director de Finanzas



C.P. EDUARDO CARLOS ROMERO SOLANO
Director de Contabilidad



C.P. JUAN CARLOS ALVARADO FIGUEROA
Gerente de Contabilidad y Cumplimiento Regulatorio



C.P. NOEMI ALEJANDRINA SOTO MORA
Auditor Interno

OPERADORA DE ARRENDAMIENTO PURO, S.A.P.I. DE C.V. Y SUBSIDIARIA

ESTADOS DE CAMBIOS EN EL CAPITAL CONTABLE CONSOLIDADOS.
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2025 Y 2024

(Notas 1.2 y 3)
(Cifras en miles de pesos)

	Capital contribuido		Reservas		Capital ganado		Participación no controladora	Total capital contable	
	Capital social	Prima en venta de acciones	Reserva legal	Fondo de recompra	Resultados acumulados	Otros resultados integrales			
SALDOS AL 1° DE ENERO DE 2024	\$ 137,506	\$ 6,336	\$ 3,010	\$ 4,034	\$ (41,078)	\$ (2,739)	\$ 107,069	\$ 1,081	\$ 108,150
Aumento de capital	1,280	7,709					8,999		8,999
Capitalización	2,111	(2,111)							
Absorción de pérdidas	(4,764)		(2,170)	(4,378)	32,570	(21,258)			
Efecto de consolidación	(1,410)	(89)	142	344	(21,461)	19,364	(3,110)		(3,110)
Resultado integral					11,752	4,371	16,123	222	16,345
SALDOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2024	139,497	7,081	992	-	(19,217)	(262)	129,081	1,303	130,384
Reserva legal			583	467	(1,050)				
Decreto de dividendos					(10,590)		(10,590)		(10,590)
Efecto de consolidación	1,017	51	(37)	(35)	1,217	(3,146)	(933)		(933)
Resultado integral					19,632	7,930	27,562	163	27,725
SALDOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2025	\$ 140,514	\$ 7,132	\$ 1,528	\$ 432	\$ (9,008)	\$ 4,522	\$ 145,120	\$ 1,466	\$ 146,586

Las notas aclaratorias que se acompañan, forman parte integrante de estos estados financieros consolidados.

C.P. LUIS MORALES ROBLES
Director General

L.C. LILIA YOLANDA MEJIA VACA
Director de Finanzas

C.P. EDUARDO CARLOS ROMERO SOLANO
Director de Contabilidad

C.P. JUAN CARLOS ALVARADO FIGUEROA
Gerente de Contabilidad y Cumplimiento Regulatorio

C.P. NOEMI ALEJANDRINA SOTO MORA
Auditor Interno


OPERADORA DE ARRENDAMIENTO PURO, S.A.P.I. DE C.V. Y SUBSIDIARIA**ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO CONSOLIDADOS**

POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2025 Y 2024

(Notas 1, 2 y 3)
(Cifras en miles de pesos)

	<u>2025</u>	<u>2024</u>
ACTIVIDADES DE OPERACIÓN:		
(Pérdida) Utilidad antes de impuestos a la utilidad	\$ (23,247)	\$ 17,833
Partidas sin impacto en el efectivo:		
Estimación preventiva para riesgos crediticios -(Nota 4)	15,094	3,729
Partidas relacionadas con actividades de inversión:		
Depreciación -(Nota 7)	214,119	612,037
Inversión en otras inversiones permanentes -(Nota 8)	(2,347)	(2,449)
	<u>203,619</u>	<u>631,150</u>
Cambios en cuentas por cobrar y otros	(162,482)	(103,988)
Venta de equipos arrendados -neto-	(255,513)	(303,264)
Cambios en obligaciones acumuladas	357,403	421,618
Derivados	1,420	(1,236)
Flujos netos de efectivo en actividades de operación	<u>144,447</u>	<u>644,280</u>
ACTIVIDADES DE INVERSIÓN:		
Inversiones en subsidiarias	(46,521)	(10,086)
Adquisición de intangibles	235	(1,097)
Flujos netos de efectivo en actividades de inversión	<u>(46,286)</u>	<u>(11,183)</u>
Efectivo a aplicar en actividades de financiamiento	<u>98,161</u>	<u>633,097</u>
ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO:		
Salidas de efectivo por emisión de capital	16,202	22,234
Obtención de préstamos a largo plazo	(111,267)	(649,845)
Flujos netos de efectivo en actividades de financiamiento	<u>(95,065)</u>	<u>(627,611)</u>
Incremento neto de efectivo e inversiones disponibles a la vista	<u>3,096</u>	<u>5,486</u>
Efectivo e inversiones disponibles a la vista al principio del periodo	<u>18,805</u>	<u>13,319</u>
Efectivo e inversiones disponibles a la vista al final del periodo	<u>\$ 21,901</u>	<u>\$ 18,805</u>


Las notas aclaratorias que se acompañan, forman parte integrante de estos estados financieros consolidados.




C.P. LUIS MORALES ROBLÉS
Director General



L.C. LILIA YOLANDA MEJIA VACA
Director de Finanzas



C.P. EDUARDO CARLOS ROMERO SOLANO
Director de Finanzas



C.P. JUAN CARLOS ALVARADO FIGUEROA
Gerente de Contabilidad y Cumplimiento Regulatorio



C.P. NOEMI ALEJANDRINA SOTO MORA
Auditor Interno

Operadora de Arrendamiento Puro, S.A.P.I. de C.V. y Subsidiaria

Notas a los estados financieros consolidados

al 31 de diciembre de 2025 y 2024

(Cifras en miles de pesos)

Nota 1 – Constitución, operaciones

Operadora de Arrendamiento Puro, S.A.P.I. de C.V. y Compañía Subsidiaria (en adelante la Entidad y/o el Grupo), es una entidad económica que opera en el sector financiero y tiene como actividad principal la adquisición, disposición, administración, arrendamiento, enajenación, transmisión, gravamen y negociación, en general toda clase de bienes muebles e inmuebles.

Operadora de Arrendamiento Puro, S.A.P.I. de C.V. es subsidiaria directa de Unión de Crédito para la Contaduría Pública, S.A. de C.V.

Nota 2 – Bases de formulación de los estados financieros consolidados**Elaboración de estados financieros**

Los estados financieros consolidados que se acompañan han sido preparados en cumplimiento con lo establecido en las Normas de Información Financiera (NIF) emitidas por el Consejo Mexicano de Normas de Información Financiera y de Sostenibilidad, A.C. (CINIF) y por su importancia destacan las siguientes bases:

Bases de consolidación

Los estados financieros consolidados incluyen los estados financieros de la Compañía y los de su subsidiaria Crédito Único, S.A. de C.V., SOFOM, E.N.R.

Las actividades principales que realiza Crédito Único, S.A. de C.V., SOFOM, E.N.R. consisten en operaciones de créditos, arrendamiento financiero y factoraje financiero con personas físicas y morales, para ello, puede obtener financiamiento a través de créditos y líneas de crédito de instituciones bancarias y entidades financieras tanto nacionales como extranjeras. Además, está facultada para otorgar en garantía, descontar o redescantar los contratos y títulos de crédito derivados de dichas operaciones.

La consolidación de los activos, pasivos y resultados de la operación de las compañías se sustenta en la siguiente participación accionaria: Operadora, posee el 99% de las acciones de Crédito Único, quien, a su vez, es dueña del 8% de las acciones de Operadora.

Las inversiones, los saldos y todas las transacciones de importancia entre las Compañías fueron eliminadas para efectos de consolidación.

Cambios en los elementos de control

La inversión que tiene la Unión de Crédito para la Contaduría Pública, S.A. de C.V. en el capital social fijo de la Compañía equivale al 9.77% del total del capital social (9.77% en 2024) y corresponde a la totalidad de las acciones de la serie "A" que representan el 100% del capital social fijo sin derecho a retiro.

Uso de juicios y estimaciones

La preparación de los estados financieros consolidados requiere que la Administración realice estimaciones y supuestos que afectan:

- Los importes registrados de activos y pasivos.
- La revelación de activos y pasivos contingentes a la fecha de los estados financieros consolidados.
- Los importes registrados de ingresos y gastos durante el ejercicio.

Los principales rubros sujetos a estas estimaciones incluyen la valuación de inversiones en valores, la estimación preventiva para riesgos crediticios, la valuación de bienes adjudicados, las obligaciones laborales al retiro y los impuestos a la utilidad diferidos.

Dado que estas estimaciones y supuestos se basan en la mejor información disponible a la fecha de los estados financieros, los resultados reales pueden diferir de las cifras estimadas.

Moneda funcional y de informe

Los estados financieros consolidados se presentan en pesos mexicanos, que es la moneda de informe, de registro y funcional de la Entidad.

Para efectos de revelación en las notas de los estados financieros consolidados:

- Las cifras están expresadas en miles de pesos.
- Cuando se hace referencia a dólares, se trata de dólares de los Estados Unidos.

Reconocimiento de activos y pasivos en su fecha de concertación

Los estados financieros reconocen los activos y pasivos derivados de operaciones de compra-venta de divisas, inversiones en valores y otras transacciones similares en la fecha en que la operación es concertada, independientemente de la fecha de liquidación.

Reconocimiento de los efectos de la inflación

Los estados financieros consolidados incluyen el reconocimiento de los efectos de la inflación hasta el 31 de diciembre de 2007. A partir de esa fecha y conforme a la NIF B-10, "Efectos de la inflación", la economía dejó de considerarse inflacionaria, ya que la inflación acumulada en los últimos tres años fue menor al 26%.

Para la actualización de cifras hasta esa fecha, se utilizó un factor de actualización basado en los índices de inflación publicados por el Banco de México (Banxico).

El porcentaje de inflación anual y la inflación acumulada de los últimos tres ejercicios se presentan a continuación:

<u>Inflación al 31 de diciembre de:</u>	<u>Inflación anual (%)</u>	<u>Acumulada en los últimos tres años (%)</u>
2025	3.69	12.56
2024	4.21	16.69
2023	4.66	19.84

Autorización de los estados financieros

El 19 de marzo de 2026, los funcionarios responsables autorizaron los estados financieros consolidados adjuntos y sus notas.

De conformidad con la Ley General de Sociedades Mercantiles (LGSM), los accionistas tienen la facultad de modificar los estados financieros consolidados después de su emisión.

Los estados financieros consolidados al 31 de diciembre de 2025, se someterán a la aprobación de los accionistas.

Nota 3 – Resumen de las principales políticas contables

Las políticas de contabilidad más relevantes, aplicadas de manera consistente en los ejercicios presentados, se resumen a continuación:

No se ha omitido el reconocimiento de ninguna norma obligatoria que tenga un efecto material en los estados financieros no consolidados.

a. Activos financieros

Los activos financieros son instrumentos que representan derechos contractuales para recibir recursos monetarios y comprenden:

- Efectivo y equivalentes de efectivo
- Cuentas por cobrar
- Préstamos otorgados a terceros, entre otros.

Reconocimiento y medición inicial

Los activos financieros se reconocen en el momento en que se generan o adquieren.

Salvo en el caso de cuentas por cobrar sin un componente de financiamiento significativo, los activos financieros se registran inicialmente a su valor razonable, sumando los costos de transacción directamente atribuibles a su adquisición o emisión. Las cuentas por cobrar sin un componente de financiamiento significativo se reconocen inicialmente al valor de la transacción.

Clasificación y medición posterior

Al momento del reconocimiento inicial, los activos financieros se clasifican según:

1. El modelo de negocio de la Entidad.
2. Las características de los flujos de efectivo contractuales.

Las cuentas por cobrar, derivadas de la venta de bienes y servicios u otras actividades, se valúan posteriormente con base en el saldo pendiente de cobro a la fecha correspondiente.

Las cuentas por cobrar en moneda extranjera se convierten a la moneda funcional utilizando los tipos de cambio vigentes al cierre del ejercicio. Los ajustes por diferencia cambiaria se reconocen como parte del resultado integral de financiamiento.

Baja de activos financieros

Un activo financiero se da de baja cuando expiran los derechos contractuales sobre sus flujos de efectivo.

Compensación de activos financieros

Los activos y pasivos financieros solo se compensan en el estado de situación financiera si:

- La Entidad tiene un derecho legalmente exigible para hacerlo.
- Existe la intención de liquidar el importe neto o de realizar el activo y liquidar el pasivo simultáneamente.

Deterioro

La Entidad reconoce estimaciones de pérdidas crediticias esperadas en cuentas por cobrar, tanto de acreditados como de arrendatarios.

Estas pérdidas se calculan considerando:

- Eventos de incumplimiento pasados.
- Condiciones económicas actuales.
- Pronósticos de condiciones futuras.

Las estimaciones de pérdidas crediticias se deducen del saldo en libros bruto de los activos financieros afectados.

Castigos

El saldo en libros de un activo financiero se castiga parcial o totalmente cuando no existe una posibilidad realista de recuperación.

La política de la Entidad para castigar cuentas por cobrar se basa en su experiencia histórica de recuperaciones de activos similares. No obstante, los activos financieros castigados pueden seguir sujetos a procesos legales para su recuperación.

b. Depreciación de equipos de uso propio y arrendados

Los equipos propios se deprecian mediante el método de línea recta, aplicando tasas anuales sobre el saldo de la inversión correspondiente, considerando meses completos de uso.

Estas tasas se han aplicado de manera consistente y coinciden con las máximas permitidas por la legislación fiscal vigente:

	%
Mobiliario y equipo de oficina	10
Equipo de transporte	25
Equipo de cómputo	30

La depreciación de los **equipos arrendados** se calcula con base en el importe de las rentas cobradas desde la fecha de contratación, sin incluir el diferencial por concepto de intereses. En consecuencia, su reconocimiento es proporcional al ingreso percibido.

c. Deterioro en el valor de los activos de larga duración y su disposición—

La Entidad aplica la metodología establecida en la NIF C-15, "Deterioro en el valor de los activos de larga duración y su disposición", la cual establece criterios para:

- Identificar indicios de deterioro en activos tangibles e intangibles.
- Reconocer pérdidas por deterioro cuando corresponda.
- Determinar su posible reversión.

Asimismo, esta norma define conceptos clave como precio neto de venta y valor de uso.

Durante el ejercicio, no se reconocieron cargos por deterioro.

- d. Otras inversiones permanentes.** – Inicialmente se registran a su valor de adquisición y se valúan mensualmente a través del método de participación.
- e. Crédito mercantil.** – Corresponde al exceso del costo de adquisición de las acciones de subsidiarias sobre el valor en libros de las mismas.
- f. Arrendamientos.** – La Entidad reconoce en el estado de situación financiera:
- Un Activo por Derechos de Uso, que representa el derecho a utilizar los bienes arrendados.
 - Un Pasivo por Arrendamientos, correspondiente a la obligación de efectuar pagos por los arrendamientos.
- Esta norma no aplica a arrendamientos de corto plazo o activos arrendados de bajo valor. **-(Ver Nota 10).**
- g. Depreciación del activo por derechos de uso.** – Se calcula mediante el método de línea recta desde la fecha de inicio del arrendamiento hasta el menor entre:
1. La vida útil del activo arrendado.
 2. El plazo del arrendamiento.
- h. Pasivos financieros.** – Representan obligaciones contractuales que requieren el uso de recursos monetarios de la Entidad e incluyen:
- Obligaciones con proveedores.
 - Deudas con acreedores.
 - Financiamiento con Instituciones financieras, entre otros.

Reconocimiento inicial, posterior, ganancias y pérdidas

Los pasivos financieros se reconocen en el momento en que se emiten o se asumen, conforme a los contratos suscritos.

- Inicialmente, se registran a su valor razonable.
- Posteriormente, se miden a costo amortizado.

Ganancias y pérdidas

- Los gastos por intereses y las fluctuaciones cambiarias se reflejan en el resultado integral de financiamiento.
- Cualquier ganancia o pérdida

- La Entidad registra la baja de un pasivo financiero, cuando sus obligaciones contractuales son pagadas o canceladas, o bien hayan expirado

Baja de pasivos financieros

Un pasivo financiero se da de baja cuando sus obligaciones contractuales son pagadas, canceladas o han expirado.

Compensación de pasivos financieros

Los pasivos financieros solo pueden compensarse con activos financieros en el estado de situación financiera si:

- La Entidad tiene un derecho legalmente exigible para hacerlo.
 - Existe intención de liquidar el importe neto o de realizar el activo y liquidar el pasivo simultáneamente.
- i. **Impuesto sobre la renta (ISR) diferido.** – El ISR diferido se determina mediante el método de activos y pasivos integrales, aplicando la tasa impositiva correspondiente a las diferencias temporales entre los valores contable y fiscal de los activos y pasivos a la fecha de los estados financieros consolidados.
- j. **Uso de estimaciones.** – Las NIF requieren el uso de estimaciones contables en la preparación de los estados financieros consolidados. Entre las estimaciones reconocidas al cierre del ejercicio destacan:
- Provisiones para gastos administrativos.
 - Estimación preventiva para riesgos crediticios.
 - Los resultados reales pueden diferir de estos estimados y supuestos.
- k. **Pagos Anticipados.** – Incluyen anticipos relacionados con la adquisición de:
- Inventarios.
 - Mobiliario y equipo.
 - Servicios que se recibirán con posterioridad al cierre del ejercicio.

Los pagos anticipados se reconocen por el monto pagado en el momento de su realización, siempre que se espere obtener un beneficio económico futuro. Una vez recibido el bien o servicio, la entidad lo registra como activo o gasto del periodo, según corresponda.

La Entidad evalúa periódicamente la recuperabilidad de los pagos anticipados. Si se determina que han perdido su capacidad de generar beneficios económicos futuros, se reconoce una pérdida por deterioro a resultados.

I. Provisiones. – Se reconocen en los estados financieros cuando:

- Existe una obligación presente derivada de un evento pasado.
- Es probable que implique una salida de recursos económicos.
- Se puede estimar razonablemente su monto.

m. Transacciones en moneda extranjera. – Se registran al tipo de cambio vigente en la fecha de la transacción.

Al cierre del ejercicio, los activos y pasivos en moneda extranjera se convierten a moneda nacional usando el tipo de cambio fijado por el Banco de México.

Las diferencias cambiarias se reflejan en resultados.

n. Partes relacionadas. – En el curso normal de sus operaciones, la Entidad realiza transacciones con partes relacionadas, tales como:

- Operaciones de inversión y préstamo.
- Créditos otorgados (revocables o irrevocables).
- Reestructuraciones, renovaciones o modificaciones de créditos.

o. Beneficios a los empleados. – De acuerdo con la NIF D-3 “Beneficios a los empleados”, la Entidad reconoce:

- Beneficios directos a corto y largo plazo.
- Beneficios por terminación de la relación laboral.
- Beneficios al retiro.

La determinación del pasivo por beneficios a los empleados se basa en cálculos actuariales preparados por actuarios independientes.

p. Contingencias. – Se reconocen como obligaciones o pérdidas cuando es probable su materialización y existen bases razonables para cuantificarlas. Si no es posible cuantificarlas, se revelan de manera cualitativa en las notas a los estados financieros consolidados.

Los ingresos, utilidades o activos contingentes solo se reconocen cuando existe certeza prácticamente absoluta de su realización.

q. Compromisos. – No son objeto de reconocimiento contable, solo de revelación ya que representan acuerdos para futuras acciones sin un impacto inmediato en gastos.

r. Capital contable. – Los conceptos del capital contable se expresan:

- a) A su costo histórico a partir del 1º de enero de 2008.

b) Hasta el 31 de diciembre de 2007, a sus valores actualizados, determinados mediante la aplicación a sus valores históricos de factores derivados del Índice Nacional de Precios al Consumidor.

s. **Resultado integral.** – El resultado integral incluye la utilidad neta y aquellas partidas reflejadas en el capital contable que no constituyen aportaciones, reducciones ni distribuciones de capital.

Nota 4 – Cuentas por cobrar – Neto –

a. La integración es como sigue:

	2025		
	<u>Crédito</u>	<u>Arrendamiento</u>	<u>Total</u>
Cartera vigente	\$ 914,362	\$ -	\$ 914,362
Cartera vencida	50,855	3,624	54,479
	<u>965,217</u>	<u>3,624</u>	<u>968,841</u>
Menos: Estimación preventiva para riesgos crediticios	(13,121)	(4,972)	(18,093)
Neto	<u>\$ 952,096</u>	<u>\$ (1,348)</u>	<u>\$ 950,748</u>
	2024		
	<u>Crédito</u>	<u>Arrendamiento</u>	<u>Total</u>
Cartera vigente	\$ 915,961	\$ -	\$ 915,961
Cartera vencida	21,295	3,624	24,919
	<u>937,256</u>	<u>3,624</u>	<u>940,880</u>
Menos: Estimación preventiva para riesgos crediticios	(5,478)	(2,672)	(8,150)
Neto	<u>\$ 931,778</u>	<u>\$ 952</u>	<u>\$ 932,730</u>

Durante el presente ejercicio la estimación preventiva para riesgos crediticios tuvo un incremento de \$17,433 (incremento de \$3,729 en 2024) adicionalmente, este año se tuvo aplicación contra cartera vencida de créditos por \$5,629 (\$2,091 en 2024) y en 2025 y 2024 no hubo aplicación de arrendamientos.

El movimiento de la estimación preventiva para riesgos crediticios se muestra a continuación:

	2025		
	Crédito	Arrendamiento	Total
Saldo inicial	\$ 5,478	\$ 2,672	\$ 8,150
Más:			
Incrementos	15,133	2,300	17,433
Menos:			
Cancelación	(5,629)	-	(5,629)
Recuperaciones	(1,861)	-	(1,861)
Saldo final	\$ 13,121	\$ 4,972	\$ 18,093

	2024		
	Crédito	Arrendamiento	Total
Saldo inicial	\$ 3,195	\$ 2,672	\$ 5,867
Más:			
Incrementos	3,729	-	3,729
Menos:			
Cancelación	(2,091)	-	(2,091)
Recuperaciones	645	-	645
Saldo final	\$ 5,478	\$ 2,672	\$ 8,150

El movimiento de la estimación preventiva para riesgos crediticios en resultados se muestra a continuación:

	2025	2024
Creación de estimaciones	\$ 17,433	\$ 3,729
Más:		
Recuperaciones	-	-
Cargos directos	-	-
Cargo a resultados	<u>\$ 17,433</u>	<u>\$ 3,729</u>

- b. Los créditos están integrados por el capital e intereses devengados, son otorgados a plazos de 6 y hasta 24 meses con una tasa de interés que oscila entre el 15% y 28%. De acuerdo con sus plazos de recuperación, la cartera se clasifica de la siguiente manera:

	2025	2024
Corto plazo	\$ 54,599	\$ 65,766
Largo plazo	914,242	871,490
Total	\$ 968,841	\$ 937,256

La Norma de Información Financiera (NIF) C-20, "Instrumentos financieros para cobrar principal e interés", establece las condiciones y procedimiento para el reconocimiento inicial y posterior de las cuentas por cobrar a largo plazo provenientes de préstamos otorgados que generan intereses, entre otros conceptos.

Las cuentas por cobrar se reconocen a su valor nominal que es similar a su costo amortizado, en atención a lo siguiente:

- a) La tasa de interés efectiva promedio de los créditos otorgados es consistente con las tasas de mercado para créditos similares, considerando el valor del dinero en el tiempo y los riesgos inherentes de cobro.
- b) El valor razonable de los flujos de efectivo por cobrar, tanto de principal como de intereses contractuales, calculando la tasa de mercado vigente, es similar al valor nominal de los créditos. Por lo tanto las diferencias no son significativas.
- c) La estimación para riesgos crediticios debe valuarse conforme al procedimiento de Pérdidas Crediticias Esperadas (PCE) el cual se basa en los siguientes pasos:
 - I. Determinar la etapa de riesgo en la que se en la que se ubican los créditos.
 - II. Determinar el Monto Recuperable de la cartera con riesgo de crédito considerando:
 - Probabilidad de Incumplimiento (PI).
 - Severidad de la Pérdida (SP).
 - Valor presente los flujos estimados de recuperación, considerando garantías y colaterales recibidos, si aplica.
 - III. Comparar el monto recuperable contra el valor de la cartera, la diferencia entre ambos representa la PCE que se debe reconocer en resultados.

Clasificación del riesgo del crédito

Para determinar la etapa de riesgo de los créditos, se evalúa el incremento de riesgo de crédito desde su reconocimiento inicial hasta la fecha de cierre de los estados financieros, clasificados en tres niveles:

Nivel 1. Cartera con riesgo de crédito bajo - El riesgo de crédito no se ha incrementado significativamente.

Nivel 2. Cartera con incremento significativo de riesgo de crédito.

Nivel 3. Cartera con riesgo de crédito alto - Cartera con deterioro crediticio que afectará los flujos futuros de efectivo a recuperar.

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024, considerando las estadísticas de pérdidas de cartera de años pasados, además de que no se han presentado cambios en las condiciones actuales que afecten los índices de recuperación de cartera y a los pronósticos de recuperación que determinó la Entidad, la mayor parte de los créditos de cartera se clasifican en el Nivel 1.

La determinación de la estimación para riesgo crediticio conforme al cálculo de la PCE se determinó como se indica a continuación:

	<u>2025</u>	<u>2024</u>
Saldo en libros de la cartera	\$ 968,841	\$ 940,880
Porcentaje estimado de incumplimiento	0.691%	0.691%
Monto de incumplimientos	6,695	6,501
Saldo de la estimación registrada	18,093	8,150
Suficiencia en estimación	\$ <u>11,398</u>	\$ <u>1,649</u>

La cartera de crédito vigente y vencida se integra como se muestra a continuación:

	<u>2025</u>		<u>2024</u>	
	<u>Capital</u>	<u>Intereses devengados</u>	<u>Total Cartera</u>	<u>Total Cartera</u>
Cartera de crédito				
Vigente:				
Créditos				
comerciales				
documentados-				
Con garantía				
inmobiliaria	\$ 247,477	\$ 1,042	\$ 248,519	\$ 298,882
Con otras	90,517	1,027	91,544	52,666
Sin garantía	<u>565,205</u>	<u>9,094</u>	<u>574,299</u>	<u>564,413</u>
Total cartera de				
crédito vigente	<u>903,199</u>	<u>11,163</u>	<u>914,362</u>	<u>915,961</u>
Cartera de crédito				
Vencida:				
Créditos				
Comerciales				
documentados-				
Con garantía				
inmobiliaria	8,432	18	8,450	-
Con otras	1,729	80	1,809	2,280
Sin garantía	<u>37,657</u>	<u>2,939</u>	<u>40,596</u>	<u>19,015</u>
Total cartera de				
crédito vencida	<u>47,818</u>	<u>3,037</u>	<u>50,855</u>	<u>21,295</u>
Total cartera de				
crédito	\$ <u>951,017</u>	\$ <u>14,200</u>	\$ <u>965,217</u>	\$ <u>937,256</u>

La cartera de crédito al 31 de diciembre de 2025 y 2024 se muestra de acuerdo a los recursos de los que provienen:

	Recursos		2025	2024
	Propios	Fondeados		
Créditos comerciales documentados-				
Con garantía inmobiliaria	\$ -	\$ 248,519	\$ 248,519	\$ 298,882
Con otras garantías	-	91,544	91,544	52,666
Sin garantía	-	574,299	574,299	564,413
Total cartera de crédito vigente	\$ -	\$ 914,362	\$ 914,362	\$ 915,961

A continuación, se muestra el monto de la cartera total por sector económico:

Sector	2025	%	2024	%
Comercio	\$ 28,943	3%	\$ 42,124	4%
Industria	15,036	2%	13,066	1%
Servicios	921,238	95%	882,066	95%
	\$ 965,217	100%	\$ 937,256	100%

La antigüedad de la cartera de crédito vencida total se muestra a continuación:

	2025			
	Días de antigüedad			
	1 a 180	181 a 365	366 en adelante	Total 2025
Créditos comerciales documentados:				
Con garantía inmobiliaria	\$ -	\$ 1,155	\$ 7,295	\$ 8,450
Con otras garantías	564	812	433	1,809
Sin garantía	4,238	20,436	15,922	40,596
Total cartera de crédito	\$ 4,802	\$ 22,403	\$ 23,650	\$ 50,855

	2024			
	Días de antigüedad			
	1 a 180	181 a 365	366 en adelante	Total 2024
Créditos comerciales documentados:				
Con garantía inmobiliaria	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -
Con otras garantías	1,679	70	531	2,280
Sin garantía	10,890	2,661	5,464	19,015
Total cartera de crédito	\$ 12,569	\$ 2,731	\$ 5,995	\$ 21,295

A continuación, se muestran los intereses devengados en el ejercicio de acuerdo con el tipo de crédito y considerando los recursos de los que proviene:

Intereses por Tipo de Garantía a diciembre de 2025			
Tipo de Garantía	Recursos		Total
	Propios	Fondeados	
Con garantía inmobiliaria	\$ -	\$ 33,791	\$ 33,791
Con otras garantías	-	14,209	14,209
Sin garantía	-	137,644	137,644
Intereses de créditos	\$ -	\$ 185,644	\$ 185,644

Intereses por Tipo de Garantía a diciembre de 2024			
Tipo de Garantía	Recursos		Total
	Propios	Fondeados	
Con garantía inmobiliaria	\$ -	\$ 25,566	\$ 25,566
Con otras garantías	-	13,975	13,975
Sin garantía	-	125,639	125,639
Intereses de créditos	\$ -	\$ 165,180	\$ 165,180

Los intereses devengados por cartera de crédito por \$185,644 (\$165,180 en 2024) se registran en resultados del periodo en el rubro de ingresos por intereses –(Nota 21).

Cesiones con Crédito Único, S.A. de C.V., SOFOM, E.N.R.

Durante 2025 y 2024 la Entidad celebró operaciones de cesión a título oneroso de los derechos de cobro derivados de los contratos de crédito que ha celebrado con sus acreditados con la Unión de Crédito para la Contaduría Pública, S.A. de C.V. como sigue:

	2025			
	Costo	Ingreso	Utilidad	Tasa de Descuento
Agosto	\$ 26,443	\$ 35,475	\$ 9,032	18.40%
	<u>\$ 26,443</u>	<u>\$ 35,475</u>	<u>\$ 9,032</u>	

	2024			
	Costo	Ingreso	Utilidad	Tasa de Descuento
Septiembre	\$ 122,538	\$ 129,938	\$ 7,400	16.35%
Diciembre	36,847	38,000	1,153	16.03%
	<u>\$ 159,385</u>	<u>\$ 167,938</u>	<u>\$ 8,553</u>	

La Entidad asume el compromiso de seguir cumpliendo con sus obligaciones como acreditante.

Al efectuar estas operaciones, transfirió todos los riesgos y beneficios de los activos financieros objetos de cesión sin que haya cláusulas con condiciones especiales, de sustitución o recompra de los mismos, por lo que con base en lo señalado en la NIF C-14 Transferencia y Baja de activos financieros, procedió a dar de baja los activos financieros objetos de transferencia.

La cesión se realiza con cobranza delegada por lo que los acreditados seguirán depositando las cantidades generadas por los créditos y accesorios que se generen, por lo que deberá conciliar los pagos recibidos y entregarlos cada mes a la Unión de crédito.

El costo de las cesiones se realizó a una tasa de descuento a precios de mercado y consideró una comisión por la gestión de cobranza.

Los intereses devengados por cartera de crédito por \$9,032 (\$8,553 en 2024) se registran en resultados del periodo en el rubro de ingresos por intereses –(Nota 21).

Nota 5 – Otras cuentas por cobrar

La integración es la siguiente:

	<u>2025</u>	<u>2024</u>
Cesiones por derechos de cobro	\$ 130,881	\$ -
Rentas por cobrar	9,223	233
Venta de departamentos	6,270	6,370
Impuesto sobre la renta a favor	4,313	10,261
Gastos por comprobar	1,110	1,062
Impuesto al valor agregado a favor	476	9,109
Tenencias	746	746
Seguros financiados	509	509
Otros deudores	123	2,448
Siniestros por recuperar	-	2,364
Total	<u>\$ 153,651</u>	<u>\$ 33,102</u>

Cesión con Union de Crédito para la Contaduría Pública, S.A. de C.V.

La Entidad ha celebrado una cesión de derechos de cobro a título oneroso derivados de los contratos de arrendamiento con Unión de Crédito para la Contaduría Pública, S, A. de C.V. quien asume el compromiso de seguir cumpliendo con sus obligaciones como arrendadora propietaria de los bienes objeto de la cesión.

Al efectuar estas operaciones, la Union de Crédito para la Contaduría Pública, S.A. de C.V. transfiere a la Entidad todos los riesgos y beneficios de los activos financieros cedidos, al no existir cláusulas con condiciones especiales, de sustitución de recompra de los mismo.

La cesión se realizó con cobranza delegada por lo que los arrendatarios seguirán depositando las cantidades generadas por las rentas y accesorios que se generen a la Unión de Crédito para la Contaduría Pública, S.A. de C.V., quien conciliará los pagos recibidos y los entregará mensualmente a la Operadora.

La integración de las cesiones se muestra a continuación:

Cesión	Fecha	Importe	Saldo Cesión por cobrar	Intereses devengados	Total
Cesión 1	25/11/2025	\$ <u>129,705</u>	\$ <u>129,705</u>	\$ <u>1,176</u>	\$ <u>130,881</u>

Nota 6 – Pagos anticipados

Se integran como se muestra a continuación:

	<u>2025</u>	<u>2024</u>
Cesión de derechos	\$ 52,667	\$ 37,667
Desarrollos inmobiliarios	40,964	38,834
Otros menores	5,487	6,480
Comisiones	4,600	7,335
Intangibles	2,003	2,026
Seguros	1,676	2,134
Anticipo a proveedores	-	4,100
Total	\$ <u>107,397</u>	\$ <u>98,576</u>

Nota 7 – Propiedades, mobiliario y equipos arrendados y propios

a. Su saldo se integra como sigue:

	<u>2025</u>		
	<u>Uso propio</u>	<u>Arrendados</u>	<u>Total</u>
Terreno	\$ 35,732	\$ -	\$ 35,732
Edificio	72,338	-	72,338
Equipo de transporte	45	714,373	714,418
Equipo de cómputo	1,020	353,573	354,593
Maquinaria	-	137,932	137,932
Mobiliario y equipo de oficina	1,860	9,373	11,233
Otros	-	120,001	120,001
Tractocamiones	-	5,075	5,075
Adaptaciones y mejoras a local arrendado	3,693	-	3,693
Total equipo	<u>114,688</u>	<u>1,340,327</u>	<u>1,455,015</u>
Depreciación acumulada	<u>(5,133)</u>	<u>(908,723)</u>	<u>(913,856)</u>
Neto	\$ <u>109,555</u>	\$ <u>431,604</u>	\$ <u>541,159</u>

	2024		
	Uso propio	Arrendados	Total
Terreno	\$ 38,317	\$ -	\$ 38,317
Edificio	32,917	58,923	91,840
Equipo de transporte	42	700,233	700,275
Equipo de cómputo	1,020	314,244	315,264
Maquinaria	-	105,311	105,311
Mobiliario y equipo de oficina	1,860	5,889	7,749
Otros	-	130,434	130,434
Tractocamiones	-	20,079	20,079
Adaptaciones y mejoras a local arrendado	3,693	-	3,693
Total equipo	<u>77,849</u>	<u>1,335,113</u>	<u>1,412,962</u>
Depreciación acumulada	<u>(2,762)</u>	<u>(910,435)</u>	<u>(913,197)</u>
Neto	<u>\$ 75,087</u>	<u>\$ 424,678</u>	<u>\$ 499,765</u>

- b. Se tienen celebrados contratos de arrendamiento puro de equipos, a plazos que van de 12 a 48 meses, en los que se establece que las reparaciones, mantenimiento y otros gastos son pagados por el arrendatario. El precio de la renta, la periodicidad de los pagos y la tasa de interés se pactan en cada contrato.
- c. El precio de la renta se compone de una cantidad fija en función al costo de adquisición de cada equipo y una cantidad variable determinada de acuerdo a la Tasa de Interés Interbancario de Equilibrio (TIIE) a plazo de 28 días más ciertos puntos porcentuales.
- d. La depreciación del año de los equipos otorgados en arrendamiento y de los equipos que formaron parte de las cesiones realizadas asciende a \$88,363 y \$122,163 respectivamente (\$179,320 y \$429,663 en 2024) y se registra en el rubro de gastos de arrendamiento.
- e. La depreciación y amortización del año de los equipos propios fue de \$3,593 (\$3,054 en 2024) y se cargó a los gastos de administración.

Cesiones con Operadora de Arrendamiento Puro, S.A.P.I. de C.V.

Durante el año se realizaron dos cesiones de derechos a título oneroso con la Unión de Crédito para la Contaduría Pública, S.A. de C.V., uno con Arrendadora Monex, S.A de C.V., y uno con Element Fleet Management derivados de contratos de arrendamiento que ha celebrado con sus arrendatarios, obteniendo una utilidad de \$23,540, por las cuales se realizarán amortizaciones mensuales liquidando capital e intereses del periodo de acuerdo a la tabla de amortización.

2025

	<u>Ingreso</u>	<u>Depreciación</u>	<u>Utilidad</u>	<u>Tasa de descuento</u>
Unión de Crédito para la Contaduría Pública, S.A. de C.V.	\$ 103,065	\$ 83,283	\$ 19,782	13% Y 14%
Arrendadora Monex, S.A. de C.V.	9,643	8,650	993	16%
Element Fleet Management S.A de C.V.	32,995	30,230	2,765	13%
	<u>\$ 145,703</u>	<u>\$ 122,163</u>	<u>\$ 23,540</u>	

Unión de Crédito para la Contaduría Pública, S.A. de C.V.

<u>MES</u>	<u># de Cesión</u>	<u>Ingreso</u>	<u>Depreciación</u>	<u>Utilidad</u>	<u>Tasa de Descuento</u>
Febrero	1	\$ 46,204	\$ 38,023	\$ 8,181	14%
Agosto	1	56,861	45,260	11,601	13.50%
TOTAL	2	\$ 103,065	\$ 83,283	\$ 19,782	

Arrendadora Monex S.A. de C.V.

<u>MES</u>	<u># de Cesión</u>	<u>Ingreso</u>	<u>Depreciación</u>	<u>Utilidad</u>	<u>Tasa de Descuento</u>
Noviembre	1	\$ 9,643	\$ 8,650	\$ 993	16%

Element Fleet Management S.A. de C.V.

<u>MES</u>	<u># de Cesión</u>	<u>Ingreso</u>	<u>Depreciación</u>	<u>Utilidad</u>	<u>Tasa de Descuento</u>
Octubre	1	\$ 32,995	\$ 30,230	\$ 2,765	13%

2024				
	<u>Ingreso</u>	<u>Depreciación</u>	<u>Utilidad</u>	<u>Tasa de descuento</u>
Unión de Crédito para la Contaduría Pública, S.A. de C.V.	\$ 458,687	\$ 400,202	\$ 58,485	13%
Arrendadora Monex, S.A. de C.V.	37,528	29,460	8,068	14%
	<u>\$ 496,215</u>	<u>\$ 429,662</u>	<u>\$ 66,553</u>	

<u>MES</u>	<u># de Cesión</u>	<u>Ingreso</u>	<u>Depreciación</u>	<u>Utilidad</u>	<u>Descuento</u>
Mayo	1	\$ 50,281	\$ 42,641	\$ 7,640	13%
Junio	2	107,742	94,383	13,359	13%
Julio	2	114,870	97,094	17,776	13%
Agosto	3	102,533	92,894	9,639	13%
Diciembre	2	83,261	73,190	10,071	13%
	<u>10</u>	<u>\$ 458,687</u>	<u>\$ 400,202</u>	<u>\$ 58,485</u>	

ARRENDADORA MONEX, S.A. DE C.V.

<u>MES</u>	<u># de Cesión</u>	<u>Ingreso</u>	<u>Depreciación</u>	<u>Utilidad</u>	<u>Tasa de Descuento</u>
Noviembre	1	\$ 19,008	\$ 14,809	\$ 4,199	14%
Diciembre	1	18,520	14,651	3,869	14%
	<u>2</u>	<u>\$ 37,528</u>	<u>\$ 29,460</u>	<u>\$ 8,068</u>	

La Entidad asume el compromiso de seguir cumpliendo con sus obligaciones como arrendadora propietaria de los bienes objeto de la cesión.

Al efectuar estas operaciones, transfirió todos los riesgos y beneficios de los activos financieros objetos de cesión sin que haya cláusulas con condiciones especiales, de sustitución o recompra de los mismos, por lo que con base en lo señalado en la NIF C-14 Transferencia y Baja de activos financieros, procedió a dar de baja los activos financieros objetos de transferencia.

La cesión se realiza con cobranza delegada por lo que los acreditados seguirán depositando las cantidades generadas por los créditos y accesorios que se generen, por lo que deberá conciliar los pagos recibidos y entregarlos cada mes a las empresas cesionarias.

El costo de las cesiones se realizó a una tasa de descuento a precios de mercado y consideró una comisión por la gestión de cobranza.

Nota 8 – Inversiones en subsidiarias

Al cierre del año la integración es la siguiente:

	2025		2024	
	Participación %	Importe	Participación %	Importe
Unión de Crédito para la Contaduría Pública, S.A. de C.V.	17	\$ 59,989	18	\$ 48,260
Unión de Crédito General, S.A de C.V.	14	36,293	14	34,627
Otras inversiones		14		14
Total		\$ 96,296		\$ 82,901

En el ejercicio 2025 se generó una utilidad por participación en la utilidad neta de estas entidades de \$2,347 (\$2,449 en 2024) y participación positiva en otros resultados integrales de \$7,930 (participación positiva de \$4,371 en 2024).

Nota 9 – Crédito mercantil

Su saldo se integra como sigue:

	2025	2024
Unión de Crédito para la Contaduría Pública, S.A. de C.V.	\$ 79,184	\$ 43,711
Total	\$ 79,184	\$ 43,711

En el ejercicio se generó un incremento neto de \$35,473 (incremento de \$4,676 en 2024).

Nota 10 – Activos por derecho de uso

Los efectos de la NIF D-5 se resumen a continuación:

Concepto	2025	2024
Activo por derechos de uso	\$ 31,911	\$ 4,071
Pasivo por contratos de arrendamiento corto plazo	4,632	1,736
Pasivo por contratos de arrendamiento largo plazo	27,808	3,570
Suma	\$ 32,440	\$ 5,306

El reconocimiento del activo por derechos de uso se determinó a su costo, el cual incluye básicamente el importe de la valuación inicial del pasivo por arrendamientos. El pasivo por arrendamientos se determinó de acuerdo con el valor presente de los pagos estimados de las rentas futuras que serán pagadas durante la vigencia de los contratos de arrendamiento.

Para la determinación del valor presente de los pagos futuros de las rentas, se utilizó la tasa libre de riesgo aplicable en México, en este caso, la Tasa de CETES a 28 días anualizada que ascendió al 7.25% anual.

A continuación, se presenta información sobre los montos reconocidos en resultados por los arrendamientos:

<u>Concepto</u>	<u>2025</u>	<u>2024</u>
Costo financiero de pasivos por Arrendamiento	\$ 964	\$ 408
Depreciación (gasto) del activo por derechos de uso	6,255	4,681
Total	<u>\$ 7,219</u>	<u>\$ 5,089</u>

En 2025 y 2024, la Entidad realizó pagos de rentas que no se consideraron para efectos de la NIF D-5, por tratarse de contratos de rentas con una vigencia menor a un año o porque los activos arrendados se consideraron de bajo valor.

En 2025 y 2024 la Entidad realizó pagos por concepto de arrendamiento de bienes por \$6,512 y \$5,755, respectivamente.

A continuación, se resumen los pagos estimados futuros por arrendamiento que la compañía realizará en los 4 años siguientes:

<u>Año</u>	<u>2025</u>	<u>2024</u>
2024	\$ -	\$ 6,055
2025	7,241	3,489
2026	5,275	2,835
2027	5,586	-
Total	<u>\$ 18,102</u>	<u>\$ 12,379</u>

Los contratos de arrendamiento se suscribieron con una vigencia variable, al término es probable que se renueven por los mismos periodos. Los contratos de arrendamiento prevén que las rentas se incrementarán anualmente conforme al ajuste anual por inflación durante la vigencia de los contratos.

Nota 11 – Préstamos Bancarios

Se tienen préstamos bancarios con garantía líquida y prendaria como se indica a continuación:

	<u>2025</u>	<u>2024</u>
Corto plazo	\$ 558,707	\$ 630,009
Largo plazo	65,000	65,000
Total	<u>\$ 623,707</u>	<u>\$ 695,009</u>

Las tasas de interés anual que se contrataron con las instituciones bancarias son de mercado y fluctúan desde un 9.06% y hasta un 12.11% (11.85% y hasta un 14.97% en 2024).

La garantía líquida de los préstamos bancarios asciende a \$463,020 (\$395,622 en 2024), está dada por inversiones en valores que Unión de Crédito para la Contaduría Pública, S.A. de C.V. (empresa controladora) realiza en la misma institución bancaria. Dichos recursos son restringidos y deben mantenerse invertidos en las instituciones bancarias en tanto no se liquide el adeudo motivo del contrato de prenda.

La garantía prendaria está otorgada por cartera de cuentas por cobrar y arrendamientos de la propia empresa y asciende a \$147,438 (\$110,946 en 2024).

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024 se tienen contratadas y dispuestas las líneas de crédito siguientes:

	<u>2025</u>	<u>2024</u>
Líneas de crédito	\$ 1,700,000	\$ 2,399,367
Líneas utilizadas	622,490	694,425
Monto disponible	<u>\$ 1,077,510</u>	<u>\$ 1,704,942</u>

De conformidad con la *NIF C-19, Instrumentos financieros por pagar*, los pasivos bancarios fueron valuados a su valor nominal que es similar a su costo amortizado, considerando lo siguiente:

- a) La tasa de interés efectiva promedio de las deudas, se encuentra dentro de mercado al compararla con tasas de interés para financiamientos similares que consideran el valor del dinero en el tiempo y los riesgos inherentes de pago.
- b) comparar el valor razonable de los flujos de efectivo que se pagarán por principal e intereses contractuales en el plazo remanente de los pasivos bancarios descontados a la tasa de mercado para determinar su valor presente con el saldo de los préstamos a valores nominales, las diferencias calculadas no son significativas.

Los pasivos bancarios al 31 de diciembre de 2025 y 2024, se integran como se indica a continuación:

Institución de Crédito	2025		
	Corto Plazo	Largo Plazo	Total
Banco 1	\$ 214,679	\$ -	\$ 214,679
Banco 3	163,290	-	163,290
Banco 4	53,816	-	53,816
Banco 6	576	65,000	65,576
Banco 8	80,463	-	80,463
Banco 9	45,883	-	45,883
Neto	\$ <u>558,707</u>	\$ <u>65,000</u>	\$ <u>623,707</u>

Institución de Crédito	2024		
	Corto Plazo	Largo Plazo	Total
Banco 1	\$ 338,598	\$ -	\$ 338,598
Banco 2	98,220	-	98,220
Banco 4	77,034	-	77,034
Banco 6	757	65,000	65,757
Banco 7	115,400	-	115,400
Neto	\$ <u>630,009</u>	\$ <u>65,000</u>	\$ <u>695,009</u>

Nota 12 – Partes relacionadas

a. Los saldos son los siguientes:

Activo	2025	2024
Inversiones disponibles a la vista:		
Unión de Crédito para la		
Contaduría Pública, S.A. de C.V.	\$ <u>3,500</u>	\$ <u>4,987</u>
Cartera de crédito:		
Miembros del Consejo y directivos	\$ <u>219,487</u>	\$ <u>196,045</u>

Pasivo			
Unión de Crédito para la			
Contaduría Pública, S.A. de C.V.	\$	13,615	\$ 24,367
Corto plazo		13,615	\$ 24,367
Préstamos:			
Unión de Crédito para la			
Contaduría Pública, S.A. de C.V.	\$	1,221,909	\$ 830,921
Largo plazo	\$	1,221,909	\$ 830,921

b. Las operaciones realizadas son las siguientes:

<u>Partes relacionadas</u>	<u>2025</u>	<u>2024</u>
Unión de Crédito para la		
Contaduría Pública, S.A. de C.V.		
<u>Ingresos por:</u>		
Cesión de derechos –(Nota 4)	\$ 112,097	\$ 467,250
Comisión por intermediación	17,025	15,920
Rentas	10,143	9,205
Intereses	216	503
<u>Gastos por:</u>		
Intereses	\$ 146,964	\$ 80,905
Comisiones	26,765	27,368
Servicios administrativos	-	470

Nota 13 – Participación de los trabajadores en las utilidades por pagar

Constituye el derecho que tienen los trabajadores de participar de las utilidades de la Entidad, la base para el cálculo de la PTU causada, se determina sobre la misma utilidad fiscal del ISR con algunos ajustes considerados en la propia Ley del Impuesto sobre la Renta (LISR). En el ejercicio de 2025 la PTU determinada fue de \$0 para la Operadora y de \$924 para Crédito Único. (En el ejercicio de 2024 la PTU determinada fue de \$0 para la Operadora y de \$750 para Crédito Único).

Nota 14 – Beneficios a los Empleados

El costo de las obligaciones laborales por primas de antigüedad y remuneraciones al término de la relación laboral se determinó con base en cálculos preparados por actuarios independientes al 31 de diciembre de 2025, de conformidad con lo establecido en la NIF D-3 "Beneficios a los empleados".

Los componentes del costo neto del periodo son los siguientes:

	<u>2025</u>	<u>2024</u>
Costo neto del periodo:		
Costo laboral	\$ 49	\$ 31
Costo financiero	30	22
Reciclaje de remediaciones	(1)	(4)
	<u>\$ 78</u>	<u>\$ 49</u>

A continuación, se detalla el valor presente de las obligaciones por los beneficios de los planes:

	<u>2025</u>	<u>2024</u>
Obligaciones por beneficios		
definidos (OBD) inicial	\$ 293	\$ 252
Costo neto del periodo	88	66
Remediaciones netas del ORI	47	(12)
Beneficios pagados a cargo del pasivo neto proyectado	(12)	(13)
	<u>\$ 416</u>	<u>\$ 293</u>

Las primas de antigüedad que los colaboradores de la Entidad tienen derecho a percibir al terminar la relación laboral, se reconocen como gastos en el año que se presentan.

En 2025 no hubo cargo a resultados por este concepto (\$0 en 2024).

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024, la vida laboral promedio de los empleados es de 6.94 años.

Las tasas utilizadas en el estudio actuarial en ambos años fueron las siguientes:

	<u>2025</u>		<u>2024</u>	
De descuento	10.6	%	10.6	%
De incremento salarial	5.5	%	5.5	%
De incremento UMA	4.0	%	4.0	%

Nota 15 – Obligaciones acumuladas

El saldo de obligaciones acumuladas se integra como sigue:

	<u>2025</u>	<u>2024</u>
Cesión de cartera	\$ 11,308	\$ -
Rentas anticipadas	10,751	10,400
Bancos	3,086	7,119
Otras cuentas por pagar	7,761	7,035
Contratos de promesa de venta	5,780	3,534
Depósitos en garantía	5,703	3,907
Dividendos por pagar	5,256	2,932
Impuesto al valor agregado	3,828	1,958
Provisiones de activos arrendados	3,089	8,865
Acreeedores por acciones	1,346	550
Carga social	174	549
Aportaciones para futuros		
Aumentos de capital	-	10,333
Prestaciones al personal	-	2,987
Seguros	-	1,612
Total	<u>\$ 58,082</u>	<u>\$ 61,781</u>

Nota 16 – Contingencias

- a) Se tienen varias demandas interpuestas ante las autoridades competentes por diversos motivos. En opinión de los funcionarios y abogados de la Compañía, estos asuntos se resolverán en forma favorable; en caso contrario, el resultado de los juicios no afectará sustancialmente la situación financiera ni el resultado de las operaciones de la Entidad.
- b) De acuerdo con la Ley del Impuesto sobre la Renta, las empresas que realicen operaciones con partes relacionadas, residentes en el país, están sujetas a limitaciones y obligaciones fiscales, en cuanto a la determinación de los precios pactados, ya que éstos deberán ser equiparables a los que se utilizarían con o entre partes independientes en operaciones comparables. En caso de que las autoridades fiscales revisaran los precios y rechazaran los montos determinados, podrían exigir, además del cobro del impuesto y accesorios que correspondan (actualización y recargos), multas sobre las contribuciones omitidas, las cuales podrían llegar a ser hasta de 100% sobre el monto actualizado de las contribuciones.

Nota 17 – Capital Social

La integración es la siguiente:

Capital	Acciones			
	2025		2024	
	Núm.	Importe	Núm.	Importe
Fijo	345,000	\$ 17,130	345,000	\$ 17,130
Variable	3,185,000	134,660	3,185,000	134,660
	<u>3,530,000</u>	<u>151,790</u>	<u>3,530,000</u>	<u>151,790</u>
Efecto de consolidación	(263,972)	(11,276)	(287,584)	(12,293)
	<u>3,266,028</u>	<u>\$ 140,514</u>	<u>3,242,416</u>	<u>\$ 139,497</u>

Reserva Legal

Por disposición de la Ley General de Sociedades Mercantiles, de las utilidades netas deberá separarse anualmente el 5% como mínimo, para constituir el fondo de reserva legal, hasta que importe la quinta parte del capital social. Al 31 de diciembre de 2025 el monto de la reserva legal es de \$1,528 (\$982 en 2024).

Fondo de recompra

Por acuerdo de Asamblea Ordinaria de Accionistas, se acordó que de las utilidades netas deberá separarse el 10%, para constituir el fondo de recompra de las acciones. Al 31 de diciembre de 2025 el monto del fondo de recompra es de \$432 (\$0 en 2024).

Restricciones al capital contable

- a. Las utilidades o dividendos distribuidos quedan gravados al 30%, una vez aplicado sobre los mismos el factor de 1.4286, excepto que provengan de la Cuenta de Utilidad Fiscal Neta (CUFIN), en cuyo caso no habrá impuesto a cargo.

Los dividendos pagados de las utilidades generadas a partir del 1° de enero de 2014 a los accionistas personas físicas y a los no residentes en México, estarán sujetos a un impuesto adicional del 10% que será retenido y pagado por la Entidad como impuesto definitivo, sin que exista la posibilidad de acreditarlo por parte de los accionistas.

Por acuerdo de la Asamblea General Ordinaria de Accionistas celebrada el 10 de abril de 2025, se autorizó un pago de dividendo de \$3 pesos por acción sobre 3,530,000 acciones, equivalente a un monto total de \$10,590.

- b. Las aportaciones de capital y primas netas en suscripción de acciones, efectuadas por los accionistas, actualizadas mediante factores de inflación y bajo algunas consideraciones, conforman la Cuenta de Capital de Aportación (CUCA).
- c. En el caso de reducción de capital, a cualquier excedente del capital contable sobre el saldo de la CUCA, se le dará el tratamiento de distribución de utilidades para efectos fiscales.
- d. Al cierre del ejercicio el saldo de la CUFIN y CUCA se muestra a continuación:

<u>Compañía</u>	<u>2025</u>		<u>2024</u>	
	<u>CUFIN</u>	<u>CUCA</u>	<u>CUFIN</u>	<u>CUCA</u>
Operadora de Arrendamiento Puro, S.A.P.I. de C.V.	\$ 73,734	\$ 262,976	\$ 78,746	\$ 253,618
Crédito Único, S.A. de C.V., SOFOM, E.N.R.	<u>53,548</u>	<u>111,950</u>	<u>52,572</u>	<u>107,966</u>

Nota 18 – Administración de riesgos

El proceso de la administración integral de riesgos tiene como objetivo identificar los riesgos, medirlos, evaluar su impacto en la operación y controlar sus efectos en la rentabilidad y rendimiento del capital, mediante la implementación y aplicación de estrategias para mitigar los riesgos y el establecimiento de una cultura de riesgos en las operaciones que lleva a cabo la Entidad.

El Comité de Riesgos, como órgano de apoyo al Consejo de Administración, tiene a su cargo la instrumentación de políticas de riesgo y establecer límites máximos de riesgo que puede tolerar la Entidad según los factores de riesgo, también es responsable de implementar los procedimientos para medir, administrar y controlar los riesgos.

Riesgo de mercado

La administración del riesgo de mercado consiste en identificar, mediar, monitorear y controlar los riesgos derivados de la fluctuación en tasas de interés, precios del mercado, tipos de cambio y otros factores de riesgo de mercado. Para administrar estos riesgos, la Entidad trata de mantener una posición equilibrada de moneda extranjera, monitorea el comportamiento del mercado y establece acuerdos con proveedores y socios.

Riesgo de Liquidez

La Entidad asume riesgos de liquidez de manera natural por las actividades de intermediación financiera que lleva a cabo. El riesgo de liquidez se origina por los desfases en los flujos de efectivo provenientes de sus operaciones activas y pasivas. El proceso de administración del riesgo de liquidez busca garantizar que la Entidad pueda cumplir con todas sus obligaciones cuando se vuelven exigibles, lo cual se logra con las líneas de crédito con diversos bancos e instituciones de crédito con que cuenta la Entidad, así como mediante el monitoreo permanente de sus indicadores de liquidez.

Riesgo en materia de lavado de dinero y financiamiento al terrorismo

Este riesgo está asociado de manera natural a las actividades de intermediación financiera que la Entidad realiza y se puede materializar con la recepción e ingreso a sus cuentas bancarias de recursos de procedencia ilícita y/u operaciones destinadas a financiar el terrorismo. Para administrar y controlar este riesgo, la Entidad cuenta con un Comité de Comunicación y Control y con un oficial de cumplimiento, cuyas funciones están encaminadas a monitorear el comportamiento de los socios, clientes y funcionarios; además cuenta con manuales y procesos de monitoreo específicamente diseñados para prevenir, identificar y reportar operaciones relacionadas con lavado de dinero y financiamiento al terrorismo.

Derivados con fines de cobertura

Tanto la Compañía como la Subsidiaria, a partir de las directrices que emanan de su Comité de Riesgos, han contratado coberturas de tasa de interés, los cuales se reconocen en Balance como Instrumentos Financieros Derivados y se valúan/presentan a su valor razonable. Todos los Instrumentos pactados, han sido designados exclusivamente con fines de cobertura y asociados a exposiciones que ya se encuentran reconocidas en el Balance General de las entidades.

A raíz de un contexto económico caracterizado por alzas en los niveles de las tasas de interés de referencia, utilizadas al originar créditos a tasa fija (y variable) y que en México suele ser la Tasa de Interés Interbancaria de Equilibrio (conocida como TIIE y en su plazo a 28 días), ocasiona que el valor razonable de la cartera crediticia ya originada a tasa fija se vea mermado por este efecto atribuible al costo de fondeo por alzas en la TIIE 28 y por ende, el Comité de Riesgos recomendó y así fue aprobado/ejecutado, un Programa de Coberturas del tipo Valor Razonable, cuyo objetivo estriba en cubrir -dentro de un rango de TIIE 28- las alzas de ésta.

Este Programa conlleva la contratación de instrumentos financieros derivados, representados por CAP SPREADS no amortizables, que incluye la compra y venta de una combinación de opciones del tipo Call (la compra de un Call Largo a un precio de ejercicio y la venta de un Call Corto a un precio de ejercicio superior) que no amortizan, van expirando cada mes y que compensan dentro del rango de

ambos precios de ejercicio (niveles de TIIE 28 entre el 9-11% mensual para todo el plazo cubierto) el devengamiento -y pago- de intereses que se hubiesen tenido, de haber originado estos créditos cubiertos, a tasa flotante para el monto nominal cubierto por los CAP SPREADS.

Los CAP SPREADS adquiridos fueron tres en la compañía y su subsidiaria y con la misma Contraparte Financiera Bancaria, pagando las empresas al inicio una prima neta representada por el diferencial de precio, entre la prima pagada del Call Largo y la prima vendida en el Call Corto. Al tratarse de una prima neta pagada en los tres CAP SPREADS, estos instrumentos fueron elegibles para ser designados como instrumentos de cobertura en tres relaciones de cobertura de valor razonable, a raíz de que el perfil de las porciones de los tres portafolios de créditos amortizables originados a tasa fija que fueron asociados como partidas cubiertas en estas tres relaciones de cobertura. Debido a que estos portafolios de créditos van amortizando a través del tiempo, mientras que el monto nominal de los CAP SPREADS no amortizan, en cierto momento de cada relación de cobertura, el área de Riesgos de las compañías, sustituyen los créditos que van expirando por crédito vigentes que a su vez, no han sido prepagados ni exhiben deterioro alguno.

La eficacia de cobertura que exhiben los CAP SPREADS, está representada exclusivamente por los cambios atribuibles a cambios en el valor intrínseco de estos instrumentos dentro del rango de TIIE 28 cubierto, asimismo -siguiendo el modelo de contabilidad de valor razonable- el ajuste en el valor en libros de las partidas cubiertas (porciones del saldo insoluto de una porción de Portafolios identificados de créditos originados a tasa fija), tan solo refleja este ajuste y el cual es conmensurable con el cambio en el valor intrínseco de los CAP SPREADS. El complemento del cambio en el valor razonable, representado por el valor extrínseco, fue excluido de las relaciones de cobertura.

Los valores razonables de estos tres CAP SPREADS al 31 de diciembre del 2025 y que se encuentran como Derivados en el Balance General, son los siguientes:

	CAP SPREAD 2025			
	1	2	3	TOTAL
Monto nominal	\$ 131,000	\$ 193,000	\$ 155,000	\$ 479,000
Valor razonable	0	0	84	84

	CAP SPREAD 2024			
	1	2	3	TOTAL
Monto nominal	\$ 131,000	\$ 193,000	\$ 155,000	\$ 479,000
Valor razonable	917	2,182	2,505	5,604

El riesgo a cubrir en las tres relaciones de cobertura, son las alzas en el nivel de TIIE 28, solo que exclusivamente cuando ésta se encuentra en un rango acotado (entre el 9-11%)

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024, los CAP SPREADS tuvieron el siguiente desempeño:

	CAP SPREAD 2025			
	1	2	3	TOTAL
Cambio en su valor razonable	\$ (917)	\$ (2,181)	\$ (2,423)	\$ (5,521)
Cambio en su valor intrínseco	(895)	(1,616)	(1,588)	(4,099)
Cambio en su valor extrínseco	(23)	(565)	(834)	(1,422)
Ajuste en el valor en libros en la partida cubierta	895	1,616	1,588	4,099

	CAP SPREAD 2024			
	1	2	3	TOTAL
Cambio en su valor razonable	\$ (1,341)	\$ (1,531)	\$ (761)	\$ (3,633)
Cambio en su valor intrínseco	(1,884)	(1,740)	(1,246)	(4,870)
Cambio en su valor extrínseco	254	458	523	1,235
Ajuste en el valor en libros en la partida cubierta	1,884	1,740	1,246	4,870

Los CAP SPREADS sobre los niveles de la tasa de referencia TIIE 28 contratados, requirieron el pago de una prima neta al inicio en cada uno de ellos (son similares, salvo el monto nominal no amortizable, que están cubriendo), no conllevan la necesidad de establecer colateral alguno al inicio, ni durante la vigencia de estos instrumentos financieros derivados.

Los CAP SPREADS contratados, conllevan un riesgo contraparte (riesgo crédito) que puede surgir, si la contraparte financiera incumple en honrar los derechos a recibir efectivo que detenta la Compañía y subsidiaria a través de estos instrumentos. La calificación crediticia de la contraparte financiera es AAA mex y su casa matriz AA- en escala global conforme a la Calificadora Fitch Ratings.

Esta Contraparte Financiera cuenta con autorización del Banco de México, para intermediar en Instrumentos Financieros y es vigilado de manera diaria por este Banco Central, en cuanto a la totalidad de las operaciones financieras derivadas que celebra.

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024, no se han presentado incumplimientos de pagos mensuales por parte de la Contraparte financiera con la cual se contrataron estos Instrumentos, así mismo el riesgo contraparte es vigilado por el área de Riesgos de la Compañía y Subsidiaria, más no se ha traducido en ajuste alguno de riesgos contraparte, al valor razonable de estos derivados (activos financieros), en cuanto al cambio en el riesgo contraparte que han exhibido, desde la contratación de estos instrumentos. Se tiene un riesgo concentración a raíz de que se han contratado los tres CAP SPREADS con solo una Contraparte financiera.

Nota 19 – Índice de capitalización

El índice de capitalización se determina conforme a lo establecido en el Artículo 83 de las Disposiciones de Carácter General aplicables a las Casas de Cambio, Uniones de Crédito y Sociedades Financieras de Objeto Múltiple Reguladas. Al 31 de diciembre de 2025 y 2024 su cálculo es el siguiente:

	<u>2025</u>	<u>2024</u>
Cartera de créditos neta	\$ 1,522,457	\$ 1,300,910
	8%	8%
	<u>121,796</u>	<u>104,073</u>
Activo total	2,108,594	1,784,491
	1%	1%
	<u>21,086</u>	<u>17,845</u>
Capital contable	146,586	130,384
Cargos diferidos	14,510	19,619
Impuestos ¹ diferidos	109,865	52,693
Suma	<u>124,375</u>	<u>72,312</u>
Capital neto	<u>22,211</u>	<u>58,072</u>
Requerimiento de capital por riesgo de crédito	121,796	104,073
Requerimiento de capital por riesgo de mercado	<u>21,086</u>	<u>17,845</u>
	142,882	121,918
Capital neto	<u>22,211</u>	<u>58,072</u>

Excedente del capital neto	<u>(120,672)</u>	<u>(63,846)</u>
Activos sujetos a riesgo de crédito (cartera neta)	1,522,457	1,300,910
Activos sujetos a riesgo de mercado (activo total por 1% por 12.5)	<u>263,574</u>	<u>215,410</u>
Total de activos sujetos a riesgo	<u>\$ 1,786,031</u>	<u>\$ 1,516,320</u>
Capital neto/ total de activos sujetos a riesgo	<u>1.24%</u>	<u>3.83%</u>

Nota 20 – Impuestos a la utilidad

La tasa del ISR vigente en 2025 y 2024 fue del 30%.

Operadora de Arrendamiento Puro, S.A.P.I. de C.V. determinó una pérdida fiscal de \$31,20 (pérdida fiscal de \$47,049 en 2024).

Crédito Único, S.A. de C.V., SOFOM, E.N.R., determinó una utilidad fiscal de \$8,660 pero no hubo pago porque se amortizaron pérdidas fiscales de ejercicios anteriores, quedando un remanente de pérdidas fiscales actualizadas por aplicar de \$30,505 (En 2024 determinó una utilidad fiscal de \$9,510 pero no hubo pago porque se amortizaron pérdidas fiscales de ejercicios anteriores, quedando un remanente de pérdidas fiscales actualizadas por aplicar de \$35,394).

El impuesto a la utilidad se integra como sigue:

	<u>2025</u>	<u>2024</u>
ISR causado	\$ -	\$ -
ISR diferido	<u>42,879</u>	<u>(6,081)</u>
Impuesto a la utilidad	<u>\$ 42,879</u>	<u>\$ (6,081)</u>

El impuesto de las principales partidas que dieron origen al activo diferido neto son:

	<u>ISR</u>		<u>PTU</u>	
	<u>2025</u>	<u>2024</u>	<u>2025</u>	<u>2024</u>
Maquinaria, mobiliario y equipo arrendado	\$ 279,185	\$ 361,138	\$ 279,185	\$ 361,138
Cesión de derechos	(222,729)	(402,002)	(222,729)	(402,002)
Pérdida fiscal	219,578	186,981	219,578	186,981
Cuentas por pagar	12,505	13,288	12,505	13,288
Estimación preventiva para riesgos crediticios	18,092	8,150	18,092	8,150
Arrendamiento Operativo	(611)	1,413	(611)	1,413
Cobertura de tasas	1,212	(2,368)	1,212	(2,368)
Cuentas por cobrar	(32,549)	(34,763)	(32,549)	(34,763)
Intereses por devengar COVID - neto	(21)	(105)	(21)	(105)
Base del impuesto diferido	<u>274,662</u>	<u>131,732</u>	<u>274,662</u>	<u>131,732</u>

Tasa aplicable	30%	30%	10%	10%
ISR diferido en balance	82,399	39,520	27,466	13,173
ISR diferido del año anterior	39,520	45,599	13,173	15,201
ISR diferido en resultados	\$ 42,879	\$ (6,079)	\$ 14,293	\$ (2,028)

La conciliación de la tasa legal y la tasa efectiva del impuesto sobre la renta, expresada en porcentaje, es la siguiente:

	2025	2024
Tasa efectiva del Impuesto	(175%)	39%
Ingresos fiscales y efectos inflacionarios	101%	40%
Estimación preventiva para riesgos crediticios	(45%)	2%
Gastos diferidos	(4%)	(50%)
Otras partidas	153%	(1%)
	30%	30%

Nota 21- Margen financiero

Los ingresos y gastos que forman parte del margen financiero se integran de la siguiente manera:

Concepto	2025	2024
Ingresos:		
Por intereses de cartera	\$ 185,644	\$ 165,180
Por cesión -(Nota 7)	145,703	496,215
Por arrendamiento	132,657	254,835
Por venta de acciones	108,219	27,664
Por cesión de cartera -(Nota 4)	9,032	8,553
Utilidad cambiaria	7,424	141
Ingresos provenientes de operaciones de cobertura	1,734	10,380
Investigación de crédito	666	1,561
Asesoría financiera	347	955
Por intereses de inversiones	217	505
	591,643	965,989
Gastos:		

Por intereses de prestamos	(215,543)	(229,255)
Por cesión –(Nota 7)	(133,030)	(439,272)
Por arrendamiento	(88,363)	(179,320)
Por venta de acciones	(81,653)	(27,199)
Pérdida cambiaria	(1,799)	(2,259)
Gastos provenientes de operaciones de cobertura	-	(1,206)
	<u>(520,388)</u>	<u>(878,511)</u>
Margen financiero	\$ <u>71,255</u>	\$ <u>87,478</u>

Nota 22 – Otros ingresos, comisiones y tarifas

La integración se muestra a continuación:

	<u>2025</u>	<u>2024</u>
Ingresos por venta de activos fijos	\$ 66,952	\$ 62,482
Comisiones	19,669	18,849
Venta de inmuebles	13,241	7,270
Otros ingresos	4,720	4,307
Trámites de arrendamiento	4,437	4,416
Comisiones de arrendamiento	3,793	4,991
Servicios administrativos	3,484	3,284
Seguros	2,069	2,308
Ingresos por penalización	128	4,296
	<u>118,493</u>	<u>112,203</u>
Costo por venta de activos fijos	(49,428)	(51,287)
Comisiones pagadas	(40,223)	(33,924)
Costo en venta de inmuebles	(22,090)	(9,489)
Gastos de arrendamiento	(3,366)	(2,559)
Trámites de automóviles	(3,374)	(1,963)
	<u>(118,481)</u>	<u>(99,222)</u>
Neto	\$ <u>12</u>	\$ <u>12,981</u>

Nota 23 - Estrategia de negocio

En un entorno financiero dinámico, la innovación y la optimización de recursos son pilares fundamentales para la sostenibilidad y el crecimiento. La Entidad ha adoptado un enfoque estratégico que no solo fortalece su posición en el mercado, sino que también maximiza la rentabilidad y la eficiencia operativa.

Uno de los motores clave de esta transformación es la cesión de derechos de cobro, una estrategia que ha demostrado ser altamente efectiva en la generación de liquidez y en el fortalecimiento financiero de la Entidad. La venta de cartera y los descuentos sin recurso continuarán desempeñando un papel fundamental en la optimización de flujos de efectivo, permitiendo adelantar ingresos y potenciar la rentabilidad.

Asimismo, la Entidad apuesta por un modelo de arrendamiento puro basado en Fair Market Value (FMV), el cual alinea el valor de los activos con los precios reales del mercado, brindando mayor flexibilidad a los clientes y maximizando la rentabilidad de los activos.

Solidez financiera y optimización de activos

En un contexto de tasas de interés elevadas y restricciones en el acceso al capital, los intermediarios financieros no bancarios, como la Entidad, enfrentan desafíos importantes en su estructura de financiamiento. No obstante, la Entidad ha logrado diversificar sus fuentes de fondeo, reduciendo su dependencia del financiamiento bancario tradicional gracias a su alianza estratégica con la Unión de Crédito para la Contaduría Pública, S.A. de C.V. lo que ha beneficiado la rentabilidad de ambas partes.

En este contexto, la Entidad busca reducir una parte significativa de sus activos no productivos, lo que permitirá liberar recursos y aumentar la capacidad de fondeo destinado a la colocación de créditos. Esta optimización mejorará la eficiencia operativa y fortalecerá la flexibilidad de la Entidad para adaptarse a las dinámicas del mercado.

Respaldo de Fitch Ratings

Fitch Ratings, afirmó las calificaciones de largo y corto plazo de Operadora de Arrendamiento Puro, S.A.P.I. de C.V. (OAP) en 'BBB(mex)' y 'F3(mex)', respectivamente. La Perspectiva de la calificación de largo plazo es Estable. Las acciones en las calificaciones están en línea con las de su accionista. Unión de Crédito para la Contaduría Pública, S. A. de C.V. (UniCCo).

Nota 24 – Entorno Fiscal

Durante el ejercicio fiscal de 2026 entraron en vigor diversas disposiciones en materia tributaria, derivadas principalmente de la Ley de Ingresos de la Federación, así como de reformas al Código Fiscal de la Federación, a la Ley del Impuesto Sobre la Renta, a la Ley del Impuesto al Valor Agregado, a la Ley del Impuesto Especial sobre Producción y Servicios y a la Ley Aduanera. Dichas disposiciones forman parte del Paquete Económico aprobado para dicho ejercicio y establecen el marco fiscal aplicable a los contribuyentes en México.

Entre los cambios incorporados se encuentran ajustes en tasas de recargos por mora, modificaciones a la tasa de retención aplicable a intereses pagados por el sistema financiero, así como la incorporación de nuevas obligaciones de retención y entero de impuestos para determinados intermediarios financieros, plataformas digitales y entidades de tecnología financiera. Asimismo, se introducen

disposiciones orientadas a fortalecer los mecanismos de control y fiscalización, incluyendo procedimientos específicos para la revisión de comprobantes fiscales digitales y la ampliación de facultades de la autoridad fiscal en materia de certificación, restricción y cancelación de certificados de sello digital.

La Ley de Ingresos de la Federación para 2026 contempla también diversos estímulos y facilidades fiscales, entre los que se incluyen programas de regularización fiscal, esquemas de retorno de capitales del extranjero y estímulos relacionados con inversiones productivas, capacitación laboral y proyectos de desarrollo regional, los cuales están sujetos al cumplimiento de los requisitos establecidos en las disposiciones aplicables y, en su caso, a la emisión de reglas de carácter general por parte de la autoridad fiscal.

Adicionalmente, se aprobaron modificaciones a la Ley del Impuesto Especial sobre Producción y Servicios, que incluyen incrementos en las tasas y cuotas aplicables a ciertos productos y servicios, tales como tabacos y productos con nicotina, bebidas saborizadas con azúcares o edulcorantes, juegos con apuestas y sorteos, así como la incorporación de nuevos supuestos gravados, incluyendo determinados videojuegos con contenido violento.

El entorno fiscal para 2026 se caracteriza por un mayor uso de herramientas tecnológicas en los procesos de fiscalización, un fortalecimiento de los mecanismos de intercambio de información fiscal a nivel internacional y un énfasis en la verificación de la sustancia económica de las operaciones. Con el objetivo de fortalecer el control, trazabilidad y fiscalización de las operaciones de comercio exterior, así como delimitar con mayor precisión las responsabilidades de los actores involucrados.

En este contexto, las disposiciones fiscales vigentes requieren que las entidades mantengan consistencia entre su información fiscal, financiera y operativa, así como documentación suficiente que respalde las operaciones realizadas, conforme a la legislación aplicable.

Nota 25 – Normas de Información financiera y sostenibilidad

En mayo de 2024 se publicaron las Normas de Información de Sostenibilidad (NIS), estableciendo su entrada en vigor el 1 de enero de 2025. Dichas normas se desarrollan en alineación con los pronunciamientos del International Sustainability Standards Board (ISSB) de la Fundación IFRS y con los marcos internacionales IFRS S-1 e IFRS S-2.

El ejercicio 2025, representa el primer año en el que las divulgaciones de sostenibilidad con base en las NIS se reflejan de manera generalizada en los estados financieros. La preparación de esta información requiere la coordinación de diversas áreas dentro de las organizaciones, así como la definición de responsables,

procesos y controles para la recopilación, validación y representación de los datos. Asimismo, el cumplimiento de las NIS implica considerar los riesgos en materia de sostenibilidad dentro del análisis integral de riesgos de la Compañía, en concordancia con lo establecido en la NIF A-1, "Marco conceptual".

De conformidad con las Normas de Información de Sostenibilidad, la sostenibilidad es la capacidad de las generaciones actuales de satisfacer sus necesidades sin comprometer las de generaciones futuras, con la consideración de tres elementos básicos:

- Crecimiento económico,
- Protección del medio ambiente y
- Procuración del desarrollo y bienestar social.

Para contribuir al desarrollo sostenible es trascendental que este criterio también se incorpore al ámbito empresarial.

La Compañía robustece su estrategia de negocio en el concepto de sostenibilidad toma en cuenta los siguientes aspectos:

- a) Ambientales (A) – busca limitar, mitigar, o bien compensar sus impactos negativos hacia el medio ambiente;
- b) Sociales (S) – promueve el desarrollo y bienestar de las personas dentro y fuera de la entidad; y
- c) Gobernanza (G) – mantiene un esquema de administración del negocio basado en la ética, la legalidad y la transparencia, con un alto grado de compromiso con un desempeño sostenible.

El atender a los temas ambientales y sociales basados en una gobernanza enfocada en sostenibilidad (temas ASG) mencionados en el párrafo anterior contribuye a un entorno global sostenible y permite la continuidad de una entidad en largo plazo.

De acuerdo con lo establecido por la NIS B1 en el párrafo 60.1 para el primer año de preparación del informe de sostenibilidad, la Compañía no está obligada a presentar información comparativa; por ello, las métricas incluidas corresponden únicamente al periodo actual. En las siguientes tablas se refleja el desempeño en materia de sostenibilidad de la compañía requerido por la norma.

Se muestran los Indicadores Básicos de sostenibilidad (IBSO), mismos que están conforme a la NIS "B-1, Indicadores Básicos de Sostenibilidad", proporcionan

información esencial para monitorear los impactos de la Compañía sobre sus entornos ambiental y social, así como sus prácticas de gobernanza. Cabe señalar que los IBSO requeridos por la NIS deben ser revelados sin llevar a cabo un análisis de importancia relativa (análisis de materialidad).

Contienen información cualitativa o cuantitativa. Salvo que se especifique lo contrario en forma particular para algún indicador. La parte cuantitativa está determinada y revelada en:

- a) Valor absoluto – es el valor que tiene el indicador a la fecha de informe; puede ser un valor monetario, una cantidad de peso o volumen, etc.
- b) Valor relativo – es la relación entre el valor absoluto del indicador y el valor de referencia que establezca esta NIS para cada indicador, según resulte lógico, de tal forma que el valor relativo pueda entenderse como una medida de desempeño o de eficiencia operativa de la Compañía. Cuando resulta aplicable debe limitarse en el informe a dos decimales.

Las IBSO que a continuación se presentan, representan la información mínima que la Compañía debe incluir en su información de sostenibilidad; no obstante, con base en lo establecido en la NIS A-1, Marco conceptual de las Normas de Información de sostenibilidad, cuando una entidad lo estime conveniente, puede incluir información sobre los IBSO adicionales que considere relevantes para el mejor entendimiento del estatus de la entidad en materia ambiental, social y de gobernanza.

Perfil y contexto en el que opera la Compañía al 31 de diciembre de 2025

Formato de Presentación del Perfil y Contexto de la Entidad)

Información cualitativa de la entidad	
Sector Económico al que pertenece	52: Servicios Financieros y de seguros
Región o Regiones geográficas en las que opera	México
Actividad económica principal ¹	522460 Arrendamiento financiero por sociedades financieras de objeto múltiple
Información cuantitativa de la entidad	
Periodo del informe 2025	
Número total de trabajadores	

¹ Para esta revelación, se está utilizando el "Sistema de clasificación industrial de América del Norte, México SCIAN, publicado por el Instituto Nacional de Estadística y Geografía (INEGI) [Párrafo 41.2 de la NIS 2 "Revelación de indicadores básicos de sostenibilidad"].

Rango de Edad	Cargos Directivos			Cargos Medios			Cargos Operativos			TOTAL
	Mujeres	Hombres	Total	Mujeres	Hombres	Total	Mujeres	Hombres	Total	
16-17	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
18-40	0	0	0	1	2	3	11	8	19	22
41-64	0	1	1	0	2	2	9	3	12	15
65 >	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
TOTAL	0	1	1	0	4	5	20	11	31	0
										37
Periodo del informe 2025										
Número de trabajadores de tiempo completo									37	
Número de trabajadores de tiempo parcial									0	

Indicadores básicos de sostenibilidad cuantitativos (IBSO) de la Compañía al 31 de diciembre de 2025

Formato de Presentación de los IBSO Cuantitativos

Nombre del IBSO	Valor absoluto	Valor relativo
A. ÁREA AMBIENTAL		
<i>Emisiones de gases efecto invernadero</i>		
A.1- Emisiones de GEI alcance 1	16.75 tCO ₂ e	0.0000006981 tCO ₂ e /MXN
A.2- Emisiones GEI de alcance 2	9.93 tCO ₂ e	0.0000004138 tCO ₂ e /MXN
A.3- Emisiones GEI de alcance 3	3,312.32 tCO ₂ e	0.0001380248 tCO ₂ e /MXN

Consumo de Energía		
A.4- Consumo de energía	22,365 kWh	0.0009319527 kWh /MXN
A.5- Consumo de energía renovable	0 kWh	0%
Actividades Sostenibles		
A.6- Inversión sostenible	- Se aplica alivio de transición para el reporte actual, ya que la NIS B-1 permite posponer esta divulgación durante el primer año.	
Uso sostenible de agua		
A.7- Agua ingresada	197 m ³	0.0000082090 m ³ /MXN
A.8- Reaprovechamiento del agua	0 m ³	0%
A.9- Descarga de agua residuales	197 m ³	0.0000082090 m ³ /MXN
A.10- Descarga de aguas residuales tratadas	0 m ³	0%
A.11- Agua ingresada proveniente de zonas de estrés hídrico	197 m ³	100%
Biodiversidad		
A.12- Uso de suelo dentro de, o cercano a, zonas de riesgos para la biodiversidad	0 m ²	0 %
	0 predios	
SAO (Sustancias y productos químicos que agotan la capa de ozono)		
A.13- Dependencia de sustancias y productos químicos que agotan la capa de ozono.	0 kg CFC-11e	0 kg CFC-11e/MXN
Gestión de Residuos		
A.14- Residuos generados	0.33 toneladas	0.0000000137

		ton/MXN
A.15- Residuos reaprovechados	0.03 toneladas	0.0000000012 ton/MXN
A.16- Residuos peligrosos	0 toneladas	0 ton/MXN
B. ÁREA SOCIAL - Capital humano		
<i>Igualdad de oportunidades y trabajo digno</i>		
B.2- Brecha Salarial (totales)	\$172,584.50	37.17%
I. Cargos directivos	No hay mujeres en este cargo	
II. Cargos Medios	\$-432,127.50	-44%
III. Cargos operativos	\$22,720.10	6%
<i>Inversión en capital humano</i>		
B.3- Horas de capacitación (totales)	589 horas	15.92 horas por empleado
I. Cargos directivos	81 horas	81 horas por empleado
II. Cargos Medios	22 horas	4.40 horas por empleado
III. Cargos operativos	486 horas	15.67 horas por empleado
B.4- Evaluaciones de desempeño y desarrollo profesional de los trabajadores	33 empleados	89.19%
Mujeres	20 empleadas	95.23%
I. Cargos directivos	No hay empleadas	
II. Cargos medios	3 empleadas	100%
III. Cargos operativos	17 empleadas	85%
Hombres	13 empleados	81.25%
I. Cargos directivos	1 empleados	100 %
II. Cargos medios	2 empleados	50 %

III. Cargos operativos	10 empleados	90.9%
Salud y seguridad en el trabajo		
B.6 Accidentes y enfermedades de trabajo que causaron incapacidad o muerte	1 evento	0 eventos
Accidentes por riesgo de trabajo	0 eventos	0 eventos por empleado
Enfermedades	1 evento	0.027 eventos por empleado
C. ÁREA GOBERNANZA		
Gobierno Corporativo		
C.1 Consejo de administración	2 hombres	13 %
C.2 Mujeres en el consejo de administración	2 mujeres	12.5 %

OBSERVACIONES Y COMENTARIOS

A.1 y A.2 - Para el cálculo de los indicadores se consideraron las actividades realizadas en Torre Siglum ya que es la única ubicación donde la Compañía tiene operaciones. No se utilizó la herramienta del CINIF, pero las emisiones de Alcance 1, se calcularon utilizando los Factores de Emisión del IPCC, mientras que para el Alcance 2 se aplicó el Factor de Emisión oficial del Sistema Eléctrico Nacional publicado por SEMARNAT, bajo el enfoque location-based.

A.3 - Las categorías de Alcance 3 consideradas fueron:

- Categoría 5: Residuos generados en las operaciones.
- Categoría 6: Viajes de negocios.
- Categoría 7: Desplazamiento de empleados.
- Categoría 13: Activos arrendados "Downstream"

Las fuentes de información utilizadas corresponden a los registros internos del servicio de recolección de residuos y a los reportes administrativos de los viajes de negocio realizados. Adicionalmente, para la estimación de la Categoría 7 (Desplazamiento de empleados), se empleó un levantamiento interno de datos realizado por el área administrativa, mediante el cual se identificó para cada

empleado el medio de transporte habitual (vehículo particular o transporte público) y la distancia aproximada entre su domicilio y el centro de trabajo (Torre Siglum).

Las emisiones de la categoría 13 (activos arrendados downstream) se estimaron considerando 1,094 vehículos propiedad de OAP arrendados a terceros durante 2025. Debido a que la entidad no tiene control operativo ni acceso a información de kilometraje o consumo real de combustible, se utilizó un kilometraje promedio anual conservador de 15,000 km por vehículo, conforme a referencias sectoriales en México. Se aplicó un factor de emisión de 0.192 kg CO₂/km (DEFRA 2025). Las emisiones se calcularon como: km anuales × factor × número de vehículos, expresadas en toneladas de CO₂ equivalente.

Para el cálculo de emisiones de estas tres categorías se emplearon los Factores de Emisión publicados por DEFRA en su versión más reciente.

A.4 – El consumo reportado corresponde a energía no renovable utilizada en la ubicación Torre Siglum durante el ejercicio 2025, incluyendo energía eléctrica suministrada por CFE y combustibles (gasolina y diésel) bajo control operacional de la entidad. La información se obtuvo de los recibos mensuales, realizando una estimación proporcional al área rentada por la entidad.

A.5 – La Compañía no cuenta con el consumo de energía renovable en su única ubicación, Torre Siglum.

A.6 - Se aplica alivio de transición para el reporte actual, ya que la NIS B-1 permite posponer esta divulgación durante el primer año.

A.7 – El agua ingresada corresponde a la ubicación Torre Siglum durante el ejercicio 2025. La información se obtuvo de los recibos mensuales emitidos por SACMEX, realizando una estimación proporcional al área rentada por la entidad.

A.8 – La Compañía no cuenta con sistemas de reaprovechamiento de agua en su única ubicación, Torre Siglum.

A.9 - Debido a que no existe un medidor de descarga de agua residual específico para la entidad, Operadora de Arrendamiento Puro, S.A.P.I De C.V asume que el volumen de agua residual generada es equivalente al volumen de agua ingresada durante el periodo de reporte.

A.10 – La Compañía no cuenta con sistemas de tratamiento de agua residual en su única ubicación, Torre Siglum.

A.11 – Torre Siglum se encuentra en el Área Metropolitana de la Ciudad de México, una zona que depende de un acuífero actualmente sobreexplotado. De acuerdo con la *Actualización de la Disponibilidad de Agua en el Acuífero Zona Metropolitana (0901)*, el Acuífero del Valle de México presenta un déficit anual de 480,429,914 m³. Por lo tanto, toda la extracción de agua en la zona proviene de un área con alto estrés hídrico. Esta conclusión se obtuvo con la información obtenida a través de la herramienta Water Risk Atlas de la WRI.

A.12 – La Compañía utilizó la herramienta del CINIF (ZRB) para realizar el análisis de este indicador. Torre Siglum no se encuentra dentro ni en las inmediaciones de áreas con riesgos para la biodiversidad.

A.13 – La Compañía no reportó sustancias y productos químicos que agotan la capa de ozono.

A.14, A.15, A.16 – la compañía genera una cantidad de residuos alineada con sus operaciones en actividades de oficina. No se tuvo la generación de residuos peligrosos en el año de reporte.

B.2 – Para la estimación de la Brecha Salarial, la Compañía consideró el salario base, prestaciones fijas y variables (bonos, incentivos) para que el cálculo refleje la compensación total. La entidad no emplea trabajadores de tiempo parcial, por lo que no es necesario realizar ajustes, conversiones ni aplicar criterios FTE; el cálculo del promedio de remuneraciones se determina directamente con el total de trabajadores de tiempo completo.

B.3 – En febrero del 2025, los directivos participaron en un curso adicional llamado “Desarrollo Directivo: Lidera la Transformación”, este evento elevó el número de horas de formación en esta categoría.

B.4 - Todos los empleados están sujetos a una evaluación anual de desempeño y revisión de desarrollo profesional. La proporción de empleados que completaron una revisión es inferior al 100% debido a nuevas contrataciones que aún no habían llegado al ciclo de evaluación.

B.6 - La información reportada sobre accidentes y enfermedades laborales se recopila de acuerdo con los requisitos del Instituto Mexicano del Seguro Social (IMSS). En el año de reporte no se registraron muertes por accidentes ni enfermedades.

Presentación comparativa de los IBSO cualitativos

Indicadores Básicos de Sostenibilidad (IBSO) con base en las Normas de Información de Soste
Por los años terminados el 31 de diciembre 2025

Indicador	Sí	No
B. ÁREA SOCIAL - Capital humano		
B.1 Gestión sobre igualdad de oportunidades y trabajo digno		
<p>Políticas implementadas para la gestión sobre la igualdad de oportunidades y del trabajo digno de capital humano que contemplen las características siguientes:</p> <p>a) Fomenten la igualdad de oportunidades, de tal forma que el género, la raza o etnicidad, el lugar de nacimiento entre otras características no influyan ni en la posibilidad de obtener empleo ni en la evaluación del desempeño profesional de los trabajadores; y</p> <p>b) Fomenten el trabajo digno considerando entre otros:</p> <p style="padding-left: 20px;">i. sueldos y salarios adecuados en relación con el mercado;</p> <p style="padding-left: 20px;">ii. acceso a la seguridad social;</p> <p style="padding-left: 20px;">iii. condiciones óptimas de <i>salud y seguridad en el trabajo</i> para prevenir enfermedades de trabajo y accidentes;</p> <p style="padding-left: 20px;">iv. capacitación continua;</p> <p style="padding-left: 20px;">v. libertad de asociación; y</p> <p style="padding-left: 20px;">vi. equilibrio de la vida laboral y familiar</p>	✓	
B.5 Gestión de la salud y seguridad en el trabajo		



<p>Política implementada para la gestión de la salud y seguridad en el trabajo que contemple todas las características siguientes:</p> <p>a) prevenga riesgos de trabajo; por ejemplo, que promueva un constante monitoreo para identificar condiciones inseguras o peligrosas en el entorno laboral, tales como: la existencia de agentes físicos, químicos o biológicos, o factores de riesgo ergonómico o psicosocial capaces de modificar las condiciones del ambiente laboral; y peligros circundantes al centro de trabajo, asimismo, procurar que los trabajadores cuenten con elementos y dispositivos diseñados para protegerlos contra accidentes y enfermedades de trabajo, etc.; y</p> <p>b) fomente un entorno laboral saludable; por ejemplo, con la distribución adecuada de cargas de trabajo y respecto a la duración definida de la jornada laboral.</p>	✓	
C ÁREA DE GOBERNANZA		
C.1 Consejo de administración		
<p><i>Consejo de administración</i> u órgano de gobierno equivalente.</p> <p>Deberá revelar si tiene consejeros independientes indicando el número y desglosado por hombres y mujeres.</p>	✓	
C.3 Órgano de vigilancia independiente		
Órgano de vigilancia independiente y activo		✓
C.4 Política de administración de riesgos		
<p>Política implementada de administración de riesgos establecida que contemple todas las características siguientes:</p> <p>a) haya sido establecida por el consejo de administración o, en su caso, por el administrador único;</p>	✓	

<p>b) establezca el proceso de identificación y medición de riesgos;</p> <p>c) defina límites de tolerancia de exposición de riesgos;</p> <p>d) establezca procesos para monitorear los riesgos; y</p> <p>e) establezca un plan de continuidad del negocio en caso de la materialización de riesgos</p>		
C.5 Estrategias de sostenibilidad		
<p>Estrategia de <i>sostenibilidad</i> establecida que contemple todas las características siguientes:</p> <p>a) sea establecida y supervisada por el consejo de administración o, en su caso, por el administrador único;</p> <p>b) cuente con un esquema de gestión de riesgos y oportunidades que incluya acciones de mitigación de riesgos relacionados con la sostenibilidad de la entidad; y</p> <p>c) contemple metas hacia el desempeño sostenible de la entidad y su contribución hacia un entorno global sostenible</p>	✓	
C.6 Código de integridad y ética		



<p>Código de integridad y ética implementado que contemple todos los elementos siguientes:</p> <p>a) políticas explícitas de cumplimiento de conductas éticas (por ejemplo, anti-corrupción, anti-acoso, anti-soborno, protección de datos, integridad, etc.);</p> <p>b) controles internos para prevenir o mitigar los incidentes de corrupción y faltas de integridad;</p> <p>c) estrategia de difusión y capacitación del código de integridad y ética;</p> <p>d) reglas de registro de adhesión al código de integridad y ética por parte de las personas a quienes este les aplique;</p> <p>e) sistema de detección y denuncia con protección al denunciante implementado; y</p> <p>f) bases para establecer consecuencias por incumplimiento</p>	✓	
C.7 Seguridad de la información		
<p>Política implementada de seguridad de la información que contemple todas las características siguientes:</p> <p>a) defina los <i>activos de la información</i> a los cuales les resulta aplicable;</p> <p>b) defina al responsable de la información durante su ciclo de vida, incluyendo los responsables de acceder o autorizar el acceso a dicha información;</p> <p>c) establezca controles internos para prevenir o mitigar <i>amenazas</i> y/o vulnerabilidades, contemplando acciones correctivas o en caso de incidentes;</p> <p>d) establece un plan para recuperación de información en caso de la materialización de riesgos; y</p> <p>e) estrategia de difusión y capacitación en la materia.</p>	✓	

C.8 Protección y privacidad de datos de terceros		
<p>Política implementada de protección y privacidad de <i>datos personales de terceros</i>, que contemple todas las características siguientes;</p> <p>a) define el tipo de datos y la finalidad de su uso;</p> <p>b) identifica al responsable de la información durante su ciclo de vida, incluyendo los responsables de acceder o autorizar el acceso a dicha información;</p> <p>c) establece controles internos para prevenir o mitigar amenazas y/o vulnerabilidades, contemplando acciones correctivas en caso de incidentes; y</p> <p>d) incluye la estrategia de difusión y capacitación en la materia.</p>	✓	

OBSERVACIONES Y COMENTARIOS

B.1 – la Compañía dispone de diversos documentos que, en conjunto, cubren las características:

- Política de Derechos Humanos, donde se establecen compromisos específicos relacionados con el respeto y la promoción de los Derechos Humanos, incluyendo la diversidad, la inclusión y la igualdad de oportunidades.
- Manual de Política de Diversidad, Equidad e Inclusión, que aborda la no discriminación y la igualdad de oportunidades, garantizando condiciones laborales equitativas y la igualdad entre mujeres y hombres en acceso al empleo, desarrollo y remuneración.
- Código de Conducta, que incorpora principios de reconocimiento, respeto, no discriminación, diversidad e inclusión, así como lineamientos sobre seguridad y salud en el entorno laboral.

B.5 – La compañía cuenta con varios lineamientos que integran todos los elementos de la norma. Entre ellos, se destaca el cumplimiento con las siguientes normas:

- NOM-019-STPS-2011: Comisiones de Seguridad e Higiene
- NOM-002-STPS-2010: Prevención y protección contra incendios
- NOM-035-STPS-2018: Factores de riesgo psicosocial
- NOM-029-STPS-2011: Mantenimiento de instalaciones eléctricas
- NOM-026-STPS-2008: Colores y señales de seguridad e higiene

C.3 – La Compañía se encuentra trabajando en la formalización de su Gobierno Corporativo en relación con el Reporte de Auditoría Interna. Si bien la entidad cuenta actualmente con un área de auditoría interna, aún no se tiene formalizado un comité específico para la supervisión de dicha función.

C.4 – La Compañía cuenta con una Política implementada para la administración de riesgos en la cual establece un proceso para identificar, cuantificar, priorizar y monitorear posibles riesgos operaciones, financieros.

C.5 – La Compañía trabajó en 2025 para la actualización de su estrategia de sostenibilidad mediante un análisis de doble materialidad y establecimiento de una Hoja de Ruta en donde se establecieron metas relacionada con desempeño sostenible y la gestión de Riesgos y Oportunidades.

C.6 – La Compañía cuenta con un Código de Conducta que cubre con los requerimientos de la Norma.

C.7 – La Compañía dispone de diversos documentos que, en conjunto, cubren las características en material de Seguridad de la Información:

- Manual de la seguridad de la Información
- Manual de TI
- Pruebas de continuidad del negocio.

C.8 – La compañía dispone de diversos documentos que, en conjunto, cubren las características en materia de Protección y Privacidad de Datos de Terceros:

- Manual de Seguridad de la Información
- Convenios de confidencialidad

Nota 26 – Nuevos pronunciamientos contables

A partir del 1 de enero de 2025 y en ejercicios posteriores, entran en vigor diversos cambios y actualizaciones al marco de Normas de Información Financiera (NIF) emitidas por el Consejo Mexicano de Normas de Información Financiera (CINIF), así como nuevas disposiciones en materia de sostenibilidad y proyectos normativos con vigencia futura.

En primer lugar, se actualizó la NIF A-1, “Marco Conceptual” de las Normas de Información Financiera, incorporando una revisión integral de los requerimientos de revelación. Como resultado, se estableció una diferenciación entre Entidades de Interés Público (EIP) y Entidades que No son de Interés Público (ENIP), con el objetivo de adecuar el alcance y profundidad de las revelaciones financieras conforme a las necesidades de los usuarios. Derivado de lo anterior, los requerimientos de revelación se dividieron en: (i) revelaciones obligatorias para todas las Entidades y (ii) revelaciones adicionales obligatorias únicamente para las EIP, siendo estas últimas opcionales para las ENIP cuando así lo requieran los usuarios de la información financiera. Dichos cambios son obligatorios para ejercicios que inicien a partir del 1 de enero de 2025.

Asimismo, a partir de 2025 se incorporan al marco normativo mexicano las Normas de Información de Sostenibilidad (NIS), que establecen lineamientos para la revelación de información ambiental, social y de gobernanza (ASG). Entre estas destacan la NIS A-1, Marco conceptual de sostenibilidad, y la NIS B-1, Indicadores básicos de sostenibilidad, las cuales requieren que las Entidades consideren información de sostenibilidad como parte de sus reportes financieros o complementarios, de conformidad con la normatividad aplicable.

Por otra parte, el CINIF publicó el proyecto denominado “Mejoras a las Normas de Información Financiera 2026”, cuya vigencia está prevista para ejercicios que inicien a partir del 1 de enero de 2026. Dicho proyecto contempla modificaciones a diversas NIF, algunas con efectos contables (relacionados con valuación, presentación o revelación) y otras consistentes en precisiones técnicas sin impacto en el reconocimiento contable. Entre las normas sujetas a cambios se encuentran, entre otras, la NIF B-11, NIF C-10, NIF C-13, NIF B-4, NIF B-6, NIF C-20 y NIF D-4.

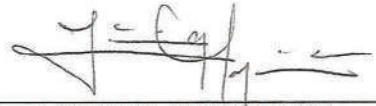
Adicionalmente, el CINIF emitió en auscultación la NIF B-1, “Bases para la preparación de los estados financieros”, cuya entrada en vigor obligatoria está prevista para ejercicios que inicien a partir del 1 de enero de 2028, permitiéndose su aplicación anticipada. Esta norma sustituirá y reorganizará parte del contenido actualmente incluido en diversas NIF de la Serie B, estableciendo de manera explícita la base de preparación de los estados financieros, los supuestos fundamentales, los requisitos generales de presentación y revelación, así como la obligación de revelar claramente el marco de información financiera utilizado.

Finalmente, en alineación con la NIC 8, Políticas contables, cambios en las estimaciones contables y errores, las entidades deberán revelar la adopción de nuevas normas contables, así como aquellas emitidas pero aún no vigentes, incluyendo información relevante que permita evaluar el posible impacto de su aplicación futura en los estados financieros.

Las veintiséis notas aclaratorias son parte integrante de los estados financieros consolidados.



C.P. LUIS MORALES ROBLES
Director General



L.C. LILIA YOLANDA MEJIA VACA
Director de Finanzas



C.P. EDUARDO CARLOS ROMERO SOLANO
Director de Contabilidad



C.P. JUAN CARLOS ALVARADO FIGUEROA
Gerente de Contabilidad y Cumplimiento Regulatorio



C.P. NOEMI ALEJANDRINA SOTO MORA
Auditor Interno



Operadora de Arrendamiento Puro, S.A.P.I. de C.V.	95
Informe del Comisario	96
Estados Financieros Dictaminados	98



H. Asamblea de Accionistas de:
Operadora de Arrendamiento Puro, S.A.P.I de C.V.

En mi Carácter de Comisario y en cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 166 de la Ley General de Sociedades Mercantiles y en los estatutos sociales de **Operadora de Arrendamiento Puro, S.A.P.I. de C.V.**, rindo a ustedes mi dictamen sobre la veracidad, suficiencia y razonabilidad de la información que ha presentado a ustedes la Administración y el Presidente del Consejo de Administración con relación a la marcha de la sociedad por el año terminado el 31 de diciembre de 2025.

Les informo que asistí a la Asamblea Anual Ordinaria de Accionistas celebrada con fecha 10 de abril de 2025. Asimismo, participé en las sesiones del Consejo de Administración a las que fui convocado y obtuve de los directores y administradores, la información sobre las operaciones, documentación y registros que consideré necesario examinar. De acuerdo con lo establecido en la Ley de General de Sociedades Mercantiles, en mi carácter de comisario participé juntas del Consejo de Administración, con voz pero sin voto.

Revisé, con el alcance que consideré necesario en las circunstancias, el Informe de Auditoría que sin salvedades ni limitaciones emitieron los auditores externos independientes de **Gossler, S.C.** – Miembro de Crowe Global –, en relación con el examen que llevaron a cabo de acuerdo con las Normas Internacionales de Auditoría, de los estados financieros preparados por la administración de la compañía, el cual incluye los siguientes revelaciones:

- 1) Párrafo de énfasis relativo a la revelación de las bases de preparación y emisión de los estados financieros no consolidados para dar cumplimiento a las disposiciones legales a que está sujeta la compañía.
- 2) Párrafo relativo a otra información, en el que se revela la responsabilidad de la administración respecto a la información de sostenibilidad que se presenta junto con las notas a los estados financieros auditados, así como la responsabilidad de los auditores externos independientes respecto a dicha información.

Me entrevisté con los auditores externos independientes para revisar sus papeles de trabajo y las pruebas y procedimientos que aplicaron con motivo de su auditoría, con base en los cuales sustentaron su opinión sobre los estados financieros; asimismo, revisé las observaciones y recomendaciones que hicieron, las cuales considero correctas y aplicables.

En mi opinión, con base en el trabajo y revisiones efectuadas, considero lo siguiente:

- a) Las políticas y criterios contables y de información seguidos por la compañía son adecuados y suficientes en las circunstancias y se aplicaron en forma consistente con el ejercicio anterior.
- b) Los estados financieros presentados por la Administración y el Consejo de Administración reflejan razonablemente la situación financiera de **Operadora de Arrendamiento Puro, S.A.P.I. de C.V.**, al 31 de diciembre de 2025, el resultado integral de sus operaciones, los cambios en el capital contable y los flujos de efectivo correspondientes al año terminado en esa fecha, de acuerdo con las Normas de Información Financiera mexicanas.

Por lo anteriormente expuesto, no tengo mayor inconveniente en recomendar a esta H. Asamblea de Accionistas la aprobación de los citados estados financieros.

Atentamente



C.P.C. Fernando Baza Herrera
Comisario

Ciudad de México, México
Marzo 19, 2026

Informe de los Auditores Independientes

A la Asamblea General de Accionistas y
al Consejo de Administración de:

Operadora de Arrendamiento Puro, S.A.P.I. de C.V.

Opinión

Hemos auditado los estados financieros no consolidados adjuntos de **Operadora de Arrendamiento, S.A.P.I. de C.V.** (la Compañía), que comprenden los estados de situación financiera no consolidados al 31 de diciembre de 2025 y 2024, y los estados no consolidados de resultado integral, de cambios en el capital contable y de flujos de efectivo, correspondientes a los ejercicios terminados en esas fechas, así como las notas explicativas a los estados financieros, que abarcan de la nota 1 a la nota 23 y la nota 25, y que incluyen un resumen de políticas contables importantes y otra información explicativa.

En nuestra opinión, los estados financieros no consolidados adjuntos presentan razonablemente, en todos los aspectos materiales, la situación financiera de **Operadora de Arrendamiento Puro, S.A.P.I. de C.V.**, al 31 de diciembre de 2025 y 2024, así como sus resultados integrales y de flujos de efectivo no consolidados, correspondientes a los ejercicios terminados en esas fechas, de conformidad con las Normas de Información Financiera mexicanas (NIF).

Fundamento de la opinión

Hemos llevado a cabo nuestras auditorías 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 no consolidados" de nuestro informe. Somos independientes de la Compañía de conformidad con el Código de Ética Profesional del Instituto Mexicano de Contadores Públicos, A.C. (Código de Ética Profesional), junto con los requerimientos de ética que son aplicables a nuestras auditorías de los estados financieros no consolidados en México, y hemos cumplido con las demás responsabilidades de ética de conformidad con esos requerimientos y con el Código de Ética Profesional. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido proporciona una base suficiente y adecuada para nuestra opinión.

Párrafo de énfasis: Bases de preparación y presentación

Sin que ello tenga efectos en nuestra opinión, llamamos la atención sobre la Nota 2 a los estados financieros no consolidados adjuntos, en la que se menciona que los estados financieros no consolidados fueron preparados y presentados para cumplir con las disposiciones legales a que está sujeta la Compañía como entidad jurídica independiente. Por separado se presentan los estados financieros consolidados como una sola entidad económica, sobre los cuáles con esta misma fecha, emitimos una opinión sin salvedades.

Otra Información – Información de Sostenibilidad

La Administración es responsable de la otra información, que comprende la información de sostenibilidad que se presenta en la nota 24 a los estados financieros.

Nuestra opinión sobre los estados financieros no cubre la información de sostenibilidad y no expresamos ninguna forma de conclusión que proporcione un grado de seguridad sobre esta.

En relación con nuestra auditoría de los estados financieros, nuestra responsabilidad es leer la otra información—Información de sostenibilidad y, al hacerlo, considerar si existe una incongruencia material entre la información de sostenibilidad y los estados financieros o el conocimiento obtenido por nosotros en la auditoría o si parece que existe una incorrección material en la información de sostenibilidad por algún otro motivo. Si, basándonos en el trabajo que hemos realizado, concluimos que existe una incorrección material en esta otra información—Información de sostenibilidad, estamos obligados a informar de ello. No tenemos nada que informar a este respecto.

Responsabilidades de la Administración y de los encargados del gobierno de la Compañía en relación con los estados financieros no consolidados

La Administración es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados financieros no consolidados adjuntos de conformidad con las NIF y del control interno que la Administración consideró necesario para permitir la preparación de estados financieros no consolidados libres de desviación material, debida a fraude o error.

En la preparación de los estados financieros no consolidados, la Administración es responsable de la evaluación de la capacidad de la Compañía para continuar como negocio en marcha, revelando, en su caso, las cuestiones relativas con el negocio en marcha y utilizando la norma contable de negocio en marcha, excepto si la Administración tiene la intención de liquidar la Compañía o de cesar operaciones, o bien no exista otra alternativa realista.

Los encargados del gobierno de la Compañía 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 no consolidados

Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable de que los estados financieros no consolidados en su conjunto están libres de desviación material, debida a fraude o error, y emitir un informe de auditoría que contiene nuestra opinión. Seguridad razonable es un alto nivel de seguridad, pero no garantiza que una auditoría realizada de conformidad con las NIA siempre detecte una desviación material cuando existe. Las desviaciones pueden deberse a fraude o error y se consideran materiales si, individualmente o de forma conjunta, puede preverse razonablemente que influyan en las decisiones económicas que los usuarios toman basándose en los estados financieros no consolidados.

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

- Identificamos y valoramos los riesgos de desviación material en los estados financieros no consolidados, debida a fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtenemos evidencia de auditoría suficiente y adecuada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar una desviación material debida a fraude es más elevado que en el caso de una incorrección material debida a error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionadamente erróneas o la elusión del control interno.
- Obtenemos conocimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficacia del control interno de la Compañía.
- Evaluamos lo adecuado de las políticas contables aplicadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por la Administración.
- Concluimos sobre lo adecuado de la utilización, por la Administración, de la norma contable de negocio en marcha y, con la evidencia de auditoría obtenida, concluimos sobre si existe o no una desviación material relacionada con hechos o con condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad de la Compañía para continuar como 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 expresemos una opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo; hechos o condiciones futuros pueden ser causa de que la Compañía deje de ser un negocio en marcha.
- Evaluamos en su conjunto, la presentación, la estructura y el contenido de los estados financieros, incluida la información revelada, y si los estados financieros no consolidados representan las transacciones y hechos subyacentes de un modo que logran la presentación razonable.

Comunicamos a los responsables del gobierno de la Compañía, entre otras cuestiones, el alcance y el momento de realización de la auditoría y los hallazgos significativos de la auditoría, así como cualquier deficiencia significativa del control interno que identificamos en el transcurso de la auditoría.

Gossler, S.C.
Miembro de Crowe Global



C.P.C. Joaquín Eigner López Reyes
Socio de Auditoría

Ciudad de México, México
Marzo 19, 2026

OPERADORA DE ARRENDAMIENTO PURO, S.A.P.I. DE C.V.

ESTADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA NO CONSOLIDADOS
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2025 Y 2024

(Cifras en miles de pesos)
(Notas 1, 2 y 3)

ACTIVO	2025	2024	PASIVO	2025	2024
CIRCULANTE:					
Electivo	\$ 4,854	\$ 3,270	A CORTO PLAZO:		
Inversiones disponibles a la vista -(Nota 12)	2,400	3,987	Préstamos bancarios -(Nota 11)	120,782	23,890
	7,254	7,257	Partes relacionadas -(Nota 12)	13,845	16,389
			Obligaciones acumuladas	41,018	57,836
Cuentas por cobrar -(Nota 4)	44,148	28,310	Impuestos por pagar	5,746	1,172
Otras cuentas por cobrar -(Nota 5)	135,772	22,542	Pasivo por arrendamientos -(Nota 10)	2,496	1,123
	179,920	50,852		183,887	100,410
Pagos anticipados -(Nota 6)	4,318	7,528	A LARGO PLAZO:		
Suma circulante	191,492	65,637	Préstamos bancarios -(Nota 11)	65,000	65,000
			Partes relacionadas -(Nota 12)	654,936	462,867
DERIVADOS	42	2,368	Préstamos con terceros	5,011	5,014
Con fines de cobertura -(Nota 17)			Pasivo por arrendamientos -(Nota 10)	14,978	2,247
			Suma pasivo	923,812	635,538
AJUSTES DE VALUACIÓN POR COBERTURA DE ACTOS FINANCIEROS -(Nota 17)	5,827	4,027			
PROPIEDADES, MOBILIARIO Y EQUIPOS ARRENDADOS Y PROPIOS NETO- (Nota 7)	499,542	440,831	CAPITAL CONTABLE		
INVERSIÓN EN SUBSIDIARIA Y OTRAS INVERSIONES PERMANENTES -(Nota 8)	198,436	183,845	Capital social -(Nota 16)	151,790	151,790
CRÉDITO MERCANTIL -(Nota 9)	95,810	60,337	Prima en venta de acciones	7,710	7,710
INTANGIBLES	3,222	3,457	Suma	159,500	159,500
ACTIVO POR DERECHOS DE USO -(Nota 10)	16,904	3,458	CAPITAL GANADO:		
IMPUESTOS DIFERIDOS -(Nota 19)	103,013	46,761	Reserva legal -(Nota 16)	1,649	1,066
			Fondo de recompra -(Nota 16)	467	-
Suma activo	\$ 1,114,288	\$ 810,721	Resultados acumulados -(Nota 16)	18,074	11,663
			Otros resultados integrales -(Nota 8)	10,786	2,954
			Suma capital contable	30,976	15,683
			Suma pasivo y capital contable	1,114,288	810,721

Las notas aclaratorias que se acompañan, forman parte integrante de estos estados financieros no consolidados.

C.P. LUIS MORALES ROBLES
Director General

L.C. LILIA YOLANDA MÉJIA VACA
Director de Finanzas

C.P. EDUARDO CARLOS ROMERO SOLANO
Director de Contabilidad

C.P. JUAN CARLOS ALVARADO FIGUEROA
Gerente de Contabilidad y Cumplimiento Regulatorio

C.P. NOEMÍ ALEJANDRINA SOTO MORA
Auditor Interno

OPERADORA DE ARRENDAMIENTO PURO, S.A.P.I. DE C.V.

ESTADOS DE RESULTADO INTEGRAL NO CONSOLIDADOS
 POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2025 Y 2024

(Cifras en miles de pesos)
 (Notas 1, 2 y 3)


	2025	2024
Ingresos	\$ 398,636	\$ 787,561
Gastos	<u>(386,953)</u>	<u>(747,854)</u>
Margen financiero -(Nota 20)	11,683	39,707
Estimación preventiva para riesgos crediticios -(Nota 4)	<u>(2,500)</u>	<u>(813)</u>
	9,183	38,894
Otros ingresos -Netos -(Nota 21)	12,315	15,999
Resultado por intermediación	<u>(527)</u>	<u>356</u>
	20,971	55,249
Gastos de administración	<u>(42,916)</u>	<u>(45,951)</u>
(Pérdida) utilidad en operación	<u>(21,945)</u>	<u>9,298</u>
Participación en el resultado neto de otras entidades -(Nota 8)	<u>(2,193)</u>	<u>4,673</u>
(Pérdida) utilidad antes de impuestos a la utilidad	<u>(24,138)</u>	<u>13,971</u>
Impuestos a la utilidad -(Nota 19)	<u>42,189</u>	<u>(2,308)</u>
Utilidad neta	<u>18,051</u>	<u>11,663</u>
Otros resultados integrales (ORI):		
Participación en los ORI de subsidiaria y otras inversiones permanentes -(Nota 8)	<u>7,832</u>	<u>2,954</u>
Resultado integral	<u>\$ 25,883</u>	<u>\$ 14,617</u>
Utilidad por acción	<u>\$ 5.11</u>	<u>\$ 3.30</u>

Las notas aclaratorias que se acompañan, forman parte integrante de estos estados financieros no consolidados.


 C.P. LUIS MORALES ROBLES
 Director General


 L.C. LILIA YOLANDA MEJIA VACA
 Director de Finanzas


 C.P. EDUARDO CARLOS ROMERO SOLANO
 Director de Contabilidad


 C.P. JUAN CARLOS ALVARADO FIGUEROA
 Gerente de Contabilidad y Cumplimiento Regulatorio


 C.P. NOEMI ALEJANDRINA SOTO MORA
 Auditor Interno

OPERADORA DE ARRENDAMIENTO PURO, S.A.P.I. DE C.V.

ESTADOS DE CAMBIOS EN EL CAPITAL CONTABLE NO CONSOLIDADOS
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2025 Y 2024

(Cifras en miles de pesos)
(Notas 1, 2 y 3)

	Capital contribuido		Capital ganado			Total capital contable
	Capital social	Prima en venta de acciones	Reserva legal	Fondo de recompra	Otros resultados integrales acumulados	
SALDOS AL 1° DE ENERO DE 2024	\$ 148,389	\$ 6,876	\$ 3,236	\$ 4,378	\$ (32,570)	\$ 151,567
Capitalización	2,111	(2,111)				-
Absorción de pérdidas - (Nota 16)		(4,764)	(2,170)	(4,378)	32,570	(21,258)
Aumento de Capital	1,290	7,709				8,999
Resultado integral					11,663	14,617
SALDOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2024	151,790	7,710	1,066	-	11,663	175,183
Aumento de Reserva			583	467	(1,050)	-
Decreto de dividendos - (Nota 16)					(10,590)	(10,590)
Resultado integral					18,051	25,883
SALDOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2025	\$ 151,790	\$ 7,710	\$ 1,649	\$ 467	\$ 18,074	\$ 190,476

Las notas aclaratorias que se acompañan, forman parte integrante de estos estados financieros no consolidados.

C.P. LUIS MORALES ROBLES
Director General

L.C. LILIA YOLANDA MEJIA VACA
Director de Finanzas

C.P. EDUARDO CARLOS ROMERO SOLANO
Director de Contabilidad

C.P. JUAN CARLOS ALVARADO FIGUEROA
Gerente de Contabilidad y cumplimiento Regulatorio

C.P. NOEMI ALEJANDRINA SOTO MORA
Auditor Interno

OPERADORA DE ARRENDAMIENTO PURO, S.A.P.I. DE C.V.**ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO NO CONSOLIDADOS**

POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2025 Y 2024

(Cifras en miles de pesos)
(Notas 1, 2 y 3)

	2025	2024
ACTIVIDADES DE OPERACIÓN:		
(Pérdida) Utilidad antes de impuestos a la utilidad	\$ (24,138)	\$ 13,971
Partidas sin impacto en el efectivo:		
Estimación preventiva para riesgos crediticios -(Nota 4)	2,500	813
Partidas relacionadas con actividades de inversión:		
Depreciación -(Nota 7)	214,113	612,037
Inversión en subsidiaria y otras inversiones permanentes -(Nota 8)	<u>(2,193)</u>	<u>4,673</u>
	190,282	631,494
Cambio en cuentas por cobrar y otros	(139,215)	(6,752)
Derivados	526	(357)
Pago de préstamos	96,889	(675,888)
Venta de equipos arrendados -neto-	(272,824)	(315,548)
Cambio en obligaciones acumuladas	<u>174,733</u>	<u>375,517</u>
Flujos netos de efectivo en actividades de operación	<u>50,391</u>	<u>8,466</u>
ACTIVIDADES DE INVERSIÓN:		
Inversión en subsidiaria y otras inversiones permanentes	(40,039)	(39,413)
Adquisición de intangibles	235	4,666
Flujos netos de efectivo en actividades de inversión	<u>(39,804)</u>	<u>(34,747)</u>
Efectivo a aplicar (obtener) en actividades de financiamiento	10,587	(26,281)
ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO:		
Capitalización de resultado de ejercicios anteriores	(10,590)	30,257
Flujos netos de efectivo en actividades de financiamiento	<u>(10,590)</u>	<u>30,257</u>
(Disminución) Aumento neto de efectivo e inversiones disponibles a la vista	(3)	3,976
Efectivo e inversiones disponibles a la vista al principio del periodo	7,257	3,281
Efectivo e inversiones disponibles a la vista al final del periodo	<u>\$ 7,254</u>	<u>\$ 7,257</u>

Las notas aclaratorias que se acompañan, forman parte integrante de estos estados financieros no consolidados.




C.P. LUIS MORALES ROBLES
Director General



L.C. LILIA YOLANDA MEJIA VACA
Director de Finanzas



C.P. EDUARDO CARLOS ROMERO SOLANO
Director de Contabilidad



C.P. JUAN CARLOS ALVARADO FIGUEROA
Gerente de Contabilidad y Cumplimiento Regulatorio



C.P. NOEMI ALEJANDRINA SOTO MORA
Auditor Interno

Operadora de Arrendamiento Puro, S.A.P.I. de C.V.

Notas a los estados financieros no consolidados

al 31 de diciembre de 2025 y 2024

(Cifras en miles de pesos)

Nota 1 – Constitución y objeto social

Operadora de Arrendamiento Puro, S.A. de C.V., se constituyó en julio de 1999. Posteriormente, el 9 de diciembre de 2014, en Asamblea Extraordinaria de Accionistas, se acordó su transformación en Sociedad Anónima Promotora de Inversión de Capital Variable (S.A.P.I. de C.V.). A partir de esa fecha, su razón social es Operadora de Arrendamiento Puro, S.A.P.I. de C.V. (en adelante, "la Compañía").

La Compañía tiene como actividad principal la adquisición, disposición, administración, arrendamiento, enajenación, transmisión, gravamen y negociación, en general, de toda clase de bienes muebles e inmuebles.

Asimismo, la Compañía posee el 99% de las acciones de Crédito Único, S.A. de C.V., SOFOM, E.N.R., por lo que actúa como su controladora.

Nota 2 - Bases de formulación de los estados financieros no consolidados

Elaboración de estados financieros

Los estados financieros no consolidados que se acompañan fueron preparados para cumplir con las disposiciones legales a que está sujeta la Compañía como entidad jurídica independiente. La evaluación de la situación financiera y los resultados de operación deben basarse en los estados financieros consolidados, los cuales fueron preparados por separado; los efectos condensados de la consolidación son los siguientes:

Los estados financieros no consolidados adjuntos han sido preparados de conformidad con las Normas de Información Financiera (NIF) emitidas por el Consejo Mexicano de Normas de Información Financiera, A.C. (CINIF), cumpliendo con las disposiciones legales aplicables a la Compañía como entidad jurídica independiente.

No obstante, para evaluar de manera integral la situación financiera y los resultados de operación, se recomienda considerar los estados financieros consolidados, preparados por separado. A continuación, se presentan los efectos condensados de la consolidación:

Estado de Situación Financiera	2025	2024
Activo circulante	\$ 1,233,697	\$ 1,083,213
Otras inversiones permanentes	96,296	82,901
Equipos arrendados y propios	541,159	499,765
Otros activos	237,442	118,612
	<u>\$ 2,108,594</u>	<u>\$ 1,784,491</u>

Partes relacionadas	\$ 1,236,098	\$ 885,075
Préstamos bancarios	623,707	695,009
Otros pasivos	102,203	74,023
Participación controladora	145,120	129,081
Participación no controladora	<u>1,466</u>	<u>1,303</u>
	<u>\$ 2,108,594</u>	<u>\$ 1,784,491</u>

Estado de Resultados

Ingresos totales	\$ 71,255	\$ 87,478
Estimación preventiva	(15,094)	(3,729)
Gastos de administración	(81,767)	(81,346)
Otros ingresos	12	12,981
Participación en la utilidad de otras entidades	2,347	2,449
Impuestos a la utilidad	<u>42,879</u>	<u>(6,081)</u>
Utilidad Neta	<u>\$ 19,632</u>	<u>\$ 11,752</u>

Cambios en los elementos de control

La inversión que tiene la Unión de Crédito para la Contaduría Pública, S.A. de C.V. en el capital social fijo de la Compañía equivale al 9.77% del total del capital social (9.77% en 2024) y corresponde a la totalidad de las acciones de la serie "A" que representan el 100% del capital social fijo sin derecho a retiro.

Uso de juicios y estimaciones

La preparación de los estados financieros no consolidados requiere que la Administración realice estimaciones y supuestos que afectan:

- Los importes registrados de activos y pasivos.
- La revelación de activos y pasivos contingentes a la fecha de los estados financieros no consolidados.
- Los importes registrados de ingresos y gastos durante el ejercicio.

Los principales rubros sujetos a estas estimaciones incluyen la valuación de inversiones en valores, la estimación preventiva para riesgos crediticios, la valuación de bienes adjudicados, las obligaciones laborales al retiro y los impuestos a la utilidad diferidos.

Dado que estas estimaciones y supuestos se basan en la mejor información disponible a la fecha de los estados financieros, los resultados reales pueden diferir de las cifras estimadas.

Moneda funcional y de informe

Los estados financieros no consolidados se presentan en pesos mexicanos, que es la moneda de informe, de registro y funcional de la Compañía.

Para efectos de revelación en las notas de los estados financieros no consolidados:

- Las cifras están expresadas en miles de pesos.
- Cuando se hace referencia a dólares, se trata de dólares de los Estados Unidos.

Reconocimiento de activos y pasivos en su fecha de concertación

Los estados financieros reconocen los activos y pasivos derivados de operaciones de compra-venta de divisas, inversiones en valores y otras transacciones similares en la fecha en que la operación es concertada, independientemente de la fecha de liquidación.

Reconocimiento de los efectos de la inflación.

Los estados financieros no consolidados incluyen el reconocimiento de los efectos de la inflación hasta el 31 de diciembre de 2007. A partir de esa fecha, y conforme a la NIF B-10, "Efectos de la inflación", la economía dejó de considerarse inflacionaria, ya que la inflación acumulada en los últimos tres años fue menor al 26%.

Para la actualización de cifras hasta esa fecha, se utilizó un factor de actualización basado en los índices de inflación publicados por el Banco de México (Banxico).

El porcentaje de inflación anual y la inflación acumulada de los últimos tres ejercicios se presentan a continuación:

Inflación al 31 de diciembre de:	Inflación anual (%)	Acumulada en los últimos tres años (%)
2025	3.69	12.56
2024	4.21	16.69
2023	4.66	19.84

Autorización de los estados financieros

El 19 de marzo de 2026, los funcionarios responsables autorizaron la emisión de los estados financieros no consolidados adjuntos y sus notas.

De conformidad con la Ley General de Sociedades Mercantiles (LGSM), los accionistas tienen la facultad de modificar los estados financieros después de su emisión.

Los estados financieros no consolidados al 31 de diciembre de 2025 serán sometidos a la aprobación de los accionistas

Nota 3 - Resumen de las principales políticas contables

Las políticas contables más relevantes, aplicadas de manera consistente en los ejercicios presentados, se resumen a continuación:

No se ha omitido el reconocimiento de ninguna norma obligatoria que tenga un efecto material en los estados financieros no consolidados.

a) **Activos financieros**

Los activos financieros son instrumentos que representan derechos contractuales para recibir recursos monetarios y comprenden:

- Efectivo y equivalentes de efectivo
- Cuentas por cobrar
- Préstamos otorgados a terceros, entre otros.

Reconocimiento y medición inicial

Los activos financieros se reconocen en el momento en que se generan o adquieren.

Salvo en el caso de cuentas por cobrar sin un componente de financiamiento significativo, los activos financieros se registran inicialmente a su valor razonable, sumando los costos de transacción directamente atribuibles a su adquisición o emisión. Las cuentas por cobrar sin un componente de financiamiento significativo se reconocen inicialmente al valor de la transacción.

Clasificación y medición posterior

Al momento del reconocimiento inicial, los activos financieros se clasifican según:

1. El modelo de negocio de la Compañía.
2. Las características de los flujos de efectivo contractuales.

Las cuentas por cobrar, derivadas de la venta de bienes y servicios u otras actividades, se valúan posteriormente con base en el saldo pendiente de cobro a la fecha correspondiente.

Las cuentas por cobrar en moneda extranjera se convierten a la moneda funcional utilizando los tipos de cambio vigentes al cierre del ejercicio. Los ajustes por diferencia cambiaria se reconocen como parte del resultado integral de financiamiento.

Baja de activos financieros

Un activo financiero se da de baja cuando liquidan los derechos contractuales sobre sus flujos de efectivo.

Compensación de activos financieros

Los activos y pasivos financieros solo se compensan en el estado de situación financiera si:

- La Compañía tiene un derecho legalmente exigible para hacerlo.
- Existe la intención de liquidar el importe neto o de realizar el activo y liquidar el pasivo simultáneamente.

Deterioro

La Compañía reconoce estimaciones de pérdidas crediticias esperadas en cuentas por cobrar, tanto de acreditados como de arrendatarios.

Estas pérdidas se calculan considerando:

- Eventos de incumplimiento pasados.
- Condiciones económicas actuales.
- Pronósticos de condiciones futuras.

Las estimaciones de pérdidas crediticias se deducen del saldo en libros bruto de los activos financieros afectados.

Castigos

El saldo en libros de un activo financiero se castiga parcial o totalmente cuando no existe una posibilidad realista de recuperación.

La política de la Compañía para castigar cuentas por cobrar se basa en su experiencia histórica de recuperaciones de activos similares. No obstante, los activos financieros castigados pueden seguir sujetos a procesos legales para su recuperación.

b) Equipos de uso propio y arrendados

Los equipos propios se deprecian mediante el método de línea recta, aplicando tasas anuales sobre el saldo de la inversión correspondiente, considerando meses completos de uso.

Estas tasas se han aplicado de manera consistente y coinciden con las máximas permitidas por la legislación fiscal vigente:

	%
Mobiliario y equipo de oficina	10
Equipo de transporte	25
Equipo de cómputo	30

La depreciación de los **equipos arrendados** se calcula con base en el importe de las rentas cobradas desde la fecha de contratación, sin incluir el diferencial por concepto de intereses. En consecuencia, su reconocimiento es proporcional al ingreso percibido.

c) Deterioro en el valor de los activos de larga duración y su disposición – La Compañía aplica la metodología establecida en la NIF C-15, “Deterioro en el valor de los activos de larga duración y su disposición”, la cual establece criterios para:

- Identificar indicios de deterioro en activos tangibles e intangibles.
- Reconocer pérdidas por deterioro cuando corresponda.
- Determinar su posible reversión.

Asimismo, esta norma define conceptos clave como precio neto de venta y valor de uso.

Durante el ejercicio, no se reconocieron cargos por deterioro.

d) Inversión en subsidiaria y otras inversiones permanentes – Las inversiones en subsidiarias y otras inversiones permanentes se registran inicialmente a su valor de adquisición y se valúan mensualmente mediante el método de participación.

e) Crédito mercantil – El crédito mercantil corresponde al exceso del costo de adquisición de acciones de subsidiarias sobre el valor en libros de dichas entidades.

f) Arrendamientos – La Compañía reconoce en el estado de situación financiera:

- Un Activo por Derechos de Uso, que representa el derecho a utilizar los bienes arrendados.
- Un Pasivo por Arrendamientos, correspondiente a la obligación de efectuar pagos por los arrendamientos.

Esta norma no aplica a arrendamientos de corto plazo o activos arrendados de bajo valor. (Ver Nota 10).

Depreciación del activo por derechos de uso – se calcula mediante el método de línea recta, desde la fecha de inicio del arrendamiento hasta el menor entre:

1. La vida útil del activo arrendado.
2. El plazo del arrendamiento.

- g) **Pasivos financieros** – representan obligaciones contractuales que requieren el uso de recursos monetarios de la Compañía e incluyen:
- Obligaciones con proveedores.
 - Deudas con acreedores.
 - Financiamientos con instituciones financieras, entre otros.

Reconocimiento inicial y medición posterior

Los pasivos financieros se reconocen en el momento en que se emiten o se asumen, conforme a los contratos suscritos.

- Inicialmente, se registran a su valor razonable.
- Posteriormente, se miden a costo amortizado.

Ganancias y pérdidas

- Los gastos por intereses y las fluctuaciones cambiarias se reflejan en el resultado integral de financiamiento.
- Cualquier ganancia o pérdida derivada de la baja de pasivos financieros se reconoce en los resultados del periodo.

Baja de pasivos financieros

Un pasivo financiero se da de baja cuando sus obligaciones contractuales son pagadas, canceladas o han expirado.

Compensación de pasivos financieros

Los pasivos financieros solo pueden compensarse con activos financieros en el estado de situación financiera si:

- La Compañía tiene un derecho legalmente exigible para hacerlo.
- Existe intención de liquidar el importe neto o de realizar el activo y liquidar el pasivo simultáneamente.

- h) **Impuesto sobre la renta (ISR) diferido** – El ISR diferido se determina mediante el método de activos y pasivos integrales, aplicando la tasa impositiva correspondiente a las diferencias temporales entre los valores contable y fiscal de los activos y pasivos a la fecha de los estados financieros.

i) **Uso de estimaciones** – Las NIF requieren el uso de estimaciones contables en la preparación de los estados financieros no consolidados. Entre las estimaciones reconocidas al cierre del ejercicio destacan:

Provisiones para gastos administrativos.

Estimación preventiva para riesgos crediticios.

Los resultados reales pueden diferir de estos estimados y supuestos.

j) **Pagos anticipados** – Incluyen anticipos relacionados con la adquisición de:

- Inventarios.
- Mobiliario y equipo.
- Servicios que se recibirán posteriormente al cierre del ejercicio.

Los pagos anticipados se reconocen por el monto pagado al momento de su realización, siempre que se espere obtener un beneficio económico futuro. Una vez recibido el bien o servicio, la Compañía lo registra como activo o gasto del periodo, según corresponda.

La Compañía evalúa periódicamente la recuperabilidad de los pagos anticipados. Si se determina que han perdido su capacidad de generar beneficios económicos futuros, se reconoce una pérdida por deterioro en resultados.

k) **Provisiones** – Se reconocen en los estados financieros cuando:

- Existe una obligación presente derivada de un evento pasado.
- Es probable que implique una salida de recursos económicos.
- Se puede estimar razonablemente su monto.

l) **Transacciones en moneda extranjera** – Se registran al tipo de cambio vigente en la fecha de la transacción.

Al cierre del ejercicio, los activos y pasivos en moneda extranjera se convierten a moneda nacional usando el tipo de cambio fijado por el Banco de México.

Las diferencias cambiarias se reflejan en resultados.

m) **Partes relacionadas** – En el curso normal de sus operaciones, la Compañía realiza transacciones con partes relacionadas, tales como:

- Operaciones de inversión y préstamo.
- Créditos otorgados (revocables o irrevocables).
- Reestructuraciones, renovaciones o modificaciones de créditos.

n) **Beneficios a los empleados** - De acuerdo con la NIF D-3, “Beneficios a los empleados”, la Compañía reconoce:

- Beneficios directos a corto y largo plazo.
- Beneficios por terminación de la relación laboral.
- Beneficios al retiro.

La determinación del pasivo por beneficios a los empleados se basa en cálculos actuariales preparados por actuarios independientes.

- o) Contingencias** – Se reconocen como obligaciones o pérdidas cuando es probable su materialización y existen bases razonables para cuantificarlas.
Si no es posible cuantificarlas, se revelan de manera cualitativa en las notas a los estados financieros.
Los ingresos, utilidades o activos contingentes solo se reconocen cuando existe certeza prácticamente absoluta de su realización.
- p) Compromisos** – Los compromisos no son objeto de reconocimiento contable, solo de revelación, ya que representan acuerdos para futuras acciones sin un impacto inmediato en gastos.
- q) Capital contable** – Los conceptos del capital contable se expresan:
a) A su costo histórico a partir del 1º de enero de 2008.
b) Hasta el 31 de diciembre de 2007, a sus valores actualizados determinados mediante la aplicación a sus valores históricos de factores derivados del Índice Nacional de Precios al Consumidor.
- r) Resultado integral** – El resultado integral incluye la utilidad neta y aquellas partidas reflejadas en el capital contable que no constituyen aportaciones, reducciones ni distribuciones de capital.

Nota 4 - Cuentas por cobrar –Neto–

a. La integración es como sigue:

	2025		
	Crédito	Arrendamiento	Total
Cartera vigente de créditos de nómina	\$ 34,159	\$ -	\$ 34,159
Cartera vencida	3,671	3,624	7,295
Rentas de equipos por cobrar	-	9,223	9,223
	<u>37,830</u>	<u>12,847</u>	<u>50,677</u>
Menos: Estimación preventiva para riesgos crediticios	<u>(1,557)</u>	<u>(4,972)</u>	<u>(6,529)</u>
Neto	<u>\$ 36,273</u>	<u>\$ 7,875</u>	<u>\$ 44,148</u>

	2024		
	<u>Crédito</u>	<u>Arrendamiento</u>	<u>Total</u>
Cartera vigente de créditos de nómina	\$ 25,632	\$ -	\$ 25,632
Cartera vencida	2,850	3,624	6,474
Rentas de equipos por cobrar	-	233	233
	<u>28,482</u>	<u>3,857</u>	<u>32,339</u>
Menos: Estimación preventiva para riesgos crediticios	(1,357)	(2,672)	(4,029)
Neto	<u>\$ 27,125</u>	<u>\$ 1,185</u>	<u>\$ 28,310</u>

b. Los créditos sobre nómina incluyen el capital e intereses devengados y se otorgan a plazos de 6 a 24 meses, con una tasa de interés que varía entre 15% y 28%.

De acuerdo con sus plazos de recuperación, la cartera se clasifica de la siguiente manera:

	<u>2025</u>	<u>2024</u>
Corto plazo	\$ 19,130	\$ 15,602
Largo plazo	18,700	12,880
Total	<u>\$ 37,830</u>	<u>\$ 28,482</u>

La Norma de Información Financiera (NIF) C-20, "Instrumentos financieros para cobrar principal e interés", establece los criterios para el reconocimiento inicial y posterior de las cuentas por cobrar a largo plazo derivadas de préstamos otorgados que generan intereses, entre otros conceptos.

Las cuentas por cobrar se reconocen a su valor nominal, el cual es equivalente a su costo amortizado, debido a lo siguiente:

- a) La tasa de interés efectiva promedio de los créditos otorgados es consistente con las tasas de mercado para créditos similares, considerando el valor del dinero en el tiempo y los riesgos inherentes de cobro.
- b) El valor presente de los flujos de efectivo por cobrar, tanto de principal como de intereses contractuales, calculado a la tasa de mercado vigente, es similar al valor nominal de los créditos. Por lo tanto, las diferencias no son significativas.
- c) La estimación para riesgos crediticios se valúa conforme al procedimiento de Pérdidas Crediticias Esperadas (PCE), el cual se basa en los siguientes pasos:
 1. Determinar la etapa de riesgo en la que se ubican los créditos.
 2. Calcular el Monto Recuperable de la cartera con riesgo crediticio, considerando:
 - Probabilidad de Incumplimiento (PI).
 - Severidad de la Pérdida (SP).
 - Valor presente de los flujos estimados de recuperación, considerando garantías y colaterales recibidos, si aplica.

3. Comparar el Monto Recuperable con el valor de la cartera. La diferencia entre ambos representa la PCE, que se debe reconocer en resultados.

Clasificación del riesgo de crédito

Para determinar la etapa de riesgo de los créditos, se evalúa el incremento en el riesgo de crédito desde su reconocimiento inicial hasta la fecha de cierre de los estados financieros, clasificándolos en tres niveles:

- Nivel 1 – Cartera con riesgo de crédito bajo: El riesgo de crédito no ha aumentado significativamente.
- Nivel 2 – Cartera con incremento significativo en el riesgo de crédito.
- Nivel 3 – Cartera con riesgo de crédito alto: Presenta deterioro crediticio que afectará los flujos futuros de efectivo por recuperar.

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024, con base en las estadísticas de pérdidas de cartera de años anteriores, y dado que no se han identificado cambios en las condiciones actuales que afecten los índices de recuperación, la Compañía determinó que la mayoría de los créditos de cartera se clasifican en el Nivel 1.

La estimación para riesgo crediticio, conforme al cálculo de la Pérdida Crediticia Esperada (PCE), se determinó como se indica a continuación:

	2025	2024
Saldo en libros de la cartera	\$ 50,677	\$ 32,339
Porcentaje estimado de incumplimiento	11.00%	11.00%
Monto de incumplimientos	5,574	3,557
Saldo de la estimación registrada	6,529	4,029
Suficiencia en estimación	\$ 955	\$ 472

La estimación preventiva para riesgos crediticios registrada es superior a la determinada con base en la metodología de PCE y adicionalmente la Compañía cuenta con otras garantías sobre la cartera vencida al cierre de cada periodo contable.

El movimiento de la estimación preventiva para riesgos crediticios se muestra a continuación:

	2025		
	Crédito	Arrendamiento	Total
Saldo inicial	\$ 1,357	\$ 2,672	\$ 4,029
Más:			
Creación de estimaciones	200	2,300	2,500
Menos:			
Cancelaciones	-	-	-
Saldo final	\$ 1,557	\$ 4,972	\$ 6,529

	2024		
	<u>Crédito</u>	<u>Arrendamiento</u>	<u>Total</u>
Saldo inicial	\$ 557	\$ 2,672	\$ 3,229
Más:			
Cancelación de estimaciones	813	-	813
Menos:			
Castigos	(13)	-	(13)
Saldo final	<u>\$ 1,357</u>	<u>\$ 2,672</u>	<u>\$ 4,029</u>

Nota 5 - Otras cuentas por cobrar

La integración es la siguiente:

	<u>2025</u>	<u>2024</u>
Cesiones por derecho de cobro	\$ 130,881	\$ -
Impuesto sobre la renta a favor	2,001	7,969
Gastos a comprobar	1,110	1,062
Tenencias	746	746
Seguros financiados	509	509
Impuesto al valor agregado a favor	476	8,075
Otros deudores	49	1,817
Siniestros por recuperar	-	2,364
Total	<u>\$ 135,772</u>	<u>\$ 22,542</u>

Cesión con Unión de Crédito para la Contaduría Pública, S.A. de C.V.

La Operadora ha celebrado una cesión de derechos de cobro a título oneroso derivados de los contratos de arrendamiento con Unión de Crédito para la Contaduría Pública, S, A. de C.V. quien asume el compromiso de seguir cumpliendo con sus obligaciones como arrendadora propietaria de los bienes objeto de la cesión.

Al efectuar estas operaciones, la Unión de Crédito para la Contaduría Pública, S.A. de C.V. transfiere a la Operadora todos los riesgos y beneficios de los activos financieros cedidos, al no existir cláusulas con condiciones especiales, de sustitución de recompra de los mismo.

La cesión se realizó con cobranza delegada por lo que los arrendatarios seguirán depositando las cantidades generadas por las rentas y accesorios que se generen a la Unión de Crédito para la Contaduría Pública, S.A. de C.V., quien conciliará los pagos recibidos y los entregará mensualmente a la Operadora.

La integración de las cesiones se muestra a continuación:

Cesión	Fecha	Importe	Saldo Cesion por cobrar	Intereses devengados	Total
Cesión 1	25/11/2025	\$ 129,705	\$ 129,705	\$ 1,176	\$ 130,881

Nota 6 - Pagos anticipados

Se integra como sigue:

	2025	2024
Seguros	\$ 1,676	\$ 1,404
Comisiones	758	-
Sistemas	668	486
Cesión de derechos	566	683
Gastos de juicio	436	436
Calificadora	85	186
Depósito en garantía	71	71
Otros pagos anticipados	58	162
Anticipo a proveedores	-	4,100
Total	\$ 4,318	\$ 7,528

Nota 7 - Propiedades, mobiliario y equipos arrendados y propios –Neto–

a. Su saldo se integra como sigue:

	2025		
	Uso propio	Arrendados	Total
Terreno	\$ 35,732	\$ -	\$ 35,732
Edificio	30,724	-	30,724
Equipo de transporte	42	714,373	714,415
Equipo de cómputo	1,020	353,573	354,593
Maquinaria	-	137,932	137,932
Mobiliario y equipo de oficina	1,860	9,373	11,233
Otros	-	120,001	120,001
Tractocamiones	-	5,075	5,075
Adaptaciones y mejoras a local arrendado	3,693	-	3,693
Total equipo	73,071	1,340,327	1,413,398
Depreciación acumulada	(5,133)	(908,723)	(913,856)
Neto	\$ 67,938	\$ 431,604	\$ 499,542

	2024		
	Uso propio	Arrendados	Total
Terreno	\$ 38,317	\$ -	\$ 38,317
Edificio	32,917	-	32,917
Equipo de transporte	42	700,222	700,264
Equipo de cómputo	1,020	314,244	315,264
Maquinaria	-	105,311	105,311
Mobiliario y equipo de oficina	1,860	5,889	7,749
Otros	-	130,434	130,434
Tractocamiones	-	20,079	20,079
Adaptaciones y mejoras a local arrendado	3,693	-	3,693
Total equipo	77,849	1,276,179	1,354,028
Depreciación acumulada	(2,762)	(910,435)	(913,197)
Neto	\$ 75,087	\$ 365,744	\$ 440,831

- b. La Compañía ha celebrado contratos de arrendamiento puro de equipos con plazos que van de 12 a 48 meses. En dichos contratos, se establece que los costos de reparaciones, mantenimiento y otros gastos son responsabilidad del arrendatario. El precio de la renta, la periodicidad de los pagos y la tasa de interés se pactan individualmente en cada contrato.
- c. El precio de la renta se compone de dos elementos:
 Cantidad fija: Determinada en función del costo de adquisición de cada equipo.
 Cantidad variable: Calculada con base en la Tasa de Interés Interbancaria de Equilibrio (TIIE) a 28 días, más un margen adicional de ciertos puntos porcentuales.
- d. La depreciación del año de los equipos otorgados en arrendamiento y de los equipos que formaron parte de las cesiones realizadas asciende a \$88,363 y \$122,163 respectivamente (\$179,320 y \$429,662 respectivamente en 2024). - (Nota 20)
- e. La depreciación y amortización del año de los equipos propios fue de \$3,586 (\$3,054 en 2024) y se cargó a los gastos de administración.

Durante el año se realizaron dos cesiones de derechos a título oneroso con la Unión de Crédito para la Contaduría Pública, S.A. de C.V., uno con Arrendadora Monex, S.A de C.V., y uno con Element Fleet Management derivados de contratos de arrendamiento que ha celebrado con sus arrendatarios, obteniendo una utilidad de \$23,540, por las cuales se realizarán amortizaciones mensuales liquidando capital e intereses del periodo de acuerdo a la tabla de amortización.

2025

	<u>Ingreso</u>	<u>Depreciación</u>	<u>Utilidad</u>	<u>Tasa de descuento</u>
Unión de Crédito para la Contaduría Pública, S.A. de C.V.	\$ 103,065	\$ 83,283	\$ 19,782	13% Y 14%
Arrendadora Monex, S.A. de C.V.	9,643	8,650	993	16%
Element Fleet Management S.A de C.V.	32,995	30,230	2,765	13%
	<u>\$ 145,703</u>	<u>\$ 122,163</u>	<u>\$ 23,540</u>	

Unión de Crédito para la Contaduría Pública, S.A. de C.V.

<u>MES</u>	<u># de Cesión</u>	<u>Ingreso</u>	<u>Depreciación</u>	<u>Utilidad</u>	<u>Tasa de Descuento</u>
Febrero	1	\$ 46,204	\$ 38,023	\$ 8,181	14%
Agosto	1	56,861	45,260	11,601	13.50%
TOTAL	2	\$ 103,065	\$ 83,283	\$ 19,782	

Arrendadora Monex S.A. de C.V.

<u>MES</u>	<u># de Cesión</u>	<u>Ingreso</u>	<u>Depreciación</u>	<u>Utilidad</u>	<u>Tasa de Descuento</u>
Noviembre	1	\$ 9,643	\$ 8,650	\$ 993	16%

Element Fleet Management S.A. de C.V.

<u>MES</u>	<u># de Cesión</u>	<u>Ingreso</u>	<u>Depreciación</u>	<u>Utilidad</u>	<u>Tasa de Descuento</u>
Octubre	1	\$ 32,995	\$ 30,230	\$ 2,765	13%

2024

	<u>Ingreso</u>	<u>Depreciación</u>	<u>Utilidad</u>	<u>Tasa de descuento</u>
Unión de Crédito para la Contaduría Pública, S.A. de C.V.	\$ 458,687	\$ 400,202	\$ 58,485	13%
Arrendadora Monex, S.A. de C.V.	37,528	29,460	8,068	14%
	<u>\$ 496,215</u>	<u>\$ 429,662</u>	<u>\$ 66,553</u>	

<u>MES</u>	<u># de Cesión</u>	<u>Ingreso</u>	<u>Depreciación</u>	<u>Utilidad</u>	<u>Descuento</u>
Mayo	1	\$ 50,281	\$ 42,641	\$ 7,640	13%
Junio	2	107,742	94,383	13,359	13%
Julio	2	114,870	97,094	17,776	13%
Agosto	3	102,533	92,894	9,639	13%
Diciembre	2	83,261	73,190	10,071	13%
	<u>10</u>	<u>\$ 458,687</u>	<u>\$ 400,202</u>	<u>\$ 58,485</u>	

ARRENDADORA MONEX, S.A. DE C.V.

<u>MES</u>	<u># de Cesión</u>	<u>Ingreso</u>	<u>Depreciación</u>	<u>Utilidad</u>	<u>Tasa de Descuento</u>
Noviembre	1	\$ 19,008	\$ 14,809	\$ 4,199	14%
Diciembre	1	18,520	14,651	3,869	14%
	<u>2</u>	<u>\$ 37,528</u>	<u>\$ 29,460</u>	<u>\$ 8,068</u>	

La Compañía asume el compromiso de seguir cumpliendo con sus obligaciones como arrendadora propietaria de los bienes objeto de la cesión.

Al efectuar estas operaciones, transfirió todos los riesgos y beneficios de los activos financieros objetos de cesión sin que haya cláusulas con condiciones especiales, de sustitución o recompra de los mismos, por lo que con base en lo señalado en la NIF C-14 Transferencia y Baja de activos financieros, procedió a dar de baja los activos financieros objetos de transferencia.

La cesión se realiza con cobranza delegada por lo que los acreditados seguirán depositando las cantidades generadas por los créditos y accesorios que se generen, por lo que deberá conciliar los pagos recibidos y entregarlos cada mes a las empresas cesionarias.

El costo de las cesiones se realizó a una tasa de descuento a precios de mercado y consideró una comisión por la gestión de cobranza.

Nota 8 - Inversión en subsidiaria y otras inversiones permanentes

Al cierre del año la integración es la siguiente:

	<u>2025</u>		<u>2024</u>	
	<u>Participación</u>		<u>Participación</u>	
	<u>%</u>	<u>Importe</u>	<u>%</u>	<u>Importe</u>
Crédito Único, S.A. de C.V., SOFOM, E.N.R.	99	\$ 139,983	99	\$ 137,066
Unión de Crédito para la Contaduría Pública, S.A. de C.V.	7	58,453	6	46,779
Total		<u>\$ 198,436</u>		<u>\$ 183,845</u>

En el ejercicio 2025 se generó una pérdida por participación en los resultados netos de estas entidades de \$2,193 (utilidad de \$4,673 en 2024) y utilidad por participación en otros resultados integrales de estas entidades de \$7,832 (utilidad en participación de \$2,954 en 2024). El saldo de otros resultados integrales al 31 de diciembre 2025 es de \$10,786 (\$2,954 al 31 de diciembre 2024).

Durante el ejercicio se realizaron venta de 91,871 acciones de la Unión de Crédito por \$104,261(en 2024 29,536 acciones por \$25,981) y un costo de \$77,918 (en 2024 25,946). - **nota 20**

Nota 9 - Crédito mercantil

Su saldo se integra como sigue:

	<u>2025</u>	<u>2024</u>
Unión de Crédito para la Contaduría Pública, S.A. de C.V.	\$ 77,928	\$ 42,455
Crédito Único, S.A. de C.V., SOFOM, E.N.R.	17,882	17,882
Total	<u>\$ 95,810</u>	<u>\$ 60,337</u>

En el ejercicio se generó una aumentó de \$35,473 (aumentó de \$4,675 en 2024) que corresponde al efecto neto de compras y ventas de acciones.

Nota 10 - Activo por derechos de uso

Los efectos por la adopción de la NIF D-5 se resumen a continuación:

<u>Concepto</u>	<u>2025</u>	<u>2024</u>
Activo por derechos de uso	\$ 16,904	\$ 3,458
Pasivo por contratos de arrendamiento corto plazo	2,496	1,123
Pasivo por contratos de arrendamiento largo plazo	14,978	2,247
Suma	\$ 17,474	\$ 3,370

El reconocimiento del activo por derechos de uso se determinó a su costo, el cual incluye básicamente el importe de la valuación inicial del pasivo por arrendamientos. El pasivo por arrendamientos se determinó de acuerdo con el valor presente de los pagos estimados de las rentas futuras que serán pagadas durante la vigencia de los contratos de arrendamiento.

Para la determinación del valor presente de los pagos futuros de las rentas, se utilizó la tasa libre de riesgo aplicable en México, en este caso, la Tasa de CETES a 28 días anualizada que ascendió al 7.25% anual.

A continuación, se presenta información sobre los montos reconocidos en resultados por los arrendamientos:

<u>Concepto</u>	<u>2025</u>	<u>2024</u>
Costo financiero de pasivos por Arrendamientos	\$ 963	\$ 179
Depreciación (gasto) del activo por derechos de uso	2,956	2,305
Total	\$ 3,919	\$ 2,484

En los ejercicios de 2025 y 2024 la Compañía realizó pagos de rentas que no se consideraron para efectos de la NIF D-5, por tratarse de contratos de rentas con una vigencia menor a un año o porque los activos arrendados se consideraron de bajo valor.

En 2025 y 2024 la Compañía realizó pagos por concepto de arrendamiento de bienes por \$3,260 y \$2,881, respectivamente. El monto de las rentas devengadas y pagadas en 2025 y 2024, se reconoció como gastos de administración:

A continuación, se resumen los pagos estimados futuros por arrendamiento:

<u>Año</u>	<u>2025</u>	<u>2024</u>
2024	\$ -	\$ 2,931
2025	17,474	3,370

Los contratos de arrendamiento se suscribieron con una vigencia variable, al término es probable que se renueven por los mismos periodos. Los contratos de arrendamiento prevén que las rentas se incrementarán anualmente conforme al ajuste anual por inflación durante la vigencia de los contratos.

Nota 11 - Préstamos bancarios

Se tienen préstamos bancarios con garantía líquida y prendaria como se indica a continuación:

	<u>2025</u>	<u>2024</u>
Corto plazo	\$ 120,782	\$ 23,890
Largo plazo	65,000	65,000
Total	<u>\$ 185,782</u>	<u>\$ 88,890</u>

Los pasivos bancarios al 31 de diciembre de 2025 y 2024, se integran como se indica a continuación:

Institución de Crédito	<u>Corto Plazo</u>	<u>Largo Plazo</u>	<u>2025</u>
Banco 3	\$ 120,206	\$ -	\$ 120,206
Banco 6	576	65,000	65,576
Total	<u>\$ 120,782</u>	<u>\$ 65,000</u>	<u>\$ 185,782</u>

Institución de Crédito	<u>Corto Plazo</u>	<u>Largo Plazo</u>	<u>2024</u>
Banco 4	\$ 23,133	\$ -	\$ 23,133
Banco 6	757	65,000	65,757
Total	<u>\$ 23,890</u>	<u>\$ 65,000</u>	<u>\$ 88,890</u>

Las tasas de interés anual que se contrataron con las instituciones bancarias son de mercado y fluctúan desde un 9.06% y hasta un 12.11% (11.85% y hasta 14.97% en 2024).

La garantía líquida de los préstamos bancarios asciende a \$90,000 (\$10,463 en 2024), está dada por inversiones en valores que Unión de Crédito para la Contaduría Pública, S.A. de C.V. realiza en la misma institución bancaria. Dichos recursos son restringidos y deben mantenerse invertidos en las instituciones bancarias en tanto no se liquide el adeudo motivo del contrato de prenda.

La garantía prendaria está otorgada por cartera de arrendamientos de la propia Compañía y asciende a \$ 0 (\$30,715 en 2024).

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024 se tienen contratadas y dispuestas las líneas de crédito siguientes:

	<u>2025</u>	<u>2024</u>
Líneas de crédito	\$ 555,000	\$ 905,633
Líneas utilizadas	(190,000)	(93,108)
Monto disponible	<u>\$ 365,000</u>	<u>\$ 812,525</u>

De conformidad con la NIF C-19, "Instrumentos financieros por pagar", los pasivos bancarios se valúan a su valor nominal, el cual es equivalente a su costo amortizado, con base en los siguientes criterios:

a) Tasa de interés de mercado:

- La tasa de interés efectiva promedio de las deudas se encuentra dentro de los rangos de mercado para financiamientos similares.
- Esta comparabilidad se basa en el valor del dinero en el tiempo y los riesgos inherentes de pago.

b) Valor presente de los flujos de efectivo:

- Se comparó el valor razonable de los flujos de efectivo futuros por pagar (principal e intereses contractuales) con el saldo de los préstamos registrados a valores nominales.
- Dado que las diferencias calculadas no son significativas, el valor nominal es una representación adecuada del costo amortizado.

Nota 12 – Partes relacionadas

a. Los saldos son los siguientes:

	<u>2025</u>	<u>2024</u>
Activo		
Inversiones disponibles a la vista:		
Unión de Crédito para la Contaduría Pública, S.A. de C.V.	\$ 2,400	\$ 3,987
Cartera de crédito:		
Miembros directivos	\$ 7,741	\$ 10,730
Pasivo		
Otras cuentas por pagar:		
Préstamo de Crédito Único, S.A. de C.V., SOFOM, E.N.R.	\$ 35	\$ -
Pagos de derechos de cesión con Unión de Crédito para la Contaduría Pública, S.A. de C.V.	13,615	15,552
Préstamo de Unión de Crédito para la Contaduría Pública, S.A. de C.V.	195	837
Corto Plazo	<u>\$ 13,845</u>	<u>\$ 16,389</u>

Préstamos:

Crédito Único, S.A. de C.V. SOFOM. E.N.R.	\$ 73,300	\$ -
Unión de Crédito para la Contaduría Pública, S.A. de C.V.	581,636	462,867
Largo Plazo	\$ <u>654,936</u>	\$ <u>462,867</u>

b. Las operaciones realizadas son las siguientes:

<u>Partes relacionadas</u>	<u>2025</u>	<u>2024</u>
Unión de Crédito para la Contaduría Pública, S.A. de C.V.		
<u>Ingresos por:</u>		
Cesión de derechos	\$ 103,065	\$ 458,687
Rentas	10,143	9,205
Intereses	<u>143</u>	<u>286</u>
<u>Gastos por:</u>		
Intereses	\$ 69,996	\$ 40,603
Comisiones	10,640	7,551
Servicios administrativos	<u>-</u>	<u>470</u>
Crédito Único, S.A. de C.V., SOFOM, E.N.R.		
<u>Ingresos por:</u>		
Intereses	\$ <u>537</u>	\$ <u>-</u>
<u>Gastos por:</u>		
Intereses	\$ <u>699</u>	\$ <u>12,366</u>

Nota 13 - Participación de los trabajadores en las utilidades por pagar

Constituye el derecho que tienen los trabajadores de participar de las utilidades de la Compañía, la base para el cálculo de la PTU causada, se determina sobre la misma utilidad fiscal del ISR con algunos ajustes considerados en la propia Ley del Impuesto sobre la Renta (LISR). En los ejercicios de 2025 y 2024 no se causó PTU.

Nota 14 - Beneficios a los empleados

El costo de las obligaciones laborales por primas de antigüedad y remuneraciones al término de la relación laboral se determinó con base en cálculos preparados por actuarios independientes al 31 de diciembre de 2025, de conformidad con lo establecido en la NIF D-3 "Beneficios a los empleados".

Los componentes del costo neto del periodo son los siguientes:

	<u>2025</u>	<u>2024</u>
Costo neto del periodo:		
Costo laboral	\$ 40	\$ 25
Costo financiero	27	20
Reciclaje de remediaciones	<u>(1)</u>	<u>(0)</u>
	<u>\$ 66</u>	<u>\$ 45</u>

A continuación, se detalla el valor presente de las obligaciones por los beneficios de los planes:

	<u>2025</u>	<u>2024</u>
Obligaciones por beneficios definidos (OBD) inicial	\$ 260	\$ 228
Costo neto del periodo	66	45
Remediaciones netas del ORI	36	(13)
Beneficios pagados a cargo del pasivo neto proyectado	<u>(12)</u>	<u>(0)</u>
	<u>\$ 350</u>	<u>\$ 260</u>

Las primas de antigüedad que los colaboradores de la Compañía tienen derecho a percibir al terminar la relación laboral, se reconocen como gastos en el año que se presentan.

En 2025 Y 2024 no hubo cargos por este concepto.

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024, la vida laboral promedio de los empleados es de 6.94 y 6.94 años respectivamente. Las tasas utilizadas en el estudio actuarial en ambos años fueron las siguientes:

	<u>2025</u>	<u>2024</u>
De descuento	10.6 %	10.6 %
De incremento salarial	5.5 %	5.5 %
De incremento UMA	4 %	4 %

Al 31 de diciembre de 2025 el saldo de Beneficios a los empleados es de \$1,679 (en 2024 \$1,466) y se presenta en el estado financiero en el renglón de obligaciones acumuladas.

Nota 15 – Contingencias

a) Demandas legales

La Compañía enfrenta diversas demandas interpuestas ante las autoridades competentes por distintos motivos. No obstante, con base en la evaluación de sus funcionarios y asesores legales, se estima que estos asuntos se resolverán de manera favorable.

En caso contrario, el impacto potencial de los juicios no sería significativo para la situación financiera ni para los resultados operativos de la Compañía.

b) Cumplimiento en operaciones con partes relacionadas

Conforme a lo establecido en la Ley del Impuesto sobre la Renta, las empresas que realicen operaciones con partes relacionadas residentes en el país están sujetas a limitaciones y obligaciones fiscales respecto a la determinación de precios pactados.

Estos precios deben ser equiparables a los que se aplicarían entre partes independientes en operaciones comparables, garantizando el cumplimiento con el principio de valor de mercado.

Nota 16 - Capital social

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024 se integra como sigue:

	Acciones				
	2025			2024	
	Serie	Número	Importe	Número	Importe
Capital autorizado:					
Fijo	A	345,000	\$ 17,130	345,000	\$ 17,130
Variable	B	3,185,000	134,660	3,185,000	134,660
Total capital social		<u>3,530,000</u>	<u>\$ 151,790</u>	<u>3,530,000</u>	<u>\$ 151,790</u>

Reserva legal

Por disposición de la Ley General de Sociedades Mercantiles, de las utilidades netas deberá separarse anualmente el 5% como mínimo, para constituir el fondo de reserva legal, hasta que importe la quinta parte del capital social. Al 31 de diciembre de 2025 el saldo de la reserva legal es de \$1,649 (\$1,066 al 31 de diciembre de 2024).

Fondo de recompra

Por acuerdo de Asamblea General Ordinaria de Accionistas, se acordó que de las utilidades netas deberá separarse el 10%, para constituir el fondo de recompra de las acciones. Al 31 de diciembre de 2025 el fondo de recompra se capitalizo \$467 (\$0 en 2024).

Restricciones al capital contable

- a. Las utilidades o dividendos distribuidos están gravados al 30%, una vez aplicado sobre los mismos el factor de 1.4286, excepto que provengan de la Cuenta de Utilidad Fiscal Neta (CUFIN), en cuyo caso no habrá impuesto a cargo.

Los dividendos pagados de las utilidades generadas a partir del 1º de enero de 2014 a los accionistas personas físicas y a los no residentes en México, estarán sujetos a un impuesto adicional del 10% que será retenido y pagado por la Unión como impuesto definitivo, sin que exista la posibilidad de acreditarlo por parte de los accionistas.

Por acuerdo de la Asamblea General Ordinaria de Accionistas celebrada el 10 de abril de 2025, se autorizó un pago de dividendo de \$3 pesos por acción sobre 3,530,000 acciones, equivalente a un monto total de \$10,590.

- b. Las aportaciones de capital y primas netas en suscripción de acciones, efectuadas por los accionistas, actualizadas mediante factores de inflación y bajo algunas consideraciones, conforman la Cuenta de Capital de Aportación (CUCA).
- c. En el caso de reducción de capital, a cualquier excedente del capital contable sobre el saldo de la CUCA, se le dará el tratamiento de distribución de utilidades para efectos fiscales.
- d. Al cierre de 2025 el saldo de la CUFIN y CUCA ascienden a \$ 73,534 Y 262,976, respectivamente (\$78,746 y \$253,618, respectivamente en 2024).

Nota 17 - Administración de riesgos financieros

El proceso de la administración integral de riesgos tiene como objetivo identificar los riesgos, medirlos, evaluar su impacto en la operación y controlar sus efectos en la rentabilidad y rendimiento del capital, mediante la implementación y aplicación de estrategias para mitigar los riesgos y el establecimiento de una cultura de riesgos en las operaciones que lleva a cabo la Compañía.

El Comité de Riesgos, como órgano de apoyo al Consejo de Administración, tiene a su cargo la instrumentación de políticas de riesgo y establecer límites máximos de riesgo que puede tolerar la compañía según los factores de riesgo, también es responsable de implementar los procedimientos para medir, administrar y controlar los riesgos.

Riesgo de mercado

La administración del riesgo de mercado consiste en identificar, mediar, monitorear y controlar los riesgos derivados de la fluctuación en tasas de interés, precios del mercado, tipos de cambio y otros factores de riesgo de mercado. Para administrar estos riesgos, la Compañía trata de mantener una posición equilibrada de moneda extranjera, monitorea el comportamiento del mercado y establece acuerdos con proveedores y socios.

Riesgo de Liquidez

La Compañía asume riesgos de liquidez de manera natural por las actividades de intermediación financiera que lleva a cabo. El riesgo de liquidez se origina por los desfases en los flujos de efectivo provenientes de sus operaciones activas y pasivas. El proceso de administración del riesgo de liquidez busca garantizar que la empresa pueda cumplir con todas sus obligaciones cuando se vuelven exigibles, lo cual se logra con las líneas de crédito con diversos bancos e instituciones de crédito con que cuenta la entidad, así como mediante el monitoreo permanente de sus indicadores de liquidez.

DERIVADOS CON FINES DE COBERTURA

La Entidad, a partir de las directrices que emanan de su Comité de Riesgos, ha contratado coberturas de tasa de interés, los cuales se reconocen en Balance como Instrumentos Financieros Derivados y se valúan/presentan a su valor razonable. Todos los Instrumentos pactados, han sido designados exclusivamente con fines de cobertura y asociados a exposiciones que ya se encuentran reconocidas en el Balance General de la entidad.

A raíz de un contexto económico caracterizado por alzas en los niveles de las tasas de interés de referencia, utilizadas al originar créditos a tasa fija (y variable) y que en México suele ser la Tasa de Interés Interbancaria de Equilibrio (conocida como TIIE y en su plazo a 28 días), ocasiona que el valor razonable de la cartera crediticia ya originada a tasa fija se vea mermado por este efecto atribuible al costo de fondeo por alzas en la TIIE 28 y por ende, el Comité de Riesgos recomendó y así fue aprobado/ejecutado, un Programa de Coberturas del tipo Valor Razonable, cuyo objetivo estriba en cubrir -dentro de un rango de TIIE 28- las alzas de ésta.

Este Programa conlleva la contratación de instrumentos financieros derivados, representados por CAP SPREADS no amortizables, que incluye la compra y venta de una combinación de opciones del tipo Call (la compra de un Call Largo a un precio de ejercicio y la venta de un Call Corto a un precio de ejercicio superior) que no amortizan, van expirando cada mes y que compensan dentro del rango de ambos precios de ejercicio (niveles de TIIE 28 entre el 9-11% mensual para todo el plazo cubierto) el devengamiento -y pago- de intereses que se hubiesen tenido, de haber originado estos créditos cubiertos, a tasa flotante para el monto nominal cubierto por los CAP SPREADS.

Los CAP SPREADS adquiridos fueron tres y con la misma Contraparte Financiera Bancaria, pagando la Operadora al inicio una prima neta representada por el diferencial de precio, entre la prima pagada del Call Largo y la prima vendida en el Call Corto. Al tratarse de una prima neta pagada en los tres CAP SPREADS, estos instrumentos fueron elegibles para ser designados como instrumentos de cobertura en tres relaciones de cobertura de valor razonable, a raíz de que el perfil de las porciones de los tres portafolios de créditos amortizables originados a tasa fija que fueron asociados como partidas cubiertas en estas tres relaciones de cobertura. Debido a que estos portafolios de créditos van amortizando a través del tiempo, mientras que el monto nominal de los CAP SPREADS no amortizan, en cierto momento de cada relación de cobertura, el área de Riesgos de la Operadora, sustituye los créditos que van expirando por créditos vigentes que a su vez, no han sido prepagados ni exhiben deterioro alguno.

La eficacia de cobertura que exhiben los CAP SPREADS, está representada exclusivamente por los cambios atribuibles a cambios en el valor intrínseco de estos instrumentos dentro del rango de TIIE 28 cubierto, asimismo -siguiendo el modelo de contabilidad de valor razonable- el ajuste en el valor en libros de las partidas cubiertas (porciones del saldo insoluto de una porción de Portafolios identificados de créditos originados a tasa fija), tan solo refleja este ajuste y el cual es conmensurable con el cambio en el valor intrínseco de los CAP SPREADS. El complemento del cambio en el valor razonable, representado por el valor extrínseco, fue excluido de las relaciones de cobertura.

Los valores razonables de estos tres CAP SPREADS al cierre del 2025 y que se encuentran como Activos Financieros Derivados en el Balance General, son los siguientes:

	CAP SPREAD 2025			
	1	2	3	TOTAL
Monto nominal	\$ 81,000	\$ 85,000	\$ 52,000	\$ 218,000
Valor razonable	-	-	41	41

El riesgo por cubrir en las tres relaciones de cobertura, son las alzas en el nivel de TIIE 28, solo que exclusivamente cuando ésta se encuentra en un rango acotado (entre el 9-11%)

Al cierre de 2025, los CAP SPREADS tuvieron el siguiente desempeño:

	CAP SPREAD 2025			
	1	2	3	TOTAL
Cambio en su valor razonable	\$ (567)	\$ (961)	\$ (799)	\$ (2,327)
Cambio en su valor intrínseco	(553)	(712)	(535)	(1,800)
Cambio en su valor estrínseco	(14)	(249)	(264)	(527)
Ajuste en el valor en libros en la partida cubierta	553	712	535	1,800

Los CAP SPREADS sobre los niveles de la tasa de referencia TIIE 28 contratados, requirieron el pago de una prima neta al inicio en cada uno de ellos (son similares, salvo el monto nocional no amortizable, que están cubriendo), no conllevan la necesidad de establecer colateral alguno al inicio, ni durante la vigencia de estos instrumentos financieros derivados.

Los CAP SPREADS contratados, conllevan un riesgo contraparte (riesgo crédito) que puede surgir, si la contraparte financiera incumple en honrar los derechos a recibir efectivo que detenta la Operadora a través de estos instrumentos. La calificación crediticia de la contraparte financiera es AAA mex y su casa matriz AA- en escala global conforme a la Calificadora Fitch Ratings.

Esta Contraparte Financiera cuenta con autorización del Banco de México, para intermediar en Instrumentos Financieros y es vigilado de manera diaria por este Banco Central, en cuanto a la totalidad de las operaciones financieras derivadas que celebra.

Al cierre del ejercicio 2025, no se han presentado incumplimientos de pagos mensuales por parte de la Contraparte financiera con la cual se contrataron estos Instrumentos, así mismo el riesgo contraparte es vigilado por el área de Riesgos de la Operadora, más no se ha traducido en ajuste alguno de riesgos contraparte, al valor razonable de estos derivados (activos financieros), en cuanto al cambio en el riesgo contraparte que han exhibido, desde la contratación de estos instrumentos. Se tiene un riesgo concentración a raíz de que se han contratado los tres CAP SPREADS con solo una Contraparte financiera.

	CAP SPREAD			
	1	2	3	TOTAL
Monto nocional	\$ 81,000	\$ 85,000	\$ 52,000	\$ 218,000
Valor razonable	-	-	41	41

	CAP SPREAD			
	1	2	3	TOTAL
Cambio en su valor razonable	\$ (144)	\$ 18	\$ 143	\$ 17
Cambio en su valor intrínseco	(79)	49	129	99
Cambio en su valor estrínseco	(65)	(30)	14	(81)
Ajuste en el valor en libros en la partida cubierta	79	(49)	(129)	(99)
		+		

Nota 18 - Índice de capitalización

El índice de capitalización se determina conforme a lo establecido en el Artículo 83 de las Disposiciones de Carácter General aplicables a las Casas de Cambio, Uniones de Crédito y Sociedades Financieras de Objeto Múltiple Reguladas. Al 31 de diciembre 2025 y 2024 su cálculo es el siguiente:

	2025	2024
Activo total	\$ 1,114,288	\$ 810,721
Capital contable	190,476	175,183
Cargos diferidos	7,163	2,898
Impuestos diferidos	103,013	46,761
Suma	110,176	49,659
Capital neto	\$ 80,300	\$ 125,524
Índice de capitalización	7.21%	15.48%

Nota 19 - Impuestos a la utilidad

La tasa del ISR vigente en 2025 y 2024 fue del 30%. En 2025 la Compañía determinó una pérdida fiscal de \$31,208 (pérdida fiscal de \$47,049 en 2024).

El impuesto a la utilidad se integra como sigue:

	2025	2024
ISR causado	\$ -	\$ -
ISR diferido	42,189	(2,308)
Impuesto a la utilidad	\$ <u>42,189</u>	\$ <u>(2,308)</u>

El impuesto de las principales partidas que dieron origen al pasivo y activo diferidos neto son:

	ISR		PTU	
	2025	2024	2025	2024
Maquinaria, mobiliario y equipo arrendado	\$ 279,185	\$ 361,138	\$ 279,185	\$ 361,138
Ingresos por Cesión	(222,729)	(402,002)	(222,729)	(402,002)
Pérdida fiscal	189,072	151,587	189,072	151,587
Cuentas por pagar	12,505	11,928	12,505	11,928
Estimación preventiva para riesgos crediticios	6,528	4,029	6,528	4,029
Arrendamiento Operativo	(571)	88	(571)	88
Contingencias	1,254	1,360	1,254	1,360
Cobertura de tasas	(42)	(2,368)	(42)	(2,368)
Cuentas por cobrar	(7,649)	(8,754)	(7,649)	(8,754)
Intereses por devengar COVID – neto	(21)	(105)	(21)	(105)
Base del impuesto diferido	257,532	116,901	257,532	116,901
Tasa aplicable	30%	30%	10%	10%
ISR/PTU diferido en balance	77,259	35,070	25,754	11,690
ISR/PTU diferido del año anterior	35,070	37,378	11,690	12,460
ISR/PTU diferido en resultados	\$ 42,189	\$ (2,308)	\$ 14,064	\$ (770)

La conciliación de la tasa legal y la tasa efectiva del impuesto sobre la renta expresada en porcentaje es la siguiente:

	2025	2024
Tasa efectiva del Impuesto	(175)%	(17)%
Ingresos fiscales y efectos inflacionarios	101%	(211)%
Estimación preventiva para riesgos crediticios	(45)%	(6)%
Gastos diferidos	(4)%	(6)%
Otras partidas	153%	210%
	<u>30%</u>	<u>(30)%</u>

Nota 20 - Margen financiero

Los ingresos y gastos que forman parte del margen financiero se integran de la siguiente manera:

Concepto	2025	2024
Ingresos:		
Cesión de derechos – (Nota 7)	\$ 145,703	\$ 496,215
Por arrendamiento	132,657	254,835
Por venta de acciones – (Nota 8)	104,261	25,981
Por intereses de cartera	7,708	5,327
Fluctuación cambiaria	7,424	141
Provenientes de operaciones de cobertura	740	4,776
Por intereses de inversiones	143	286
	<u>398,636</u>	<u>787,561</u>

Gastos:		
Por cesión de derechos – (Nota 7)	(122,163)	(429,662)
Por arrendamiento – (Nota 7)	(88,363)	(179,320)
Por intereses de préstamos	(85,844)	(100,508)
Por venta de acciones – (Nota 8)	(77,918)	(25,946)
Costo por devolución de cesiones	(10,866)	(9,609)
Gastos provenientes de operaciones de cobertura	-	(549)
Fluctuación cambiaria	(1,799)	(2,260)
	<u>(386,953)</u>	<u>(747,854)</u>
Margen financiero	\$ <u>11,683</u>	\$ <u>39,707</u>

Nota 21 - Otros ingresos –Netos-

La integración se muestra a continuación:

	<u>2025</u>	<u>2024</u>
Ingreso por venta de activos fijos	\$ 66,952	\$ 62,482
Ingresos por trámites de arrendamiento	4,437	4,416
Ingresos de bienes adjudicados	4,000	-
Servicios administrativos	3,484	3,284
Comisiones de arrendamiento	3,793	4,991
Otros productos no acumulados	1,318	1,115
Seguros financiados	197	138
Ingresos por penalización	112	4,296
Otros – Neto	240	678
Mantenimiento de la Oficina	16	66
	<u>84,549</u>	<u>81,466</u>
Costo por venta de activos fijos	(49,428)	(51,287)
Comisiones pagadas	(13,206)	(9,887)
Costo por bienes adjudicados	(4,545)	-
Costo por trámites de arrendamiento	(3,374)	(1,963)
Gastos de arrendamiento	(1,681)	(2,330)
	<u>(72,234)</u>	<u>(65,467)</u>
Neto:	\$ <u>12,315</u>	\$ <u>15,999</u>

Nota 22 – Estrategia de negocio 2026

En un entorno financiero dinámico, la innovación y la optimización de recursos son pilares fundamentales para la sostenibilidad y el crecimiento. La compañía ha adoptado un enfoque estratégico que no solo fortalece su posición en el mercado, sino que también maximiza la rentabilidad y la eficiencia operativa.

Uno de los motores clave de esta transformación es la cesión de derechos de cobro, una estrategia que ha demostrado ser altamente efectiva en la generación de liquidez y en el fortalecimiento financiero de la Compañía. La venta de cartera y los descuentos sin recurso continuarán desempeñando un papel fundamental en la optimización de flujos de efectivo, permitiendo adelantar ingresos y potenciar la rentabilidad.

Asimismo, la Compañía apuesta por un modelo de arrendamiento puro basado en Fair Market Value (FMV), el cual alinea el valor de los activos con los precios reales del mercado, brindando mayor flexibilidad a los clientes y maximizando la rentabilidad de los activos.

Solidez financiera y optimización de activos

En un contexto de tasas de interés elevadas y restricciones en el acceso al capital, los intermediarios financieros no bancarios, como la compañía, enfrentan desafíos importantes en su estructura de financiamiento. No obstante, la Compañía ha logrado diversificar sus fuentes de fondeo, reduciendo su dependencia del financiamiento bancario tradicional gracias a su alianza estratégica con la Unión de Crédito para la Contaduría Pública, S.A. de C.V. lo que ha beneficiado la rentabilidad de ambas partes.

En este contexto, la Compañía busca reducir una parte significativa de sus activos no productivos, lo que permitirá liberar recursos y aumentar la capacidad de fondeo destinado a la colocación de créditos. Esta optimización mejorará la eficiencia operativa y fortalecerá la flexibilidad de la Compañía para adaptarse a las dinámicas del mercado.

Respaldo de Fitch Ratings

Fitch Ratings, afirmó las calificaciones de largo y corto plazo de Operadora de Arrendamiento Puro, S.A.P.I. de C.V. (OAP) en 'BBB(mex)' y 'F3(mex)', respectivamente. La Perspectiva de la calificación de largo plazo es Estable. Las acciones en las calificaciones están en línea con las de su accionista. Unión de Crédito para la Contaduría Pública, S. A. de C.V. (UniCCo).

Nota 23 – Entorno fiscal en México

Durante el ejercicio fiscal de 2026 entraron en vigor diversas disposiciones en materia tributaria, derivadas principalmente de la Ley de Ingresos de la Federación, así como de reformas al Código Fiscal de la Federación, a la Ley del Impuesto Sobre la Renta, a la Ley del Impuesto al Valor Agregado, a la Ley del Impuesto Especial sobre Producción y Servicios y a la Ley Aduanera. Dichas disposiciones forman parte del Paquete Económico aprobado para dicho ejercicio y establecen el marco fiscal aplicable a los contribuyentes en México.

Entre los cambios incorporados se encuentran ajustes en tasas de recargos por mora, modificaciones a la tasa de retención aplicable a intereses pagados por el sistema financiero, así como la incorporación de nuevas obligaciones de retención y entero de impuestos para determinados intermediarios financieros, plataformas digitales y entidades de tecnología financiera. Asimismo, se introducen disposiciones orientadas a fortalecer los mecanismos de control y fiscalización, incluyendo procedimientos específicos para la revisión de comprobantes fiscales digitales y la ampliación de facultades de la autoridad fiscal en materia de certificación, restricción y cancelación de certificados de sello digital.

La Ley de Ingresos de la Federación para 2026 contempla también diversos estímulos y facilidades fiscales, entre los que se incluyen programas de regularización fiscal, esquemas de retorno de capitales del extranjero y estímulos relacionados con inversiones productivas, capacitación laboral y proyectos de desarrollo regional, los cuales están sujetos al cumplimiento de los requisitos establecidos en las disposiciones aplicables y, en su caso, a la emisión de reglas de carácter general por parte de la autoridad fiscal.

Adicionalmente, se aprobaron modificaciones a la Ley del Impuesto Especial sobre Producción y Servicios, que incluyen incrementos en las tasas y cuotas aplicables a ciertos productos y servicios, tales como tabacos y productos con nicotina, bebidas saborizadas con azúcares o edulcorantes, juegos con apuestas y sorteos, así como la incorporación de nuevos supuestos gravados, incluyendo determinados videojuegos con contenido violento.

El entorno fiscal para 2026 se caracteriza por un mayor uso de herramientas tecnológicas en los procesos de fiscalización, un fortalecimiento de los mecanismos de intercambio de información fiscal a nivel internacional y un énfasis en la verificación de la sustancia económica de las operaciones. Con el objetivo de fortalecer el control, trazabilidad y fiscalización de las operaciones de comercio exterior, así como delimitar con mayor precisión las responsabilidades de los actores involucrados.

En este contexto, las disposiciones fiscales vigentes requieren que las entidades mantengan consistencia entre su información fiscal, financiera y operativa, así como documentación suficiente que respalde las operaciones realizadas, conforme a la legislación aplicable.

Nota 24 – Normas de Información financiera y sostenibilidad

En mayo de 2024 se publicaron las Normas de Información de Sostenibilidad (NIS), estableciendo su entrada en vigor el 1 de enero de 2025. Dichas normas se desarrollan en alineación con los pronunciamientos del International Sustainability Standards Board (ISSB) de la Fundación IFRS y con los marcos internacionales IFRS S-1 e IFRS S-2.

El ejercicio 2025, representa el primer año en el que las divulgaciones de sostenibilidad con base en las NIS se reflejan de manera generalizada en los estados financieros. La preparación de esta información requiere la coordinación de diversas áreas dentro de las organizaciones, así como la definición de responsables, procesos y controles para la recopilación, validación y representación de los datos. Asimismo, el cumplimiento de las NIS implica considerar los riesgos en materia de sostenibilidad dentro del análisis integral de riesgos de la Compañía, en concordancia con lo establecido en la NIF A-1, "Marco conceptual".

De conformidad con las Normas de Información de Sostenibilidad, la sostenibilidad es la capacidad de las generaciones actuales de satisfacer sus necesidades sin comprometer las de generaciones futuras, con la consideración de tres elementos básicos:

- Crecimiento económico,
- Protección del medio ambiente y
- Procuración del desarrollo y bienestar social.

Para contribuir al desarrollo sostenible es trascendental que este criterio también se incorpore al ámbito empresarial.

La Compañía robustece su estrategia de negocio en el concepto de sostenibilidad toma en cuenta los siguientes aspectos:

- a) Ambientales (A) – busca limitar, mitigar, o bien compensar sus impactos negativos hacia el medio ambiente;
- b) Sociales (S) – promueve el desarrollo y bienestar de las personas dentro y fuera de la entidad; y
- c) Gobernanza (G) – mantiene un esquema de administración del negocio basado en la ética, la legalidad y la transparencia, con un alto grado de compromiso con un desempeño sostenible.

El atender a los temas ambientales y sociales basados en una gobernanza enfocada en sostenibilidad (temas ASG) mencionados en el párrafo anterior contribuye a un entorno global sostenible y permite la continuidad de una entidad en largo plazo.

De acuerdo con lo establecido por la NIS B1 en el párrafo 60.1 para el primer año de preparación del informe de sostenibilidad, la Compañía no está obligada a presentar información comparativa; por ello, las métricas incluidas corresponden únicamente al periodo actual. En las siguientes tablas se refleja el desempeño en materia de sostenibilidad de la compañía requerido por la norma.

Se muestran los Indicadores Básicos de sostenibilidad (IBSO), mismos que están conforme a la NIS "B-1, Indicadores Básicos de Sostenibilidad", proporcionan información esencial para monitorear los impactos de la Compañía sobre sus entornos ambiental y social, así como sus prácticas de gobernanza. Cabe señalar que los IBSO requeridos por la NIS deben ser revelados sin llevar a cabo un análisis de importancia relativa (análisis de materialidad).

contienen información cualitativa o cuantitativa. Salvo que se especifique lo contrario en forma particular para algún indicador. La parte cuantitativa está determinada y revelada en:

- a) Valor absoluto – es el valor que tiene el indicador a la fecha de informe; puede ser un valor monetario, una cantidad de peso o volumen, etc.
- b) Valor relativo – es la relación entre el valor absoluto del indicador y el valor de referencia que establezca esta NIS para cada indicador, según resulte lógico, de tal forma que el valor relativo pueda entenderse como una medida de desempeño o de eficiencia operativa de la Compañía. Cuando resulta aplicable debe limitarse en el informe a dos decimales.

Las IBSO que a continuación se presentan, representan la información mínima que la Compañía debe incluir en su información de sostenibilidad; no obstante, con base en lo establecido en la NIS A-1, Marco conceptual de las Normas de Información de sostenibilidad, cuando una entidad lo estime conveniente, puede incluir información sobre los IBSO adicionales que considere relevantes para el mejor entendimiento del estatus de la entidad en materia ambiental, social y de gobernanza.

Perfil y contexto en el que opera la Compañía al 31 de diciembre de 2025

Formato de Presentación del Perfil y Contexto de la Entidad)

Información cualitativa de la entidad										
Sector Económico al que pertenece				52: Servicios Financieros y de seguros						
Región o Regiones geográficas en las que opera				México						
Actividad económica principal ¹				522460 Arrendamiento financiero por sociedades financieras de objeto múltiple						
Información cuantitativa de la entidad										
Periodo del informe 2025										
Número total de trabajadores										
Rango de Edad	Cargos Directivos			Cargos Medios			Cargos Operativos			TOTAL
	Mujeres	Hombres	Total	Mujeres	Hombres	Total	Mujeres	Hombres	Total	
16-17	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
18-40	0	0	0	1	2	3	11	8	19	22
41-64	0	1	1	0	2	2	9	3	12	15
65 >	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
TOTAL	0	1	1	0	4	5	20	11	31	0
										37
Periodo del informe 2025										
Número de trabajadores de tiempo completo										37
Número de trabajadores de tiempo parcial										0

Indicadores básicos de sostenibilidad cuantitativos (IBSO) de la Compañía al 31 de diciembre de 2025

Formato de Presentación de los IBSO Cuantitativos

Nombre del IBSO	Valor absoluto	Valor relativo
A. ÁREA AMBIENTAL		
<i>Emissiones de gases efecto invernadero</i>		
A.1- Emisiones de GEI alcance 1	16.75 tCO ₂ e	0.0000006981 tCO ₂ e /MXN

¹ Para esta revelación, se está utilizando el "Sistema de clasificación industrial de América del Norte, México SCIAN, publicado por el Instituto Nacional de Estadística y Geografía (INEGI) [Párrafo 41.2 de la NIS 2 "Revelación de indicadores básicos de sostenibilidad"].

A.2- Emisiones GEI de alcance 2	9.93 tCO ₂ e	0.0000004138 tCO ₂ e /MXN
A.3- Emisiones GEI de alcance 3	3,312.32 tCO ₂ e	0.0001380248 tCO ₂ e /MXN
Consumo de Energía		
A.4- Consumo de energía	22,365 kWh	0.0009319527 kWh /MXN
A.5- Consumo de energía renovable	0 kWh	0%
Actividades Sostenibles		
A.6- Inversión sostenible	- Se aplica alivio de transición para el reporte actual, ya que la NIS B-1 permite posponer esta divulgación durante el primer año.	
Uso sostenible de agua		
A.7- Agua ingresada	197 m ³	0.0000082090 m ³ /MXN
A.8- Reaprovechamiento del agua	0 m ³	0%
A.9- Descarga de agua residuales	197 m ³	0.0000082090 m ³ /MXN
A.10- Descarga de aguas residuales tratadas	0 m ³	0%
A.11- Agua ingresada proveniente de zonas de estrés hídrico	197 m ³	100%
Biodiversidad		
A.12- Uso de suelo dentro de, o cercano a, zonas de riesgos para la biodiversidad	0 m ²	0 %
	0 predios	
SAO (Sustancias y productos químicos que agotan la capa de ozono)		
A.13- Dependencia de sustancias y productos químicos que agotan la capa de ozono.	0 kg CFC-11e	0 kg CFC-11e/MXN

Gestión de Residuos		
A.14- Residuos generados	0.33 toneladas	0.0000000137 ton/MXN
A.15- Residuos reaprovechados	0.03 toneladas	0.0000000012 ton/MXN
A.16- Residuos peligrosos	0 toneladas	0 ton/MXN
B. ÁREA SOCIAL - Capital humano		
Igualdad de oportunidades y trabajo digno		
B.2- Brecha Salarial (totales)	\$172,584.50	37.17%
I. Cargos directivos	No hay mujeres en este cargo	
II. Cargos Medios	\$-432,127.50	-44%
III. Cargos operativos	\$22,720.10	6%
Inversión en capital humano		
B.3- Horas de capacitación (totales)	589 horas	15.92 horas por empleado
I. Cargos directivos	81 horas	81 horas por empleado
II. Cargos Medios	22 horas	4.40 horas por empleado
III. Cargos operativos	486 horas	15.67 horas por empleado
B.4- Evaluaciones de desempeño y desarrollo profesional de los trabajadores	33 empleados	89.19%
Mujeres	20 empleadas	95.23%
I. Cargos directivos	No hay empleadas	
II. Cargos medios	3 empleadas	100%
III. Cargos operativos	17 empleadas	85%
Hombres	13 empleados	81.25%
I. Cargos directivos	1 empleados	100 %
II. Cargos medios	2 empleados	50 %
III. Cargos operativos	10 empleados	90.9%
Salud y seguridad en el trabajo		

B.6 Accidentes y enfermedades de trabajo que causaron incapacidad o muerte	1 evento	0 eventos
Accidentes por riesgo de trabajo	0 eventos	0 eventos por empleado
Enfermedades	1 evento	0.027 eventos por empleado
C. ÁREA GOBERNANZA		
<i>Gobierno Corporativo</i>		
C.1 Consejo de administración	2 hombres	13 %
C.2 Mujeres en el consejo de administración	2 mujeres	12.5 %

OBSERVACIONES Y COMENTARIOS

A.1 y A.2 - Para el cálculo de los indicadores se consideraron las actividades realizadas en Torre Siglum ya que es la única ubicación donde la Compañía tiene operaciones. No se utilizó la herramienta del CINIF, pero las emisiones de Alcance 1, se calcularon utilizando los Factores de Emisión del IPCC, mientras que para el Alcance 2 se aplicó el Factor de Emisión oficial del Sistema Eléctrico Nacional publicado por SEMARNAT, bajo el enfoque location-based.

A.3 - Las categorías de Alcance 3 consideradas fueron:

- Categoría 5: Residuos generados en las operaciones.
- Categoría 6: Viajes de negocios.
- Categoría 7: Desplazamiento de empleados.
- Categoría 13: Activos arrendados "Downstream"

Las fuentes de información utilizadas corresponden a los registros internos del servicio de recolección de residuos y a los reportes administrativos de los viajes de negocio realizados. Adicionalmente, para la estimación de la Categoría 7 (Desplazamiento de empleados), se empleó un levantamiento interno de datos realizado por el área administrativa, mediante el cual se identificó para cada empleado el medio de transporte habitual (vehículo particular o transporte público) y la distancia aproximada entre su domicilio y el centro de trabajo (Torre Siglum).

Las emisiones de la categoría 13 (activos arrendados downstream) se estimaron considerando 1,094 vehículos propiedad de OAP arrendados a terceros durante 2025. Debido a que la entidad no tiene control operativo ni acceso a información de kilometraje o consumo real de combustible, se utilizó un kilometraje promedio anual conservador de 15,000 km por vehículo, conforme a referencias sectoriales en México. Se aplicó un factor de emisión de 0.192 kg CO₂/km (DEFRA 2025). Las emisiones se calcularon como: km anuales × factor × número de vehículos, expresadas en toneladas de CO₂ equivalente.

Para el cálculo de emisiones de estas tres categorías se emplearon los Factores de Emisión publicados por DEFRA en su versión más reciente.

A.4 – El consumo reportado corresponde a energía no renovable utilizada en la ubicación Torre Siglum durante el ejercicio 2025, incluyendo energía eléctrica suministrada por CFE y combustibles (gasolina y diésel) bajo control operacional de la entidad. La información se obtuvo de los recibos mensuales, realizando una estimación proporcional al área rentada por la entidad.

A.5 – La Compañía no cuenta con el consumo de energía renovable en su única ubicación, Torre Siglum.

A.6 - Se aplica alivio de transición para el reporte actual, ya que la NIS B-1 permite posponer esta divulgación durante el primer año.

A.7 – El agua ingresada corresponde a la ubicación Torre Siglum durante el ejercicio 2025. La información se obtuvo de los recibos mensuales emitidos por SACMEX, realizando una estimación proporcional al área rentada por la entidad.

A.8 – La Compañía no cuenta con sistemas de reaprovechamiento de agua en su única ubicación, Torre Siglum.

A.9 - Debido a que no existe un medidor de descarga de agua residual específico para la entidad, Operadora de Arrendamiento Puro, S.A.P.I De C.V asume que el volumen de agua residual generada es equivalente al volumen de agua ingresada durante el periodo de reporte.

A.10 – La Compañía no cuenta con sistemas de tratamiento de agua residual en su única ubicación, Torre Siglum.

A.11 – Torre Siglum se encuentra en el Área Metropolitana de la Ciudad de México, una zona que depende de un acuífero actualmente sobreexplotado. De acuerdo con la *Actualización de la Disponibilidad de Agua en el Acuífero Zona Metropolitana (0901)*, el Acuífero del Valle de México presenta un déficit anual de 480,429,914 m³. Por lo tanto, toda la extracción de agua en la zona proviene de un área con alto estrés hídrico. Esta conclusión se obtuvo con la información obtenida a través de la herramienta Water Risk Atlas de la WRI.

A.12 – La Compañía utilizó la herramienta del CINIF (ZRB) para realizar el análisis de este indicador. Torre Siglum no se encuentra dentro ni en las inmediaciones de áreas con riesgos para la biodiversidad.

A.13 – La Compañía no reportó sustancias y productos químicos que agotan la capa de ozono.

A.14, A.15, A.16 – la compañía genera una cantidad de residuos alineada con sus operaciones en actividades de oficina. No se tuvo la generación de residuos peligrosos en el año de reporte.

B.2 – Para la estimación de la Brecha Salarial, la Compañía consideró el salario base, prestaciones fijas y variables (bonos, incentivos) para que el cálculo refleje la compensación total. La entidad no emplea trabajadores de tiempo parcial, por lo que no es necesario realizar

ajustes, conversiones ni aplicar criterios FTE; el cálculo del promedio de remuneraciones se determina directamente con el total de trabajadores de tiempo completo.

B.3 – En febrero del 2025, los directivos participaron en un curso adicional llamado “Desarrollo Directivo: Lidera la Transformación”, este evento elevó el número de horas de formación en esta categoría.

B.4 - Todos los empleados están sujetos a una evaluación anual de desempeño y revisión de desarrollo profesional. La proporción de empleados que completaron una revisión es inferior al 100% debido a nuevas contrataciones que aún no habían llegado al ciclo de evaluación.




B.6 - La información reportada sobre accidentes y enfermedades laborales se recopila de acuerdo con los requisitos del Instituto Mexicano del Seguro Social (IMSS). En el año de reporte no se registraron muertes por accidentes ni enfermedades.

Presentación comparativa de los IBSO cualitativos

Indicadores Básicos de Sostenibilidad (IBSO) con base en las Normas de Información de Sostenibilidad
Por los años terminados el 31 de diciembre 2025

Indicador	Sí	No
B. ÁREA SOCIAL - Capital humano		
B.1 Gestión sobre igualdad de oportunidades y trabajo digno		
Políticas implementadas para la gestión sobre la igualdad de oportunidades y del trabajo digno de capital humano que contemplen las características siguientes: a) Fomenten la igualdad de oportunidades, de tal forma que el género, la raza o etnicidad, el lugar de nacimiento entre otras características no influyan ni en la posibilidad de obtener empleo ni en la evaluación del desempeño profesional de los trabajadores; y b) Fomenten el trabajo digno considerando entre otros: i. sueldos y salarios adecuados en relación con el mercado; ii. acceso a la seguridad social; iii. condiciones óptimas de <i>salud y seguridad en el trabajo</i> para prevenir enfermedades de trabajo y accidentes; iv. capacitación continua; v. libertad de asociación; y vi. equilibrio de la vida laboral y familiar	✓	
B.5 Gestión de la salud y seguridad en el trabajo		

<p>Política implementada para la gestión de la salud y seguridad en el trabajo que contemple todas las características siguientes:</p> <p>a) prevenga riesgos de trabajo; por ejemplo, que promueva un constante monitoreo para identificar condiciones inseguras o peligrosas en el entorno laboral, tales como: la existencia de agentes físicos, químicos o biológicos, o factores de riesgo ergonómico o psicosocial capaces de modificar las condiciones del ambiente laboral; y peligros circundantes al centro de trabajo, asimismo, procurar que los trabajadores cuenten con elementos y dispositivos diseñados para protegerlos contra accidentes y enfermedades de trabajo, etc.; y</p> <p>b) fomente un entorno laboral saludable; por ejemplo, con la distribución adecuada de cargas de trabajo y respecto a la duración definida de la jornada laboral.</p>	✓	
C ÁREA DE GOBERNANZA		
C.1 Consejo de administración		
<p><i>Consejo de administración</i> u órgano de gobierno equivalente.</p> <p>Deberá revelar si tiene consejeros independientes indicando el número y desglosado por hombres y mujeres.</p>	✓	
C.3 Órgano de vigilancia independiente		
<p>Órgano de vigilancia independiente y activo</p>		✓
C.4 Política de administración de riesgos		
<p>Política implementada de administración de riesgos establecida que contemple todas las características siguientes:</p> <p>a) haya sido establecida por el consejo de administración o, en su caso, por el administrador único;</p> <p>b) establezca el proceso de identificación y medición de riesgos;</p> <p>c) defina límites de tolerancia de exposición de riesgos;</p> <p>d) establezca procesos para monitorear los riesgos; y</p> <p>e) establezca un plan de continuidad del negocio en caso de la materialización de riesgos</p>	✓	
C.5 Estrategias de sostenibilidad		

<p>Estrategia de <i>sostenibilidad</i> establecida que contemple todas las características siguientes:</p> <p>a) sea establecida y supervisada por el consejo de administración o, en su caso, por el administrador único;</p> <p>b) cuente con un esquema de gestión de riesgos y oportunidades que incluya acciones de mitigación de riesgos relacionados con la sostenibilidad de la entidad; y</p> <p>c) contemple metas hacia el desempeño sostenible de la entidad y su contribución hacia un entorno global sostenible</p>		
<p>C.6 Código de integridad y ética</p>		
<p>Código de integridad y ética implementado que contemple todos los elementos siguientes:</p> <p>a) políticas explícitas de cumplimiento de conductas éticas (por ejemplo, anti-corrupción, anti-acoso, anti-soborno, protección de datos, integridad, etc.);</p> <p>b) controles internos para prevenir o mitigar los incidentes de corrupción y faltas de integridad;</p> <p>c) estrategia de difusión y capacitación del código de integridad y ética;</p> <p>d) reglas de registro de adhesión al código de integridad y ética por parte de las personas a quienes este les aplique;</p> <p>e) sistema de detección y denuncia con protección al denunciante implementado; y</p> <p>f) bases para establecer consecuencias por incumplimiento</p>		
<p>C.7 Seguridad de la información</p>		
<p>Política implementada de seguridad de la información que contemple todas las características siguientes:</p> <p>a) defina los <i>activos de la información</i> a los cuales les resulta aplicable;</p> <p>b) defina al responsable de la información durante su ciclo de vida, incluyendo los responsables de acceder o autorizar el acceso a dicha información;</p> <p>c) establezca controles internos para prevenir o mitigar <i>amenazas</i> y/o vulnerabilidades, contemplando acciones correctivas o en caso de incidentes;</p> <p>d) establece un plan para recuperación de información en caso de la materialización de riesgos; y</p>		

e) estrategia de difusión y capacitación en la materia.		
C.8 Protección y privacidad de datos de terceros		
<p>Política implementada de protección y privacidad de <i>datos personales de terceros</i>, que contemple todas las características siguientes;</p> <p>a) define el tipo de datos y la finalidad de su uso;</p> <p>b) identifica al responsable de la información durante su ciclo de vida, incluyendo los responsables de acceder o autorizar el acceso a dicha información;</p> <p>c) establece controles internos para prevenir o mitigar amenazas y/o vulnerabilidades, contemplando acciones correctivas en caso de incidentes; y</p> <p>d) incluye la estrategia de difusión y capacitación en la materia.</p>	✓	

OBSERVACIONES Y COMENTARIOS

B.1 – la Compañía dispone de diversos documentos que, en conjunto, cubren las características:

- Política de Derechos Humanos, donde se establecen compromisos específicos relacionados con el respeto y la promoción de los Derechos Humanos, incluyendo la diversidad, la inclusión y la igualdad de oportunidades.
- Manual de Política de Diversidad, Equidad e Inclusión, que aborda la no discriminación y la igualdad de oportunidades, garantizando condiciones laborales equitativas y la igualdad entre mujeres y hombres en acceso al empleo, desarrollo y remuneración.
- Código de Conducta, que incorpora principios de reconocimiento, respeto, no discriminación, diversidad e inclusión, así como lineamientos sobre seguridad y salud en el entorno laboral.

B.5 – La compañía cuenta con varios lineamientos que integran todos los elementos de la norma. Entre ellos, se destaca el cumplimiento con las siguientes normas:

- NOM-019-STPS-2011: Comisiones de Seguridad e Higiene
- NOM-002-STPS-2010: Prevención y protección contra incendios
- NOM-035-STPS-2018: Factores de riesgo psicosocial
- NOM-029-STPS-2011: Mantenimiento de instalaciones eléctricas
- NOM-026-STPS-2008: Colores y señales de seguridad e higiene

C.3 – La Compañía se encuentra trabajando en la formalización de su Gobierno Corporativo en relación con el Reporte de Auditoría Interna. Si bien la entidad cuenta actualmente con un área de auditoría interna, aún no se tiene formalizado un comité específico para la supervisión de dicha función.

- C.4** – La Compañía cuenta con una Política implementada para la administración de riesgos en la cual establece un proceso para identificar, cuantificar, priorizar y monitorear posibles riesgos operaciones, financieros.
- C.5** – La Compañía trabajó en 2025 para la actualización de su estrategia de sostenibilidad mediante un análisis de doble materialidad y establecimiento de una Hoja de Ruta en donde se establecieron metas relacionada con desempeño sostenible y la gestión de Riesgos y Oportunidades.
- C.6** – La Compañía cuenta con un Código de Conducta que cubre con los requerimientos de la Norma.
- C.7** – La Compañía dispone de diversos documentos que, en conjunto, cubren las características en material de Seguridad de la Información:
- Manual de la seguridad de la Información
 - Manual de TI
 - Pruebas de continuidad del negocio.
- C.8** – La compañía dispone de diversos documentos que, en conjunto, cubren las características en materia de Protección y Privacidad de Datos de Terceros:
- Manual de Seguridad de la Información
 - Convenios de confidencialidad

Nota 25 – Nuevos pronunciamientos contables

A partir del 1 de enero de 2025 y en ejercicios posteriores, entran en vigor diversos cambios y actualizaciones al marco de Normas de Información Financiera (NIF) emitidas por el Consejo Mexicano de Normas de Información Financiera (CINIF), así como nuevas disposiciones en materia de sostenibilidad y proyectos normativos con vigencia futura.

En primer lugar, se actualizó la NIF A-1, “Marco Conceptual” de las Normas de Información Financiera, incorporando una revisión integral de los requerimientos de revelación. Como resultado, se estableció una diferenciación entre Entidades de Interés Público (EIP) y Entidades que No son de Interés Público (ENIP), con el objetivo de adecuar el alcance y profundidad de las revelaciones financieras conforme a las necesidades de los usuarios. Derivado de lo anterior, los requerimientos de revelación se dividieron en: (i) revelaciones obligatorias para todas las Entidades y (ii) revelaciones adicionales obligatorias únicamente para las EIP, siendo estas últimas opcionales para las ENIP cuando así lo requieran los usuarios de la información financiera. Dichos cambios son obligatorios para ejercicios que inicien a partir del 1 de enero de 2025.

Asimismo, a partir de 2025 se incorporan al marco normativo mexicano las Normas de Información de Sostenibilidad (NIS), que establecen lineamientos para la revelación de información ambiental, social y de gobernanza (ASG). Entre estas destacan la NIS A-1, Marco conceptual de sostenibilidad, y la NIS B-1, Indicadores básicos de sostenibilidad, las cuales requieren que las Entidades consideren información de sostenibilidad como parte de sus reportes financieros o complementarios, de conformidad con la normatividad aplicable.

Por otra parte, el CINIF publicó el proyecto denominado “Mejoras a las Normas de Información Financiera 2026”, cuya vigencia está prevista para ejercicios que inicien a partir del 1 de enero de 2026. Dicho proyecto contempla modificaciones a diversas NIF, algunas con efectos contables (relacionados con valuación, presentación o revelación) y otras consistentes en precisiones técnicas sin impacto en el reconocimiento contable. Entre las normas sujetas a cambios se encuentran, entre otras, la NIF B-11, NIF C-10, NIF C-13, NIF B-4, NIF B-6, NIF C-20 y NIF D-4.

Adicionalmente, el CINIF emitió en auscultación la NIF B-1, “Bases para la preparación de los estados financieros”, cuya entrada en vigor obligatoria está prevista para ejercicios que inicien a partir del 1 de enero de 2028, permitiéndose su aplicación anticipada. Esta norma sustituirá y reorganizará parte del contenido actualmente incluido en diversas NIF de la Serie B, estableciendo de manera explícita la base de preparación de los estados financieros, los supuestos fundamentales, los requisitos generales de presentación y revelación, así como la obligación de revelar claramente el marco de información financiera utilizado.

Finalmente, en alineación con la NIF B-1 Cambios Contables y Correcciones de Errores, las entidades deberán revelar la adopción de nuevas normas contables, así como aquellas emitidas pero aún no vigentes, incluyendo información relevante que permita evaluar el posible impacto de su aplicación futura en los estados financieros.

Las veinticinco notas aclaratorias forman parte integrante de los estados financieros no consolidados.




C.P. LUIS MORALES ROBLES
Director General




L.C. LILIA YOLANDA MEJIA VACA
Director de Finanzas



C.P. EDUARDO CARLOS ROMERO SOLANO
Director de Contabilidad



C.P. JUAN CARLOS ALVARADO FIGUEROA
Gerente de Contabilidad y Cumplimiento Regulatorio



C.P. NOEMI ALEJANDRINA SOTO MORA
Auditor Interno





Crédito Unicco

Crédito Único S.A. de C.V., SOFOM, E.N.R.	149
Informe del Administrador	150
Informe del Comisario	152
Estados Financieros Dictaminados	154

**INFORME DEL
ADMINISTRADOR ÚNICO 2025
C.P.C. OSCAR ARMANDO SALMERÓN OJEDA**

**A la Asamblea de Accionistas de
Crédito Único, S.A. de C.V., SOFOM, E.N.R.
(SOFOM)**

En mi carácter de Administrador Único de **Crédito Único, S.A. de C.V., SOFOM, E.N.R. (SOFOM)** a continuación presento mi informe por el ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2025.

El año de 2025 requirió a la SOFOM esfuerzos especiales para generar nuevas y mejores fuentes de financiamiento y por consecuencia atender la demanda de créditos de nuestros clientes. Lo anterior, con el objetivo de ampliar el margen financiero. 2026 será un año de diseño e implementación de estrategias para hacer crecer las utilidades netas de la Compañía, mediante, entre otros esquemas, el crecimiento de nuevos productos y de mayor eficiencia y crecimiento en el producto "Unicco Directo".

La utilidad neta del ejercicio social fue de \$2.8 millones de pesos (\$6.1 millones de pesos en 2024) influenciada principalmente por el incremento requerido en la estimación preventiva para riesgo crediticios del producto "Unicco directo".

Al 31 de diciembre de 2025, la cartera total tuvo un incremento de 10.1% (\$91.9 millones de pesos) en relación a 2024, dado principalmente por el crecimiento de los préstamos con garantía en un 28.7% (\$101.6 millones de pesos) un incremento neto de \$1.6 millones de pesos en los créditos de "Unicco directo" y una disminución en otros créditos por \$11.3 millones de pesos. En el año se llevó a cabo una cesión de cartera por \$26 millones de pesos.

La cartera vencida se incrementó en \$28.7 millones de pesos debido al crecimiento de la morosidad en el producto "Unicco directo", morosidad esperada y que estimamos debe estabilizarse a partir de 2026. Lo anterior al ser proporcionalmente directa a una mayor tasa de interés pactada, o sea mayor riesgo.

"Unicco directo" ha resultado un producto que estimamos generará en un par de años un mejor margen financiero, por lo que se está desarrollando mejoras y actualizaciones en sus esquemas de operación y estimación del índice de morosidad.

Se están llevando a cabo estudios para extender el producto de "Unicco Directo" a un mayor número de niveles en las estructuras de las firmas grandes de contadores públicos a fin de extender los beneficios del producto.

Los préstamos bancarios tuvieron un incremento de 10.7% (\$104 millones de pesos) generado por el incremento en préstamos de la Unión de Crédito para la Contaduría Pública, S.A. de C.V. por \$272 millones de pesos y una disminución en préstamos bancarios por \$168 millones de pesos. Lo anterior permitió a la SOFOM mayor liquidez al estructurarse los pasivos financieros a largo plazo en el 59% (37.8% en 2024).

Los intereses a favor crecieron en 30% con un efecto muy favorable en el margen financiero ajustado sin embargo, debido al incremento de la cartera vencida, la estimación preventiva para riesgos crediticios, el incremento neto en el margen financiero ajustados se refleja en un neto de 9.1%

La operación de la SOFOM está sólidamente soportada por el apoyo de los diferentes comités del Gobierno Corporativo y se han seguido las directrices marcadas por su tenedora Operadora de Arrendamiento Puro, S.A.P.I. de C.V. a través de su Consejo de Administración para la toma de decisiones estratégicas.

De la misma manera, estos resultados son derivados del trabajo de la Dirección General y Dirección de Finanzas de la SOFOM, quienes han demostrado profesionalismo en el desempeño de sus funciones.

Anexo al presente informe se presentan el estado de situación financiera y el estado de resultado integral, de cambios en el capital contable y de flujos de efectivo correspondientes al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2025, así como sus notas que les son relativas, donde se describen las políticas y criterios contables seguidos en la preparación de la información financiera y de manera comparativa con el ejercicio anterior.

Dichos estados financieros fueron auditados por la firma Gossler, S.C., quienes emitieron su opinión, señalando que presentan razonablemente, en todos los aspectos materiales, la situación financiera de la SOFOM.

Asimismo, acompaño el Dictamen del Comisario, quien en el ejercicio de sus funciones manifiesta que la información financiera refleja en forma veraz, suficiente y razonable la situación financiera de la SOFOM por el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2025.

Estamos seguros que encontraremos mayores y mejores oportunidades de negocio ante un escenario que nos muestra riesgos, pero también oportunidades para incrementar la rentabilidad de la SOFOM.

Ciudad de México, 22 de marzo de 2026

Atentamente,

C.P.C. Oscar A. Salmerón

Administrador Único

H. Asamblea de Accionistas de:

Crédito Único, S.A. de C.V., SOFOM, E.N.R.

En mi Carácter de Comisario y en cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 166 de la Ley General de Sociedades Mercantiles y en los estatutos sociales de **Crédito Único, S.A. de C.V., SOFOM, E.N.R.**, rindo a ustedes mi dictamen sobre la veracidad, suficiencia y razonabilidad de la información que ha presentado a ustedes la Administración y el Presidente del Consejo de Administración con relación a la marcha de la sociedad por el año terminado el 31 de Diciembre de 2025.

Les informo que asistí a la Asamblea Anual Ordinaria de Accionistas celebrada con fecha 10 de abril de 2025. Asimismo, participé en las sesiones realizadas por el Administrador Único de la Sociedad a las que fui convocado y obtuve de los directores y administradores, la información sobre las operaciones, documentación y registros que consideré necesario examinar. De acuerdo con lo establecido en la Ley de General de Sociedades Mercantiles, en mi carácter de comisario participé juntas del Consejo de Administración, con voz pero sin voto.

Revisé, con el alcance que consideré necesario en las circunstancias, el Informe de Auditoría que sin salvedades ni limitaciones emitieron los auditores externos independientes de **Gossler, S.C.** – Miembro de Crowe Global –, en relación con el examen que llevaron a cabo de acuerdo con las Normas Internacionales de Auditoría, de los estados financieros preparados por la administración de la compañía, el cual incluye la siguiente revelación:

Párrafo relativo a otra información, en el que se revela la responsabilidad de la administración respecto a la información de sostenibilidad que se presenta junto con las notas a los estados financieros auditados, así como la responsabilidad de los auditores externos independientes respecto a dicha información.

Asimismo, me entrevisté con los auditores externos independientes para revisar sus papeles de trabajo y las pruebas y procedimientos que aplicaron con motivo de su auditoría, con base en los cuales sustentaron su opinión sobre los estados financieros; asimismo, revisé las observaciones y recomendaciones que hicieron, las cuales considero correctas y aplicables.

En mi opinión, con base en el trabajo y revisiones efectuadas:

- a) Las políticas y criterios contables y de información seguidos por la compañía son adecuados y suficientes en las circunstancias y se aplicaron en forma consistente con el ejercicio anterior.
- b) Los estados financieros presentados reflejan razonablemente la situación financiera de **Crédito Único, S.A. de C.V., SOFOM, E.N.R.**, al 31 de diciembre de 2025, el resultado de sus operaciones, las variaciones en el capital contable y los flujos de efectivo correspondientes al año terminado en esa fecha, de acuerdo con las Normas de Información Financiera mexicanas.

Por lo anteriormente expuesto, no tengo mayor inconveniente en recomendar a esta H. Asamblea de Accionistas la aprobación de los citados estados financieros.

Atentamente

C.P.C. Fernando Baza Herrera
Comisario

Ciudad de México, Mex.
Marzo 19, 2026

Informe de los Auditores Independientes

A la Asamblea General de Accionistas y
al Consejo de Administración de:

Crédito Único, S.A. de C.V., SOFOM, E.N.R.

Opinión

Hemos auditado los estados financieros adjuntos de **Crédito Único, S.A. de C.V., SOFOM, E.N.R.** (la Compañía), que comprenden los balances generales al 31 de diciembre de 2025 y 2024, y los estados de resultados, de variaciones en el capital contable y de flujos de efectivo, correspondientes a los ejercicios terminados en esas fechas, así como las notas explicativas a los estados financieros, que abarcan de la nota 1 a la nota 22 y la nota 24, y que incluyen un resumen de políticas contables importantes y otra información explicativa.

En nuestra opinión, los estados financieros adjuntos presentan razonablemente, en todos los aspectos materiales, la situación financiera de **Crédito Único, S.A. de C.V., SOFOM, E.N.R.**, al 31 de diciembre de 2025 y 2024, así como sus resultados y flujos de efectivo, correspondientes a los ejercicios terminados en esas fechas, de conformidad con las Normas de Información Financiera mexicanas (NIF).

Fundamento de la opinión

Hemos llevado a cabo nuestras auditorías de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría (NIA). Nuestras responsabilidades de acuerdo con dichas normas se describen más adelante en la sección "Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros" de nuestro informe. Somos independientes de la Compañía de conformidad con el Código de Ética Profesional del Instituto Mexicano de Contadores Públicos, A.C. (Código de Ética Profesional), junto con los requerimientos de ética que son aplicables a nuestras auditorías de los estados financieros en México, y hemos cumplido con las demás responsabilidades de ética de conformidad con esos requerimientos y con el Código de Ética Profesional. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido proporciona una base suficiente y adecuada para nuestra opinión.

Otra Información – Información de Sostenibilidad

La Administración es responsable de la otra información, que comprende la información de sostenibilidad que se presenta en la nota 23 a los estados financieros.

Nuestra opinión sobre los estados financieros no cubre la información de sostenibilidad y no expresamos ninguna forma de conclusión que proporcione un grado de seguridad sobre esta.

En relación con nuestra auditoría de los estados financieros, nuestra responsabilidad es leer la otra información—Información de sostenibilidad y, al hacerlo, considerar si existe una incongruencia material entre la información de sostenibilidad y los estados financieros o el conocimiento obtenido por nosotros en la auditoría o si parece que existe una incorrección material en la información de sostenibilidad por algún otro motivo. Si, basándonos en el trabajo que hemos realizado, concluimos que existe una incorrección material en esta otra información—Información de sostenibilidad, estamos obligados a informar de ello. No tenemos nada que informar a este respecto.

Responsabilidades de la Administración y de los encargados del gobierno de la Compañía en relación con los estados financieros

La Administración es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados financieros adjuntos de conformidad con las NIF y del control interno que la Administración consideró necesario para permitir la preparación de estados financieros libres de desviación material, debida a fraude o error.

En la preparación de los estados financieros, la Administración es responsable de la evaluación de la capacidad de la Compañía para continuar como negocio en marcha, revelando, en su caso, las cuestiones relativas con el negocio en marcha y utilizando la norma contable de negocio en marcha, excepto si la Administración tiene la intención de liquidar la Compañía o de cesar operaciones, o bien no exista otra alternativa realista.

Los encargados del gobierno de la Compañía 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 de que los estados financieros en su conjunto están libres de desviación material, debida a fraude o error, y emitir un informe de auditoría que contiene nuestra opinión. Seguridad razonable es un alto nivel de seguridad, pero no garantiza que una auditoría realizada de conformidad con las NIA siempre detecte una desviación material cuando existe. Las desviaciones pueden deberse a fraude o error y se consideran materiales si, individualmente o de forma conjunta, puede preverse razonablemente que influyan en las decisiones económicas que los usuarios toman basándose en los estados financieros.

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

- Identificamos y valoramos los riesgos de desviación material en los estados financieros, debida a fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtenemos evidencia de auditoría suficiente y adecuada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar una desviación material debida a fraude es más elevado que en el caso de una incorrección material debida a error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionadamente erróneas o la elusión del control interno.
- Obtenemos conocimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficacia del control interno de la Compañía.

- Evaluamos lo adecuado de las políticas contables aplicadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por la Administración.
- Concluimos sobre lo adecuado de la utilización, por la Administración, de la norma contable de negocio en marcha y, con la evidencia de auditoría obtenida, concluimos sobre si existe o no una desviación material relacionada con hechos o con condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad de la Compañía para continuar como 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 expresemos una opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo; hechos o condiciones futuros pueden ser causa de que la Compañía deje de ser un negocio en marcha.
- Evaluamos en su conjunto, la presentación, la estructura y el contenido de los estados financieros, incluida la información revelada, y si los estados financieros representan las transacciones y hechos subyacentes de un modo que logran la presentación razonable.

Comunicamos a los responsables del gobierno de la Compañía, entre otras cuestiones, el alcance y el momento de realización de la auditoría y los hallazgos significativos de la auditoría, así como cualquier deficiencia significativa del control interno que identificamos en el transcurso de la auditoría.

Gossler, S.C.
Miembro de Crowe Global



C.P.C. Joaquín Eigner López Reyes
Socio de Auditoría

Ciudad de México, México
Marzo 19, 2026

CRÉDITO ÚNICO, S.A. DE C.V., SOFOM, E.N.R.

2.

**ESTADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2025 Y 2024**

(Notas 1, 2 y 3)
(Cifras en miles de pesos)

	ACTIVO		PASIVO	
	2025	2024	2025	2024
EFFECTIVO	\$ 13,547	\$ 10,548		
INVERSIONES EN VALORES				
Inversiones disponibles a la vista-(Nota 10 y 16)	1,100	1,000	\$ 438,269	\$ 606,437
			640,273	368,054
			<u>1,078,542</u>	<u>974,491</u>
DERIVADOS				
Con fines de cobertura-(Nota 16)	42	3,236		
AJUSTES DE VALUACIÓN POR COBERTURA DE ACTIVOS FINANCIEROS-(Nota 16)	<u>7,349</u>	<u>5,049</u>		
CARTERA DE CRÉDITO VIGENTE				
Créditos comerciales documentados con garantía inmobiliaria	287,660	298,882		
Créditos comerciales documentados con otras garantías	91,544	52,666	924	750
Créditos comerciales sin garantía	574,299	538,781	33	246
TOTAL CARTERA DE CRÉDITO VIGENTE-(Nota 4)	<u>953,503</u>	<u>890,329</u>	31,997	43,082
			<u>32,954</u>	<u>44,078</u>
CARTERA DE CRÉDITO VENCIDA				
Créditos comerciales documentados con garantía inmobiliaria	1,155	-		
Créditos comerciales documentados con otras garantías	1,809	2,280		
Créditos comerciales sin garantía	44,220	16,165		
TOTAL CARTERA DE CRÉDITO VENCIDA-(Nota 4)	<u>47,184</u>	<u>18,445</u>		
CARTERA DE CRÉDITO	1,000,687	908,774		
(-) MENOS:				
ESTIMACIÓN PREVENTIVA PARA RIESGOS CREDITICIOS-(Nota 4)	<u>(11,564)</u>	<u>(4,121)</u>		
TOTAL CARTERA DE CRÉDITO (NETO)	<u>989,123</u>	<u>904,653</u>		
OTRAS CUENTAS POR COBRAR (NETO)-(Nota 5)	<u>8,656</u>	<u>10,327</u>		
PROPIEDADES, MOBILIARIO Y EQUIPO (NETO)-(Nota 6)	<u>41,617</u>	<u>58,934</u>		
INVERSIONES PERMANENTES-(Nota 7)	<u>52,104</u>	<u>49,981</u>		
IMPUESTOS DIFERIDOS (NETO)-(Nota 21)	<u>6,852</u>	<u>5,932</u>		
OTROS ACTIVOS				
Crédito mercantil, pagos anticipados e intangibles-(Nota 8)	131,324	106,189		
TOTAL ACTIVO	\$ <u>1,251,714</u>	\$ <u>1,155,849</u>		
			PRÉSTAMOS BANCARIOS, DE SOCIOS Y DE OTROS ORGANISMOS	
			De corto plazo-(Notas 9 y 10)	
			De largo plazo-(Notas 9 y 10)	
			OTRAS CUENTAS POR PAGAR	
			Impuestos a la utilidad por pagar-(Nota 21)	
			Participación de los trabajadores en las utilidades por pagar-(Nota 11)	
			Proveedores	
			Acreedores diversos y otras cuentas por pagar-(Nota 13)	
			Impuestos diferidos (Neto)-(Nota 21)	
			TOTAL PASIVO	
			<u>1,111,496</u>	<u>1,018,569</u>
			CAPITAL CONTABLE	
			CAPITAL CONTRIBUIDO	
			Capital social-(Nota 15)	
			Prima en suscripción de acciones-(Nota 15)	
			CAPITAL GANADO	
			Reserva legal-(Nota 15)	
			Resultados acumulados-(Nota 15)	
			Otros resultados integrales-(Nota 7)	
			Resultado neto	
			TOTAL CAPITAL CONTABLE	
			<u>140,218</u>	<u>137,280</u>
			TOTAL PASIVO Y CAPITAL CONTABLE	
			\$ <u>1,251,714</u>	\$ <u>1,155,849</u>

Las notas aclaratorias que se acompañan, forman parte integrante de estos estados financieros no consolidados.

C.P. LUIS MORALES ROBLES
Director General

L.C. LILIA YOLANDA MEJÍA VACA
Director de Finanzas

C.P. EDUARDO CARLOS ROMERO SOLANO
Director de Contabilidad

C.P. JUAN CARLOS ALVARADO FIGUEROA
Gerente de Contabilidad y Cumplimiento Regulatorio

C.P. NOEMI ALEJANDRINA SOTO MORA
Auditor Interno

CRÉDITO ÚNICO, S.A. DE C.V., SOFOM, E.N.R.

3.

ESTADOS DE RESULTADO INTEGRAL POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2025 Y 2024


(Notas 1, 2 y 3)
(Cifras en miles de pesos)


	2025	2024
Ingresos por intereses	\$ 189,272	\$ 186,595
Gastos por intereses	(130,936)	(141,770)
MARGEN FINANCIERO -(Nota 18)	58,336	44,825
Estimación preventiva para riesgos crediticios-(Nota 4)	(12,594)	(2,916)
MARGEN FINANCIERO AJUSTADO POR RIESGOS CREDITICIOS	45,742	41,909
Comisiones y tarifas cobradas -(Nota 19)	19,669	18,849
Comisiones y tarifas pagadas -(Nota 19)	(27,017)	(24,266)
Resultado por intermediación -(Nota 19)	(1,158)	1,103
Otros ingresos (egresos) de la operación -(Nota 20)	(2,034)	3,886
Gastos de administración	(38,851)	(35,395)
	(49,391)	(35,823)
RESULTADO DE LA OPERACIÓN	(3,649)	6,086
Participación en la utilidad neta de otras entidades -(Nota 7)	5,799	3,802
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS A LA UTILIDAD	2,150	9,888
Impuestos a la utilidad causados -(Nota 21)	-	-
Impuestos a la utilidad diferidos -(Nota 21)	690	(3,773)
	690	(3,773)
RESULTADO NETO	2,840	6,115
Otros resultados Integrales (ORI):		
Participación en los ORI de asociadas y otras inversiones permanentes -(Nota 7)	98	2,554
RESULTADO INTEGRAL	\$ 2,938	\$ 8,669
UTILIDAD POR ACCIÓN	\$ 3.64	\$ 7.84

Las notas aclaratorias que se acompañan, forman parte integrante de estos estados financieros no consolidados.


C.P. LUIS MORALES ROBLES
Director General


L.C. LILIA YOLANDA MEJÍA VACA
Director de Finanzas


C.P. EDUARDO CARLOS ROMERO SOLANO
Director de Contabilidad


C.P. JUAN CARLOS ALVARADO FIGUEROA
Gerente de Contabilidad y Cumplimiento Regulatorio


C.P. NOEMI ALEJANDRINA SOTO MORA
Auditor Interno

CRÉDITO ÚNICO, S.A. DE C.V., SOFOM, E.N.R.

ESTADOS DE CAMBIOS EN EL CAPITAL CONTABLE

POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2025 Y 2024

(Notas 1, 2, y 3)

(Cifras en miles de pesos)

	Capital contribuido		Capital ganado			Total capital contable	
	Capital social	Prima en suscripción de acciones	Reserva legal	Resultados acumulados	Otros resultados integrales		Resultado neto
SALDOS AL 1° DE ENERO DE 2024	\$ 78,000	\$ 167	\$ 2,831	\$ 63,256	\$ (2,402)	\$ (13,241)	\$ 128,611
Traspaso del resultado neto a resultados acumulados				(13,241)		13,241	-
Resultado integral -(Nota 7)					2,554	6,115	8,669
SALDOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2024	78,000	167	2,831	50,015	152	6,115	137,280
Traspaso del resultado neto a resultados acumulados				6,115		(6,115)	-
Resultado integral -(Nota 7)					98	2,840	2,938
SALDOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2025	\$ 78,000	\$ 167	\$ 2,831	\$ 56,130	\$ 250	\$ 2,840	\$ 140,218

Las notas aclaratorias que se acompañan, forman parte integrante de estos estados financieros no consolidados.

C.P. LUIS MORALES ROBLES
Director General

L.C. LILIA YOLANDA MEJÍA VACA
Director de Finanzas

C.P. EDUARDO CARLOS ROMERO SOLANO
Director de Contabilidad

C.P. JUAN CARLOS ALVARDO FIGUEROA
Gerente de Contabilidad y Cumplimiento Regulatorio

C.P. NOEMI ALEJANDRINA SOTO MORA
Auditor Interno

CRÉDITO ÚNICO, S.A. DE C.V., SOFOM, E.N.R.

ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO

POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2025 Y 2024

(Notas 1, 2, y 3)

(Cifras en miles de pesos)


	2025	2024
ACTIVIDADES DE OPERACIÓN:		
Utilidad antes de impuestos a la utilidad	\$ 2,150	\$ 9,888
Partidas sin impacto en el efectivo:		
Estimación preventiva para riesgos crediticios -(Nota 4)	(12,594)	(2,916)
Participación en la utilidad neta de otras entidades -(Nota 7)	5,799	3,802
	(4,645)	10,774
(Disminución) Aumento en cuentas y documentos por cobrar	(69,615)	35,340
Derivados	42	3,236
(Disminución) Aumento de obligaciones acumuladas	(8,761)	31,173
Flujos netos de efectivo en actividades de operación	(82,979)	80,523
ACTIVIDADES DE INVERSIÓN:		
Inversión en asociada y otras inversiones permanentes	(6,534)	(7,398)
(Disminución) Aumento de pagos anticipados e intangibles -Neto-	(9,312)	11,597
Flujos netos de efectivo en actividades de inversión	(15,846)	4,199
Efectivo a obtener de (aplicar en) actividades de financiamiento	(98,825)	84,722
ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO:		
Préstamos obtenidos (Pagados) -Neto-	101,924	(83,212)
Flujos netos de efectivo en actividades de financiamiento	101,924	(83,212)
Aumento neto de efectivo e inversiones disponibles a la vista	3,099	1,510
Efectivo e inversiones disponibles a la vista al principio del periodo	11,548	10,038
Efectivo e inversiones disponibles a la vista al final del periodo	\$ 14,647	\$ 11,548

Las notas aclaratorias que se acompañan, forman parte integrante de estos estados financieros no consolidados.


C.P. LUIS MORALES ROBLES
Director General


L.C. LILIA YOLANDA MEJÍA VACA
Director de Finanzas


C.P. EDUARDO CARLOS ROMERO SOLANO
Director de Contabilidad


C.P. JUAN CARLOS ALVARADO FIGUEROA
Gerente de Contabilidad y Cumplimiento Regulatorio


C.P. NOEMI ALEJANDRINA SOTO MORA
Auditor Interno

Crédito Único, S.A. de C.V., SOFOM, E.N.R.

Notas a los estados financieros

al 31 de diciembre de 2025 y 2024

(Cifras en miles de pesos)

Nota 1 – Constitución y objeto social

Crédito Único, S.A. de C.V., SOFOM, E.N.R. fue constituida en julio de 1997 bajo la denominación Sinérgica Mexicana, S.A. de C.V. El 21 de noviembre de 2006, los accionistas aprobaron su transformación en una Sociedad Financiera de Objeto Múltiple, Entidad No Regulada (SOFOM, E.N.R.). Posteriormente, el 18 de julio de 2007, se acordó el cambio de denominación a Crédito Único, S.A. de C.V., SOFOM, E.N.R. (en adelante, "la Compañía").

El principal objeto de la Compañía es realizar operaciones de crédito, arrendamiento financiero y factoraje financiero con personas físicas y morales. Para ello, puede obtener financiamiento a través de créditos y líneas de crédito de instituciones bancarias y entidades financieras tanto nacionales como extranjeras. Además, está facultada para otorgar en garantía, descontar o redescantar los contratos y títulos de crédito derivados de dichas operaciones.

La Compañía es una subsidiaria directa de Operadora de Arrendamiento Puro, S.A.P.I. de C.V.

Nota 2 - Bases de formulación de los estados financieros**Elaboración de estados financieros**

Los estados financieros han sido preparados de conformidad con las Normas de Información Financiera (NIF) emitidas por el Consejo Mexicano de Normas de Información Financiera y de Sostenibilidad, A.C. (CINIF). A continuación, se detallan las principales bases de preparación:

Uso de juicios y estimaciones

La preparación de los estados financieros no consolidados requiere que la Administración realice estimaciones y supuestos que afectan:

- Los importes registrados de activos y pasivos.
- La revelación de activos y pasivos contingentes a la fecha de los estados financieros no consolidados.
- Los importes registrados de ingresos y gastos durante el ejercicio.

Los principales rubros sujetos a estas estimaciones incluyen la valuación de inversiones en valores, la estimación preventiva para riesgos crediticios, las obligaciones laborales al retiro y los impuestos a la utilidad diferidos.

Dado que estas estimaciones y supuestos se basan en la mejor información disponible a la fecha de los estados financieros, los resultados reales pueden diferir de las cifras estimadas.

Moneda funcional y de informe

Los estados financieros se presentan en pesos mexicanos, que es la moneda funcional de informe, de registro y funcional de la Compañía.

Para efectos de revelación en las notas de los estados financieros, las cifras se expresan en miles de pesos. Cuando se menciona la divisa dólar, se hace referencia a dólares de los Estados Unidos de América.

Reconocimiento de activos y pasivos en su fecha de concertación

Los estados financieros reconocen los activos y pasivos derivados de operaciones de compra-venta de divisas e inversiones en valores en la fecha en que la operación es concertada, independientemente de la fecha de liquidación.

Reconocimiento de los efectos de la inflación

Los estados financieros incorporan el reconocimiento de los efectos de la inflación hasta el 31 de diciembre de 2007. A partir de esa fecha, conforme a la NIF B-10 "Efectos de la Inflación", el entorno económico se clasificó como no inflacionario, dado que la inflación acumulada en los tres ejercicios anuales previos fue inferior al 26%. La actualización de cifras hasta 2007 se realizó utilizando factores derivados de los índices publicados por el Banco de México (Banxico), con base en la inflación registrada.

El porcentaje de inflación anual y la acumulada en los últimos tres ejercicios se presentan a continuación:

Inflación al 31 de diciembre de:	Inflación anual (%)	cumulada en los últimos tres años (%)
2025	3.69	12.56
2024	4.21	16.69
2023	4.66	19.84

Autorización de los estados financieros

El 19 de marzo de 2026, los funcionarios responsables autorizaron la emisión de los estados financieros no consolidados adjuntos y sus notas.

De acuerdo con la Ley General de Sociedades Mercantiles (LGSM), los accionistas tienen la facultad de modificar los estados financieros después de su emisión.

Los estados financieros al 31 de diciembre de 2025, serán sometidos a la aprobación de los accionistas.

Nota 3 - Resumen de las principales políticas contables

Las políticas contables más relevantes, aplicadas de manera consistente en los períodos presentados, se resumen a continuación. No se ha omitido el reconocimiento de ninguna norma obligatoria con impacto material en los estados financieros.

- a. **Activos financieros** – Los activos financieros son instrumentos que representan derechos contractuales sobre recursos monetarios, incluyendo efectivo y equivalentes, cuentas por cobrar y préstamos otorgados a terceros.

Reconocimiento y medición inicial

Se reconocen cuando se generan o adquieren.

Salvo que se trate de una cuenta por cobrar sin un componente de financiamiento significativo, los activos financieros se registran inicialmente a su valor razonable, sumando los costos de transacción directamente atribuibles a su adquisición o emisión. En el caso de cuentas por cobrar sin un componente de financiamiento significativo, se miden inicialmente al valor de la transacción.

Clasificación y medición posterior

Al momento del reconocimiento inicial, los activos financieros se clasifican según el modelo de negocio de la Compañía y las características de sus flujos de efectivo contractuales.

Las cuentas por cobrar derivadas de la venta de bienes y servicios, así como otras cuentas por cobrar, se valúan posteriormente conforme al saldo pendiente de cobro. Aquellas denominadas en moneda extranjera se convierten a la moneda funcional al tipo de cambio vigente al cierre del ejercicio, y los ajustes por diferencias cambiarias se reflejan en el resultado integral de financiamiento.

Baja de activos financieros

Se da de baja un activo financiero cuando expiran los derechos contractuales sobre sus flujos de efectivo.

Compensación de activos financieros

Los activos y pasivos financieros se presentan netos en el estado de situación financiera solo si la Compañía posee un derecho exigible legalmente para compensarlos y tiene la intención de liquidar el importe neto o de realizar el activo y liquidar el pasivo simultáneamente.

Deterioro

La Compañía reconoce estimaciones de pérdidas crediticias esperadas para cuentas por cobrar y otros activos financieros.

Estas pérdidas consideran eventos pasados, condiciones actuales y proyecciones futuras, reflejando los posibles incumplimientos durante la vida esperada del activo financiero. Las estimaciones se deducen del saldo en libros bruto del activo correspondiente.

Castigos

Un activo financiero se castiga cuando no existe una posibilidad realista de recuperación. La Compañía aplica políticas basadas en la experiencia histórica de recuperaciones de activos similares. No obstante, los activos castigados pueden seguir sujetos a procesos legales para su eventual recuperación.

- b. **Mobiliario y equipo propio** – Se registran inicialmente al costo de adquisición y se actualizan conforme a lo establecido en la Nota 2.

Los gastos de mantenimiento y reparaciones se reconocen en resultados en el ejercicio en que se incurren, mientras que las adiciones y mejoras se capitalizan.

- c. **Deterioro en el valor de los activos de larga duración y su disposición** – La Compañía aplica la metodología establecida en la Norma de Información Financiera (NIF) C-15, la cual establece criterios para:

Identificar indicios de deterioro.

Registrar pérdidas por deterioro o bajas en el valor de activos tangibles e intangibles.

Revertir deterioros en caso de recuperación del valor.

Durante el ejercicio, no se reconocieron cargos a resultados por este concepto.

- d. **Inversión en asociada y otras inversiones permanentes** – Se registran inicialmente a su valor de adquisición y se valúan mensualmente mediante el método de participación.
- e. **Pagos anticipados** – Incluye anticipos relacionados con las adquisiciones y servicios, que se recibirán después de la fecha de cierre de los estados financieros.

Se reconocen al monto pagado en la fecha de la transacción, siempre que se espere obtener un beneficio económico futuro. Una vez recibido el bien o servicio, el importe correspondiente se clasifica como activo o gasto del periodo, según corresponda.

La Compañía evalúa periódicamente la recuperabilidad de estos pagos y reconoce una pérdida por deterioro cuando se considera que no generarán beneficios económicos futuros.

- f. **Crédito mercantil** – Es el activo registrado por el pago en exceso del costo de adquisición de acciones de otras entidades sobre su valor en libros. –Ver inciso “d” anterior–.
- g. **Arrendamientos** – La Compañía reconoce un activo por derechos de uso y un pasivo por arrendamientos por los bienes arrendados, excepto en casos de arrendamientos de corto plazo o de activos de bajo valor **-(Ver Nota 8)**.

Depreciación del activo por derechos de uso – Se aplica el método de línea recta, desde la fecha de inicio del arrendamiento hasta el final de la vida útil del activo arrendado o del plazo del contrato, el que sea menor.

- h. **Pasivos financieros** – Incluyen obligaciones contractuales que implican salida de recursos monetarios, como cuentas por pagar a proveedores, acreedores e instituciones financieras.

Reconocimiento inicial, posterior, ganancias y pérdidas

Se registran inicialmente a su valor razonable y posteriormente se miden a su costo amortizado.

El gasto por intereses y los efectos de variaciones cambiarias se reconocen en el resultado integral de financiamiento.

Baja de pasivos financieros

Se da de baja un pasivo financiero cuando la obligación contractual ha sido pagada, cancelada o ha expirado.

Compensación de pasivos financieros

Los pasivos financieros solo pueden compensarse con activos financieros en el estado de situación financiera, si la Compañía tiene un derecho exigible legalmente y la intención de liquidar el importe neto.

- i. **Impuesto sobre la renta (ISR) diferido** – Se reconoce aplicando el método de activos y pasivos integrales, considerando diferencias temporales entre valores contables y fiscales.

- j. **Uso de estimaciones** – La Administración aplica estimaciones contables en la preparación de los estados financieros, tales como provisiones y pérdidas crediticias esperadas. Estas estimaciones pueden diferir de los resultados reales.
- k. **Provisiones** – Se reconocen cuando existe una obligación presente derivada de un evento pasado que probablemente implique la salida de recursos económicos y pueda estimarse de manera confiable.
- l. **Partes relacionadas** – En el curso normal de sus operaciones la Compañía realiza transacciones con partes relacionadas, las cuales pueden incluir operaciones de inversión y préstamo títulos de crédito, convenios, reestructuraciones, renovaciones o modificaciones contractuales.
- m. **Beneficio a los empleados** – Con base en la NIF D-3 “Beneficios a los empleados”, la Compañía reconoce los beneficios otorgados a sus empleados así como las provisiones relacionadas.

Esta norma clasifica los beneficios en:

- Directos: Remuneraciones ordinarias otorgadas al empleado.
- A corto y largo plazo: Beneficios diferidos que se devengan en el tiempo.
- Por terminación de la relación laboral: Indemnizaciones o compensaciones.
- Por retiro: Pensiones y otras prestaciones posteriores al empleo.

Asimismo, la NIF D-3 reduce los períodos de amortización de partidas pendientes de reconocer e incorpora la PTU (Participación de los Trabajadores en las Utilidades) causada y diferida, la cual se determina aplicando el método de activos y pasivos.

El pasivo reconocido por beneficios a los empleados se determina y ajusta con base en cálculos actuariales elaborados por especialistas independientes.

- n. **Contingencias** – Las obligaciones o pérdidas contingentes se reconocen cuando:
 1. Es probable que su efecto se materialice.
 2. Existan elementos razonables para cuantificarlas de manera confiable.

Si la cuantificación no es posible, la Compañía divulga la contingencia en las notas a los estados financieros de forma cualitativa.

Por su parte, los ingresos, utilidades o activos contingentes se reconocen únicamente cuando existe certeza prácticamente absoluta de su realización.

- o. **Compromisos** – no se reconocen contablemente, si no que se divulgan en las notas a los estados financieros.

Esto se debe a que representan acuerdos para realizar acciones futuras, pero no implican la materialización de un gasto derivado de eventos pasados.

p. **Capital contable** – Los conceptos del capital contable se expresan:

- a) A su costo histórico a partir del 1º de enero de 2008.
- b) Hasta el 31 de diciembre de 2007, a sus valores actualizados, determinados mediante la aplicación a sus valores históricos de factores derivados del Índice Nacional de Precios al Consumidor.

q. **Transacciones en moneda extranjera** – Se registran al tipo de cambio vigente en la fecha en que se llevan a cabo.

Los activos y pasivos denominados en moneda extranjera se convierten a moneda nacional utilizando el tipo de cambio publicado por el Banco de México vigente en la fecha del Balance General.

Las diferencias cambiarias resultantes de las fluctuaciones entre la fecha de la transacción y la de su liquidación o valuación al cierre del ejercicio se reconocen en resultados.

r. **Resultado integral** – El resultado incluye:

- 1. La utilidad neta del ejercicio.
- 2. Otras partidas que por disposición normativa se reflejan en el capital contable sin constituir aportaciones, reducciones o distribuciones de capital.

Nota 4 - Cartera de crédito –Neto–

a. La cartera de crédito vigente y vencida se integra como se muestra a continuación:

	2025			2024
	Capital	Intereses devengados	Total Cartera	Total Cartera
Cartera de crédito				
Vigente:				
Créditos comerciales documentados-				
Con garantía inmobiliaria	\$ 286,618	\$ 1,042	\$ 287,660	\$ 298,882
Con otras garantías	90,517	1,027	91,544	52,666
Sin garantía	565,205	9,094	574,299	538,781
Total cartera de crédito vigente	942,340	11,163	953,503	890,329

Cartera de crédito

Vencida:

Créditos

Comerciales

documentados-

Con garantía

inmobiliaria

1,137

18

1,155

-

Con otras

garantías

1,729

80

1,809

2,280

Sin garantía

41,281

2,939

44,220

16,165

Total cartera de

crédito vencida

44,147

3,037

47,184

18,445

Total cartera de

crédito

\$ 986,487

\$ 14,200

\$ 1,000,687

\$ 908,774

- b. Al 31 de diciembre de 2025 y 2024 los créditos están integrados por el capital e intereses devengados, son otorgados a plazos de 1 y hasta 180 meses con tasas de interés que oscilan entre el 5.00% y 50.00%. En función a los plazos de su recuperación, la cartera se integra como sigue:

	<u>2025</u>	<u>2024</u>
Corto plazo	\$ 105,145	\$ 50,164
Largo plazo	895,542	858,610
Total	<u>\$ 1,000,687</u>	<u>\$ 908,774</u>

La NIF C-20, Instrumentos financieros para cobrar principal e interés, establece las condiciones y procedimiento para el reconocimiento inicial y posterior de las cuentas por cobrar a largo plazo derivadas de préstamos otorgados que generan intereses, entre otros.

Las cuentas por cobrar se reconocen a su valor nominal, el cual es similar a su costo amortizado con base en los siguientes criterios:

- a. La tasa de interés efectiva promedio de los créditos otorgados se encuentra dentro de los parámetros de mercado, al compararse con tasas de interés aplicables a créditos similares que consideran el valor del dinero en el tiempo y los riesgos inherentes de cobro.
- b. El valor presente de los flujos de efectivo estimados a cobrar por principal e intereses contractuales, descontados a la tasa de mercado, es similar al reconocimiento de los créditos a valores nominales, por lo que las diferencias calculadas no son significativas.

- c. La estimación para riesgos crediticios debe valuarse conforme al procedimiento de Pérdidas Crediticias Esperadas (PCE) que consiste en:
- I. Determinar la etapa de riesgo en la que se ubican los créditos.
 - II. Determinar el Monto Recuperable de la cartera con riesgo de crédito considerando: Probabilidad de Incumplimiento y Severidad de la Pérdida, valuando a su valor presente los flujos que se estima recuperar, considerando garantías y colaterales recibidos, en su caso.
 - III. Comparar el monto recuperable contra el valor de la cartera, la diferencia corresponde a la PCE que se debe reconocer en resultados.

Para determinar la etapa de riesgo de los créditos, se toma en cuenta el incremento de riesgo de crédito desde el reconocimiento inicial de la cartera y hasta la fecha de cierre de los estados financieros, como sigue:

Nivel 1. Cartera con riesgo de crédito bajo - El riesgo de crédito no se ha incrementado significativamente.

Nivel 2. Cartera con incremento significativo de riesgo de crédito.

Nivel 3. Cartera con riesgo de crédito alto - Cartera con deterioro crediticio que afectará los flujos futuros de efectivo a recuperar.

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024, considerando las estadísticas de pérdidas de cartera de años pasados, además de que no se han presentado cambios en las condiciones actuales que afecten los índices de recuperación de cartera y a los pronósticos de recuperación que determinó la Compañía, la mayor parte de los créditos de cartera se clasifican en el Nivel 1. La determinación de la estimación para riesgo crediticio conforme al cálculo de la PCE se determinó como se indica a continuación:

Concepto	2025	2024
Saldo en libros de la cartera	\$ 1,000,687	\$ 908,774
Porcentaje estimado de incumplimiento	4.71%	2.02%
Estimación determinada	47,132	18,357
Estimación registrada	11,564	4,121
% de estimación registrada	\$ 24%	\$ 22%

La estimación para riesgos crediticios registrada, es menor a la determinada con base en la metodología de PCE y esto se debe básicamente a que la Compañía cuenta con otras garantías sobre la cartera vencida al cierre de cada periodo contable.

La cartera de crédito vigente al 31 de diciembre de 2025 y 2024 se muestra de acuerdo a los recursos de los que provienen:

	Recursos			
	<u>Propios</u>	<u>Fondeados</u>	<u>2025</u>	<u>2024</u>
Créditos comerciales documentados-				
Con garantía inmobiliaria	\$ -	\$ 287,660	\$ 287,660	\$ 298,882
Con otras garantías	-	91,544	91,544	52,666
Sin garantía	-	574,299	574,299	538,781
Total cartera de crédito vigente	\$ -	\$ 953,503	\$ 953,503	\$ 890,329

A continuación, se muestra el monto de la cartera total por sector económico:

<u>Sector</u>	<u>2025</u>	<u>%</u>	<u>2024</u>	<u>%</u>
Comercio	\$ 28,943	3%	\$ 42,124	5%
Industria	15,036	1%	13,066	1%
Servicios	956,708	96%	853,584	94%
	\$ 1,000,687	100%	\$ 908,774	100%

La antigüedad de la cartera de crédito vencida total se muestra a continuación:

	2025			
	Días de antigüedad			
	<u>1 a 180</u>	<u>181 a 365</u>	<u>366 en adelante</u>	<u>Total 2025</u>
Créditos comerciales documentados:				
Con garantía inmobiliaria	\$ -	\$ 1,155	\$ -	\$ 1,155
Con otras garantías	564	812	433	1,809
Sin garantía	7,862	20,436	15,922	44,220
Total cartera de crédito	\$ 8,426	\$ 22,403	\$ 16,355	\$ 47,184

2024				
Días de antigüedad				
	1 a 180	181 a 365	366 en adelante	Total 2024
Créditos comerciales documentados:				
Con garantía inmobiliaria	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -
Con otras garantías	1,679	70	531	2,280
Sin garantía	8,040	2,661	5,464	16,165
Total cartera de crédito	\$ 9,719	\$ 2,731	\$ 5,995	\$ 18,445

A continuación, se muestran los intereses devengados en el ejercicio de acuerdo al tipo de crédito y considerando los recursos de los que proviene:

Intereses por Tipo de Garantía 2025			
Tipo de Garantía	Recursos		Total
	Propios	Fondeados	
Con garantía inmobiliaria	\$ -	\$ 33,791	\$ 33,791
Con otras garantías	-	14,209	14,209
Sin garantía	-	131,172	131,172
Intereses de créditos	\$ -	\$ 179,172	\$ 179,172

Intereses por Tipo de Garantía 2024			
Tipo de Garantía	Recursos		Total
	Propios	Fondeados	
Con garantía inmobiliaria	\$ -	\$ 37,932	\$ 37,932
Con otras garantías	-	13,975	13,975
Sin garantía	-	120,312	120,312
Intereses de créditos	\$ -	\$ 172,219	\$ 172,219

Los intereses devengados por cartera de crédito se registran en resultados del periodo en el rubro de ingresos por intereses **-(Nota 18)**.

El movimiento de la estimación preventiva para riesgos crediticios se muestra a continuación:

	<u>2025</u>	<u>2024</u>
Saldo inicial	\$ 4,121	\$ 2,638
Más:		
Incrementos	12,594	2,916
Menos:		
Castigos	5,629	2,091
Recuperaciones	(478)	(658)
Saldo final	<u>\$ 11,564</u>	<u>\$ 4,121</u>

Durante 2025 y 2024 la Compañía celebró operaciones de cesión a título oneroso de los derechos de cobro derivados de los contratos de crédito que ha celebrado con Unión de Crédito para la Contaduría Pública, S.A. de C.V. como sigue:

	<u>2025</u>			
	<u>Costo</u>	<u>Ingreso</u>	<u>Utilidad</u>	<u>Tasa de Descuento</u>
Agosto	\$ <u>26,443</u>	\$ <u>35,475</u>	\$ <u>9,032</u>	18.40%

	<u>2024</u>			
	<u>Costo</u>	<u>Ingreso</u>	<u>Utilidad</u>	<u>Tasa de Descuento</u>
Septiembre	\$ 122,538	\$ 129,938	\$ 7,400	16.35%
Diciembre	<u>36,847</u>	<u>38,000</u>	<u>1,153</u>	16.03%
	<u>\$ 159,385</u>	<u>\$ 167,938</u>	<u>\$ 8,553</u>	

La Compañía asume el compromiso de seguir cumpliendo con sus obligaciones como acreditante, conservando los derechos de cobro.

Al efectuar estas operaciones, transfirió todos los riesgos y beneficios de los activos financieros objetos de cesión sin que haya cláusulas con condiciones especiales, de sustitución o recompra de los mismos, por lo que con base en lo señalado en la NIF C-14 Transferencia y Baja de activos financieros, procedió a dar de baja los activos financieros objetos de transferencia.

La cesión se realiza con cobranza delegada por lo que los acreditados seguirán depositando las cantidades generadas por los créditos y accesorios que se generen, por lo que deberá conciliar los pagos recibidos y entregarlos cada mes a la Unión de crédito.

El costo de las cesiones se realizó a una tasa de descuento a precios de mercado y consideró una comisión por la gestión de cobranza.

Nota 5 - Otras cuentas por cobrar –Neto–

La integración es la siguiente:

	<u>2025</u>	<u>2024</u>
Deudores venta departamentos	\$ 6,270	\$ 6,370
Impuesto sobre la renta a favor	2,312	2,292
Otros deudores	46	631
Impuesto al valor agregado	28	1,034
Total	<u>\$ 8,656</u>	<u>\$ 10,327</u>

Nota 6 – Propiedades, mobiliario y equipo –Neto–

Los saldos son los siguientes:

	<u>2025</u>	<u>2024</u>
Departamentos en la ciudad de Puebla-(a)	\$ 41,614	\$ 58,923
Equipo de transporte	3	11
Total	<u>\$ 41,617</u>	<u>\$ 58,934</u>

- a. Se integra por 7 departamentos en la ciudad de Puebla, municipio de Cuautlancingo, estos inmuebles están escriturados a nombre de la Compañía y se llevan a cabo gestiones para su venta (10 departamentos en 2024).

Nota 7 - Inversiones permanentes

Al cierre del año la integración es la siguiente:

	2025		2024	
	Participación		Participación	
	%	Importe	%	Importe
Unión de Crédito General, S.A. de C.V.	14	\$ 36,292	14	\$ 34,627
Operadora de Arrendamiento Puro, S.A.P.I. de C.V.	8	14,262	8	13,859
Unión de Crédito para la Contaduría Pública, S.A. de C.V.	1	1,536	1	1,481
Otras inversiones		14		14
Total		\$ 52,104		\$ 49,981

Durante el ejercicio se generó una utilidad por participación en los resultados netos de estas entidades de \$5,799 (\$3,802 en 2024) y participación positiva en otros resultados integrales de \$98 (\$2,554 en 2024). Al 31 de diciembre de 2025 y 2024 muestra un saldo positivo de \$250 (\$152 en 2024).

Nota 8 - Crédito mercantil, pagos anticipados e intangibles

La integración es la siguiente:

	2025	2024
Derechos de cobro	\$ 52,667	\$ 37,667
Inversión en desarrollos inmobiliarios	40,964	38,151
Activo por derechos de uso	15,007	613
Crédito mercantil	13,238	14,528
Comisiones	3,842	7,335
Varios	2,922	4,590
Intangibles	1,335	2,026
Seguros por amortizar	1,004	730
Otros activos larga duración	345	549
Total	\$ 131,324	\$ 106,189

El saldo del crédito mercantil se integra como sigue:

	<u>2025</u>	<u>2024</u>
Operadora de Arrendamiento Puro, S.A.P.I. de C.V.	\$ 11,983	\$ 13,273
Unión de Crédito para la Contaduría Pública, S.A. de C.V.	<u>1,255</u>	<u>1,255</u>
Total	\$ <u>13,238</u>	\$ <u>14,528</u>

En el ejercicio se generó una disminución neta de \$1,290 (aumento de \$495 en 2024).

Activos por derechos de uso

Los efectos de la NIF D-5 se resumen a continuación:

<u>Concepto</u>	<u>2025</u>	<u>2024</u>
Activo por derechos de uso	\$ <u>15,007</u>	\$ <u>613</u>
Pasivo por contratos de arrendamiento corto plazo	2,136	613
Pasivo por contratos de arrendamiento largo plazo	<u>12,830</u>	<u>1,323</u>
Suma-(Nota13)	\$ <u>14,966</u>	\$ <u>1,936</u>

El reconocimiento del activo por derechos de uso se determinó a su costo, el cual incluye básicamente el importe de la valuación inicial del pasivo por arrendamientos. El pasivo por arrendamientos se determinó de acuerdo al valor presente de los pagos estimados de las rentas futuras que serán pagadas durante la vigencia de los contratos de arrendamiento.

Para la determinación del valor presente de los pagos futuros de las rentas, se utilizó la tasa libre de riesgo aplicable en México, en este caso, la Tasa de CETES a 28 días anualizada que ascendió al 7.25% anual.

A continuación, se presenta información sobre los montos reconocidos en resultados por los arrendamientos:

<u>Concepto</u>	<u>2025</u>	<u>2024</u>
Costo financiero de pasivos por arrendamiento	\$ 717	\$ 229
Depreciación (gasto) del activo por derechos de uso	<u>2,495</u>	<u>2,376</u>
Total	\$ <u>3,212</u>	\$ <u>2,605</u>

En 2025 la Compañía realizó pagos por concepto de arrendamiento de bienes por \$3,252 (en 2024 \$2,874) dichos pagos se registran como gastos de administración.

A continuación, se resumen los pagos estimados futuros:

<u>Año</u>	<u>2025</u>	<u>2024</u>
2024	\$ -	\$ 613
2025	15,007	-
Total	\$ 15,007	\$ 613

Los contratos de arrendamiento se suscribieron con una vigencia variable, al término es probable que se renueven por los mismos periodos. Los contratos de arrendamiento prevén que las rentas se incrementarán anualmente conforme al ajuste anual por inflación durante la vigencia de los contratos.

Nota 9 - Préstamos bancarios, de socios y de otros organismos

La integración de préstamos bancarios, de socios y de otros organismos, al 31 de diciembre de 2025 y 2024, se muestra como sigue:

	<u>2025</u>		
	<u>Corto Plazo</u>	<u>Largo Plazo</u>	<u>Total</u>
Banco 1	\$ 214,679	\$ -	\$ 214,679
Banco 3	43,084	-	43,084
Banco 4	53,816	-	53,816
Banco 8	80,463	-	80,463
FICEIN Unión de Crédito, S.A. de C.V.	45,883	-	45,883
Unión de Crédito para la Contaduría Pública, S.A. de C.V. -(Nota 10)	344	640,273	640,617
	\$ 438,269	\$ 640,273	\$ 1,078,542

	2024		
	<u>Corto Plazo</u>	<u>Largo Plazo</u>	<u>Total</u>
Banco 1	\$ 338,598	\$ -	\$ 338,598
Banco 2	98,220	-	98,220
Banco 4	53,901	-	53,901
Banco 7	115,400	-	115,400
Unión de Crédito para la Contaduría Pública, S.A. de C.V. -(Nota 10)	<u>318</u>	<u>368,054</u>	<u>368,372</u>
	<u>\$ 606,437</u>	<u>\$ 368,054</u>	<u>\$ 974,491</u>

Las tasas de interés anual que se contrataron con las instituciones bancarias son de mercado y fluctúan desde un 7.71% y hasta un 15.28% (11.04% y hasta 14.99% en 2024).

La garantía líquida de los préstamos bancarios asciende a \$373,020 (\$385,159 en 2024), está dada por inversiones en valores que Unión de Crédito para la Contaduría Pública, S.A. de C.V. realiza en la misma institución bancaria. Dichos recursos son restringidos y deben mantenerse invertidos en las instituciones bancarias en tanto no se liquide el adeudo motivo del contrato de prenda.

La garantía prendaria está otorgada por cartera de cuentas por cobrar de la propia empresa y asciende a \$147,438 (\$80,231 en 2024).

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024 se tienen contratadas y dispuestas las líneas de crédito siguientes:

	<u>2025</u>	<u>2024</u>
Líneas de crédito	\$ 1,145,000	\$ 1,493,733
Líneas utilizadas	432,490	601,317
Monto disponible	<u>\$ 712,510</u>	<u>\$ 892,416</u>

A continuación, se muestran las brechas de vencimiento:

	<u>2025</u>		<u>2024</u>	
	<u>Corto Plazo</u>	<u>Largo plazo</u>	<u>Corto plazo</u>	<u>Largo plazo</u>
Inversiones	\$ 1,100	\$ -	\$ 1,000	\$ -
Crédito	<u>105,145</u>	<u>895,542</u>	<u>50,164</u>	<u>858,610</u>
	<u>106,245</u>	<u>895,542</u>	<u>51,164</u>	<u>858,610</u>
Pasivos bancarios y otros organismos	<u>438,269</u>	<u>640,273</u>	<u>606,437</u>	<u>368,054</u>
Brecha	<u>\$ (332,024)</u>	<u>\$ 255,269</u>	<u>\$ (555,273)</u>	<u>\$ 490,556</u>

De conformidad con la *NIF C-19, Instrumentos financieros por pagar*, los pasivos bancarios fueron valuados a su valor nominal que es similar a su costo amortizado, considerando lo siguiente:

- a) La tasa de interés efectiva promedio de las deudas, se encuentra dentro de mercado al compararla con tasas de interés para financiamientos similares que consideran el valor del dinero en el tiempo y los riesgos inherentes de pago.
- b) Al comparar el valor razonable de los flujos de efectivo que se pagarán por principal e intereses contractuales en el plazo remanente de los pasivos bancarios descontados a la tasa de mercado para determinar su valor presente con el saldo de los préstamos a valores nominales, las diferencias calculadas no son significativas.

Nota 10 - Partes relacionadas

a. Los saldos son los siguientes:

Activo	<u>2025</u>	<u>2024</u>
Inversiones disponibles a la vista:		
Unión de Crédito para la Contaduría Pública, S.A. de C.V.	\$ <u>1,100</u>	\$ <u>1,000</u>
Cartera de crédito:		
Operadora de arrendamiento Puro, S.A.P.I. de C.V.	\$ <u>73,335</u>	\$ <u>-</u>
Miembros directivos	\$ <u>211,746</u>	\$ <u>185,315</u>
Otros Activos		
Unión de Crédito para la Contaduría Pública, S.A. de C.V.	\$ <u>-</u>	\$ <u>3,242</u>

Pasivo

Otras cuentas por pagar:

Unión de Crédito para la Contaduría Pública, S.A. de C.V. -(Nota 13)	\$ -	\$ 8,815
Corto plazo	\$ -	\$ 8,815

Préstamos:

Unión de Crédito para la Contaduría Pública, S.A. de C.V. -(Nota 9)	\$ 640,617	\$ 368,372
Largo plazo	\$ 640,617	\$ 368,372

b. Las operaciones realizadas son las siguientes:

<u>Partes relacionadas</u>	<u>2025</u>	<u>2024</u>
Unión de Crédito para la Contaduría Pública, S.A. de C.V.		
<u>Gastos por:</u>		
Intereses	\$ 76,968	\$ 40,302
Comisiones	16,125	19,817
<u>Ingresos por:</u>		
Comisión por intermediación	\$ 17,025	\$ 15,920
Cesión de derechos	9,032	8,563
Comisión por cesión de derechos	2,528	2,650
Intereses- (Nota 18)	74	219
Operadora de Arrendamiento Puro, S.A.P.I. de C.V.		
<u>Ingresos por:</u>		
Intereses	\$ 699	\$ 12,366
<u>Gastos por:</u>		
Intereses	\$ 537	\$ -

Nota 11 - Participación de los trabajadores en las utilidades por pagar

Constituye el derecho que tienen los trabajadores de participar de las utilidades de la Compañía, la base para el cálculo de la PTU causada, se determina sobre la misma utilidad fiscal del ISR con algunos ajustes considerados en la propia Ley del Impuesto sobre la Renta (LISR). Al 31 de diciembre de 2025 la PTU causada fue de \$924 (\$750 en 2024).

Nota 12 – Beneficios a los empleados

El costo de las obligaciones laborales por primas de antigüedad y remuneraciones al término de la relación laboral se determinó con base en cálculos preparados por actuarios independientes al 31 de diciembre de 2025, de conformidad con lo establecido en la NIF D-3 “Beneficios a los empleados”.

Los componentes del costo neto del periodo son los siguientes:

	<u>2025</u>	<u>2024</u>
Costo neto del periodo:		
Costo laboral	\$ 9	\$ 6
Costo financiero	3	2
Reciclaje de remediaciones	-	-
	<u>\$ 12</u>	<u>\$ 8</u>

A continuación, se detalla el valor presente de las obligaciones por los beneficios de los planes:

	<u>2025</u>	<u>2024</u>
Obligaciones por beneficios definidos (OBD) inicial	\$ 33	\$ 24
Costo neto del periodo	22	8
Remediaciones netas del ORI	11	1
Beneficios pagados a cargo del pasivo neto proyectado	-	-
	<u>\$ 66</u>	<u>\$ 33</u>

Las primas de antigüedad que los colaboradores de la Compañía tienen derecho a percibir al terminar la relación laboral, se reconocen como gastos en el año que se presentan.

El cargo a resultados por este concepto en 2025 fue de \$440 (\$0 en 2024).

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024, la vida laboral promedio de los empleados es de 6.65 años y 7.2 años respectivamente.

Las tasas utilizadas en el estudio actuarial en ambos años fueron las siguientes:

	<u>2025</u>	<u>2024</u>
De descuento	10.60 %	9.10 %
De incremento salarial	5.50 %	5.50 %
De incremento UMA	4.00 %	4.00 %

Nota 13 - Acreedores diversos

El saldo de acreedores diversos se integra como sigue:

	<u>2025</u>	<u>2024</u>
Cesión de cartera con Unión de Crédito		
Para la Contaduría Pública, S.A. de C.V. \$	11,308	\$ 28,632
Arrendamientos operativos -(Nota 8)	14,966	1,936
Otras cuentas por pagar	5,144	3,230
Beneficio a los empleados -(Nota 12)	336	273
Carga social	174	127
Depósitos en garantía	69	69
Unión de Crédito para la Contaduría Pública, S.A. de C.V. -(Nota 10)	-	8,815
Total	<u>\$ 31,997</u>	<u>\$ 43,082</u>

Nota 14 - Contingencias

Se tienen varias demandas interpuestas ante las autoridades competentes por diversos motivos. En opinión de los funcionarios y abogados de la Compañía, estos asuntos se resolverán en forma favorable; en caso contrario, el resultado de los juicios no afectará sustancialmente la situación financiera ni el resultado de las operaciones de la Compañía.

Nota 15 - Capital social

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024 se integra como sigue:

Capital	Serie	2025		2024	
		No. de acciones	Importe	No. de acciones	Importe
Fijo	A	374,762	\$ 37,476	374,762	\$ 37,476
Variable	B	525,238	52,524	525,238	52,524
		900,000	90,000	900,000	90,000
No exhibido		120,000	12,000	120,000	12,000
	Total	<u>780,000</u>	<u>\$ 78,000</u>	<u>780,000</u>	<u>\$ 78,000</u>

Prima en suscripción de acciones

Corresponde al excedente a los valores nominales de las acciones. Al 31 de diciembre de 2025 y 2024, el monto de la prima en suscripción de acciones es de \$167.

Reserva legal

Por disposición de la Ley General de Sociedades Mercantiles, de las utilidades netas deberá separarse anualmente el 5% como mínimo, para constituir el fondo de reserva legal, hasta que importe la quinta parte del capital social. Al 31 de diciembre de 2025 y 2024 el monto de la reserva legal es de \$2,831.

Restricciones al capital contable

- a. Las utilidades o dividendos distribuidos están gravados al 30%, una vez aplicado sobre los mismos el factor de 1.4286, excepto los que provengan de la Cuenta de Utilidad Fiscal Neta (CUFIN), en cuyo caso no habrá impuesto a cargo.

Los dividendos pagados de las utilidades generadas a partir del 1° de enero de 2014 a los accionistas personas físicas y a los no residentes en México, estarán sujetos a un impuesto adicional del 10% que será retenido y pagado por la Compañía como impuesto definitivo, sin que exista la posibilidad de acreditarlo por parte de los accionistas.

- b. Las aportaciones de capital y primas netas en suscripción de acciones, efectuadas por los accionistas, actualizadas mediante factores de inflación y bajo algunas consideraciones, conforman la Cuenta de Capital de Aportación (CUCA).
- c. En el caso de reducción de capital, a cualquier excedente del capital contable sobre el saldo de la CUCA, se le dará el tratamiento de distribución de utilidades para efectos fiscales.
- d. A la fecha de cierre de los estados financieros, el saldo de la CUFIN y CUCA ascienden a \$53,548 y \$111,950 respectivamente (\$52,572 y \$107,966 respectivamente en 2024).

Nota 16- Administración de riesgos

El proceso de la administración integral de riesgos tiene como objetivo identificar los riesgos, medirlos, evaluar su impacto en la operación y controlar sus efectos en la rentabilidad de los activos y en el rendimiento del capital, mediante la implementación y aplicación de estrategias para mitigar los diversos riesgos y para promover el establecimiento de una cultura de riesgos en las operaciones que lleva a cabo la Compañía.

El Comité de Riesgos, como órgano de apoyo al Consejo de Administración, tiene a su cargo la instrumentación de políticas e implementación de procedimientos para la gestión de riesgo, así como para establecer límites máximos y mínimos que puede tolerar la Unión, según el apetito de riesgo de la Administración.

Riesgo de mercado

La administración del riesgo de mercado consiste en identificar, mediar, monitorear y controlar los riesgos derivados de la fluctuación en tasas de interés, precios del mercado, tipos de cambio y otros factores de riesgo de mercado. Para administrar estos riesgos, la Compañía trata de mantener una posición equilibrada de moneda extranjera, monitorea el comportamiento del mercado y establece acuerdos con proveedores y socios.

Riesgo de Liquidez

La Compañía asume riesgos de liquidez de manera natural por las actividades de intermediación financiera que lleva a cabo. El riesgo de liquidez se origina por los desfases en los flujos de efectivo provenientes de sus operaciones activas y pasivas. El proceso de administración del riesgo de liquidez busca garantizar que la Compañía pueda cumplir con todas sus obligaciones cuando se vuelven exigibles, lo cual se logra con las líneas de crédito con diversos bancos e instituciones de crédito con que cuenta la entidad, así como mediante el monitoreo permanente de sus indicadores de liquidez.

Riesgo en materia de lavado de dinero y financiamiento al terrorismo

Este riesgo está asociado a las actividades de intermediación financiera que la entidad realiza y se puede materializar con la recepción e ingreso a sus cuentas bancarias de recursos de procedencia ilícita y/u operaciones destinadas a financiar el terrorismo. Para administrar y controlar este riesgo, la entidad cuenta con un Comité de Comunicación y Control y con un oficial de cumplimiento, cuyas funciones están encaminadas a monitorear el comportamiento de los socios, clientes y funcionarios; además cuenta con manuales y procesos de monitoreo específicamente diseñados para prevenir, identificar y reportar operaciones relacionadas con lavado de dinero y financiamiento al terrorismo.

Derivados con fines de cobertura

La Compañía, a partir de las directrices que emanan de su Comité de Riesgos, ha contratado coberturas de tasa de interés, las cuales se reconocen en Balance como Instrumentos Financieros Derivados y se valúan/presentan a su valor razonable. Todos los Instrumentos pactados, han sido designados exclusivamente con fines de cobertura y asociados a exposiciones que ya se encuentran reconocidas en el Balance General de la entidad.

A raíz de un contexto económico caracterizado por alzas en los niveles de las tasas de interés de referencia, utilizadas al originar créditos a tasa fija (y variable) y que en México suele ser la Tasa de Interés Interbancaria de Equilibrio (conocida como TIIE y en su plazo a 28 días), ocasiona que el valor razonable de la cartera crediticia ya originada a tasa fija

se vea mermado por este efecto atribuible al costo de fondeo por alzas en la TIIE 28 y por ende, el Comité de Riesgos recomendó y así fue aprobado/ejecutado, un Programa de Coberturas del tipo Valor Razonable, cuyo objetivo estriba en cubrir -dentro de un rango de TIIE 28- las alzas de ésta.

Este Programa conlleva la contratación de instrumentos financieros derivados, representados por CAP SPREADS no amortizables, que incluye la compra y venta de una combinación de opciones del tipo Call (la compra de un Call Largo a un precio de ejercicio y la venta de un Call Corto a un precio de ejercicio superior) que no amortizan, van expirando cada mes y que compensan dentro del rango de ambos precios de ejercicio (niveles de TIIE 28 entre el 9-11% mensual para todo el plazo cubierto) el devengamiento -y pago- de intereses que se hubiesen tenido, de haber originado estos créditos cubiertos, a tasa flotante para el monto nocional cubierto por los CAP SPREADS.

Los CAP SPREADS adquiridos fueron tres y con la misma Contraparte Financiera Bancaria, pagando la Compañía al inicio una prima neta representada por el diferencial de precio, entre la prima pagada del Call Largo y la prima vendida en el Call Corto. Al tratarse de una prima neta pagada en los tres CAP SPREADS, estos instrumentos fueron elegibles para ser designados como instrumentos de cobertura en tres relaciones de cobertura de valor razonable, a raíz de que el perfil de las porciones de los tres portafolios de créditos amortizables originados a tasa fija que fueron asociados como partidas cubiertas en estas tres relaciones de cobertura. Debido a que estos portafolios de créditos van amortizando a través del tiempo, mientras que el monto nocional de los CAP SPREADS no amortizan, en cierto momento de cada relación de cobertura, el área de Riesgos de la Compañía, sustituye los créditos que van expirando por crédito vigentes que a su vez, no han sido prepagados ni exhiben deterioro alguno.

La eficacia de cobertura que exhiben los CAP SPREADS, está representada exclusivamente por los cambios atribuibles a cambios en el valor intrínseco de estos instrumentos dentro del rango de TIIE 28 cubierto, asimismo -siguiendo el modelo de contabilidad de valor razonable- el ajuste en el valor en libros de las partidas cubiertas (porciones del saldo insoluto de una porción de Portafolios identificados de créditos originados a tasa fija), tan solo refleja este ajuste y el cual es conmensurable con el cambio en el valor intrínseco de los CAP SPREADS. El complemento del cambio en el valor razonable, representado por el valor extrínseco, fue excluido de las relaciones de cobertura.

Los valores razonables de estos tres CAP SPREADS al 31 de diciembre del 2025 y 2024 y que se encuentran como Activos Financieros Derivados en el Balance General, son los siguientes:

	CAP SPREAD 2025			
	1	2	3	TOTAL
Monto nocional	\$ 50,000	\$ 108,000	\$ 103,000	\$ 261,000
Valor razonable	-	-	42	42

CAP SPREAD 2024				
	1	2	3	TOTAL
Monto nocional	\$ 50,000	\$ 108,000	\$ 103,000	\$ 261,000
Valor razonable	350	1,221	1,665	3,236

El riesgo por cubrir en las tres relaciones de cobertura, son las alzas en el nivel de TIIE 28, solo que exclusivamente cuando ésta se encuentra en un rango acotado (entre el 9-11%).

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024, los CAP SPREADS tuvieron el siguiente desempeño:

CAP SPREAD 2025				
	1	2	3	TOTAL
Cambio en su valor razonable	\$ (350)	\$ (1,220)	\$ (1,624)	\$ (3,194)
Cambio en su valor intrínseco	(342)	(904)	(1,053)	(2,299)
Cambio en su valor extrínseco	(9)	(316)	(570)	(895)
Ajuste en el valor en libros en la partida cubierta	342	904	1,053	2,299

CAP SPREAD 2024				
	1	2	3	TOTAL
Cambio en su valor razonable	\$ (511)	\$ (855)	\$ (505)	\$ (1,871)
Cambio en su valor intrínseco	(981)	(924)	(846)	(2,751)
Cambio en su valor extrínseco	156	324	399	879
Ajuste en el valor en libros en la partida cubierta	981	924	846	2,751

Los CAP SPREADS sobre los niveles de la tasa de referencia TIIE 28 contratados, requirieron el pago de una prima neta al inicio en cada uno de ellos (son similares, salvo el monto nocional no amortizable, que están cubriendo), no conllevan la necesidad de establecer colateral alguno al inicio, ni durante la vigencia de estos instrumentos financieros derivados.

Los CAP SPREADS contratados, conllevan un riesgo contraparte (riesgo crédito) que puede surgir, si la contraparte financiera incumple en honrar los derechos a recibir efectivo que detenta la Compañía a través de estos instrumentos. La calificación crediticia de la contraparte financiera es AAA mex y su casa matriz AA- en escala global conforme a la Calificadora Fitch Ratings.

Esta Contraparte Financiera cuenta con autorización del Banco de México, para intermediar en Instrumentos Financieros y es vigilado de manera diaria por este Banco Central, en cuanto a la totalidad de las operaciones financieras derivadas que celebra.

Al 31 de diciembre del ejercicio de 2025 y 2024, no se han presentado incumplimientos de pagos mensuales por parte de la Contraparte financiera con la cual se contrataron estos Instrumentos, así mismo el riesgo contraparte es vigilado por el área de Riesgos de la Compañía, más no se ha traducido en ajuste alguno de riesgo contraparte, al valor razonable de estos derivados (activos financieros), en cuanto al cambio en el riesgo contraparte que han exhibido, desde la contratación de estos instrumentos. Se tiene un riesgo concentración a raíz de que se han contratado los tres CAP SPREADS con solo una Contraparte financiera.

Nota 17 - Índice de capitalización

El índice de capitalización se determina conforme a lo establecido en el Artículo 83 de las Disposiciones de Carácter General aplicables a las Casas de Cambio, Uniones de Crédito y Sociedades Financieras de Objeto Múltiple Reguladas. Al 31 de diciembre de 2025 y 2024 su cálculo es el siguiente:

	<u>2025</u>	<u>2024</u>
Cartera de crédito	\$ 989,123 8%	\$ 904,654 8%
	<u>79,130</u>	<u>72,372</u>
Activo total	1,251,714 1%	1,149,368 1%
	<u>12,517</u>	<u>11,494</u>
Capital contable	140,218	137,280
Cargos diferidos	9,103	40,689
Impuestos diferidos	6,852	5,932
Suma	<u>15,955</u>	<u>46,621</u>
Capital neto	124,263	90,660
Requerimiento de capital por riesgo de crédito	79,130	72,372
Requerimiento de capital por riesgo de mercado	12,517	11,494
	91,647	83,866
Capital neto	124,263	90,660
Excedente del capital neto	32,616	6,794

Activos sujetos a riesgo de crédito (cartera neta)	989,123	904,654
Activos sujetos a riesgo de mercado (activo total por 1% por 12.5)	<u>156,464</u>	<u>143,671</u>
Total de activos sujetos a riesgo	\$ <u>1,145,587</u>	\$ <u>1,048,325</u>
Capital neto/ total de activos sujetos a riesgo	<u>10.85%</u>	<u>8.65%</u>

Nota 18 - Margen financiero

Los ingresos y gastos por intereses que forman parte del margen financiero, se integran de la siguiente manera:

<u>Concepto</u>	<u>2025</u>	<u>2024</u>
Ingresos:		
Rendimientos de la cartera de crédito -(Nota 4)	\$ 179,172	\$ 172,219
Cesión de derechos-(Nota 4)	9,032	8,553
Ingresos provenientes de operaciones de cobertura	994	5,604
Rendimientos de inversiones en valores -(Nota 10)	<u>74</u>	<u>219</u>
Suma Ingresos	<u>189,272</u>	<u>186,595</u>
Gastos:		
Intereses de préstamos bancarios y de otros organismos	(130,936)	(141,113)
Gastos provenientes de operaciones de cobertura	-	(657)
Suma Gastos	<u>(130,936)</u>	<u>(141,770)</u>
Margen financiero	\$ <u>58,336</u>	\$ <u>44,825</u>

Nota 19 - Resultado integral de financiamiento

La integración es como sigue:

	<u>2025</u>	<u>2024</u>
Comisiones cobradas	\$ 19,669	\$ 18,849
Comisiones pagadas	(26,301)	(24,037)
Gasto financiero por pasivo de arrendamiento	(716)	(229)
Total Comisiones pagadas	<u>(27,017)</u>	<u>(24,266)</u>
Resultado por intermediación utilidad cambiaria	2,868	5,990
Resultado por intermediación derivados	(895)	879
Resultado por intermediación pérdida cambiaria	(3,131)	(5,766)
Total Resultado por intermediación	<u>(1,158)</u>	<u>1,103</u>
Total	\$ <u>(8,506)</u>	\$ <u>(4,314)</u>

Nota 20 - Otros ingresos –Netos–

La integración se muestra a continuación:

	<u>2025</u>	<u>2024</u>
Ingreso por venta de departamentos –(Nota 6)	\$ 9,241	\$ 7,270
Ingreso por venta de acciones	3,958	1,683
Otros ingresos	3,162	989
Seguros	1,872	2,170
Investigación de crédito	666	1,561
Asesoría financiera	347	955
	<u>19,246</u>	<u>14,628</u>
Costo por venta de departamentos –(Nota 6)	(17,545)	(9,489)
Costo por venta de acciones	(3,735)	(1,253)
	<u>(21,280)</u>	<u>(10,742)</u>
Neto	\$ <u>(2,034)</u>	\$ <u>3,886</u>

En 2025, la Compañía vendió 40,583 acciones del capital social de Operadora de Arrendamiento Puro, S.A.P.I. de C.V. con un costo de \$3,735 y un ingreso de \$3,958, (En 2024, la Compañía vendió 14,027 acciones del capital social de Operadora de Arrendamiento Puro, S.A.P.I. de C.V. con un costo de \$1,253 y un ingreso de \$1,683.

Nota 21 - Impuestos a la utilidad

La tasa del ISR vigente en 2025 y 2024 fue del 30%. En 2025, la Compañía determinó una utilidad fiscal de \$8,660, pero no hubo pago porque se amortizaron pérdidas fiscales de ejercicios anteriores, quedando un remanente de pérdidas fiscales actualizadas por aplicar de \$30,505 (En 2024, utilidad fiscal de \$9,510, quedando un remanente de pérdidas fiscales actualizadas por aplicar de \$37,546).

El impuesto a la utilidad se integra como sigue:

	<u>2025</u>	<u>2024</u>
ISR causado	\$ -	\$ -
ISR diferido	<u>690</u>	<u>(3,773)</u>
Impuesto a la utilidad	<u>\$ 690</u>	<u>\$ (3,773)</u>

El impuesto de las principales partidas que dieron origen al activo diferidos neto son los siguientes:

	<u>ISR</u>		<u>PTU</u>	
	<u>2025</u>	<u>2024</u>	<u>2025</u>	<u>2024</u>
Estimación preventiva para riesgos crediticios	\$ 11,564	\$ 4,121	\$ 11,564	\$ 4,121
Cuentas por cobrar	(24,900)	(26,009)	(24,900)	(26,009)
Arrendamiento por derecho de uso	(40)	1,325	(40)	1,325
Pérdida fiscal	<u>30,506</u>	<u>35,394</u>	<u>30,506</u>	<u>35,394</u>
Base del impuesto diferido	17,130	14,831	17,130	14,831
Tasa aplicable	<u>30%</u>	<u>30%</u>	<u>10%</u>	<u>10%</u>
ISR diferido en balance - Activo	5,139	4,449	1,713	1,483
ISR diferido del año anterior -Activo	<u>4,449</u>	<u>8,222</u>	<u>1,483</u>	<u>2,740</u>
ISR diferido en resultados	<u>\$ 690</u>	<u>\$ (3,773)</u>	<u>\$ 230</u>	<u>\$ (1,257)</u>

La conciliación de la tasa legal y la tasa efectiva del impuesto sobre la renta, expresada en porcentaje, es la siguiente:

	<u>2025</u>	<u>2024</u>
Tasa efectiva del Impuesto	32%	(23%)
Ingresos fiscales y efectos inflacionarios	66%	37%
Utilidad por participación subsidiarias	81%	-%
Estimación preventiva para riesgos crediticios	(176%)	1%
Gastos diferidos	27%	15%
	<u>30%</u>	<u>30%</u>

Nota 22 – Entorno fiscal en México

Durante el ejercicio fiscal de 2026 entraron en vigor diversas disposiciones en materia tributaria, derivadas principalmente de la Ley de Ingresos de la Federación, así como de reformas al Código Fiscal de la Federación, a la Ley del Impuesto Sobre la Renta, a la Ley del Impuesto al Valor Agregado, a la Ley del Impuesto Especial sobre Producción y Servicios y a la Ley Aduanera. Dichas disposiciones forman parte del Paquete Económico aprobado para dicho ejercicio y establecen el marco fiscal aplicable a los contribuyentes en México.

Entre los cambios incorporados se encuentran ajustes en tasas de recargos por mora, modificaciones a la tasa de retención aplicable a intereses pagados por el sistema financiero, así como la incorporación de nuevas obligaciones de retención y entero de impuestos para determinados intermediarios financieros, plataformas digitales y entidades de tecnología financiera. Asimismo, se introducen disposiciones orientadas a fortalecer los mecanismos de control y fiscalización, incluyendo procedimientos específicos para la revisión de comprobantes fiscales digitales y la ampliación de facultades de la autoridad fiscal en materia de certificación, restricción y cancelación de certificados de sello digital.

La Ley de Ingresos de la Federación para 2026 contempla también diversos estímulos y facilidades fiscales, entre los que se incluyen programas de regularización fiscal, esquemas de retorno de capitales del extranjero y estímulos relacionados con inversiones productivas, capacitación laboral y proyectos de desarrollo regional, los cuales están sujetos al cumplimiento de los requisitos establecidos en las disposiciones aplicables y, en su caso, a la emisión de reglas de carácter general por parte de la autoridad fiscal.

Adicionalmente, se aprobaron modificaciones a la Ley del Impuesto Especial sobre Producción y Servicios, que incluyen incrementos en las tasas y cuotas aplicables a ciertos productos y servicios, tales como tabacos y productos con nicotina, bebidas saborizadas con azúcares o edulcorantes, juegos con apuestas y sorteos, así como la incorporación de nuevos supuestos gravados, incluyendo determinados videojuegos con contenido violento.

El entorno fiscal para 2026 se caracteriza por un mayor uso de herramientas tecnológicas en los procesos de fiscalización, un fortalecimiento de los mecanismos de intercambio de información fiscal a nivel internacional y un énfasis en la verificación de la sustancia económica de las operaciones. Con el objetivo de fortalecer el control, trazabilidad y fiscalización de las operaciones de comercio exterior, así como delimitar con mayor precisión las responsabilidades de los actores involucrados.

En este contexto, las disposiciones fiscales vigentes requieren que las entidades mantengan consistencia entre su información fiscal, financiera y operativa, así como documentación suficiente que respalde las operaciones realizadas, conforme a la legislación aplicable.

Nota 23 – Normas de información financiera y sostenibilidad

En mayo de 2024 se publicaron las Normas de Información de Sostenibilidad (NIS), estableciendo su entrada en vigor el 1 de enero de 2025. Dichas normas se desarrollan en alineación con los pronunciamientos del International Sustainability Standards Board (ISSB) de la Fundación IFRS y con los marcos internacionales IFRS S-1 e IFRS S-2.

El ejercicio 2025, representa el primer año en el que las divulgaciones de sostenibilidad con base en las NIS se reflejan de manera generalizada en los estados financieros. La preparación de esta información requiere la coordinación de diversas áreas dentro de las organizaciones, así como la definición de responsables, procesos y controles para la recopilación, validación y representación de los datos. Asimismo, el cumplimiento de las NIS implica considerar los riesgos en materia de sostenibilidad dentro del análisis integral de riesgos de la Compañía, en concordancia con lo establecido en la NIF A-1, “Marco conceptual”.

De conformidad con las Normas de Información de Sostenibilidad, la sostenibilidad es la capacidad de las generaciones actuales de satisfacer sus necesidades sin comprometer las de generaciones futuras, con la consideración de tres elementos básicos:

- Crecimiento económico,
- Protección del medio ambiente y
- Procuración del desarrollo y bienestar social.

Para contribuir al desarrollo sostenible es trascendental que este criterio también se incorpore al ámbito empresarial.

La Compañía robustece su estrategia de negocio en el concepto de sostenibilidad toma en cuenta los siguientes aspectos:

- a) Ambientales (A) – busca limitar, mitigar, o bien compensar sus impactos negativos hacia el medio ambiente;
- b) Sociales (S) – promueve el desarrollo y bienestar de las personas dentro y fuera de la entidad; y

- c) **Gobernanza (G)** – mantiene un esquema de administración del negocio basado en la ética, la legalidad y la transparencia, con un alto grado de compromiso con un desempeño sostenible.

El atender a los temas ambientales y sociales basados en una gobernanza enfocada en sostenibilidad (temas ASG) mencionados en el párrafo anterior contribuye a un entorno global sostenible y permite la continuidad de la Compañía a largo plazo.

De acuerdo con lo establecido por la NIS B1 en el párrafo 60.1 para el primer año de preparación del informe de sostenibilidad, la Compañía no está obligada a presentar información comparativa; por ello, las métricas incluidas corresponden únicamente al periodo actual. En las siguientes tablas se refleja el desempeño en materia de sostenibilidad de la Compañía ha requerido por la norma.

Esta nota que acompaña a los estados financieros que terminaron el 31 de diciembre de 2025, presenta los Indicadores Básicos de sostenibilidad (IBSO), mismos que están conforme a la NIS “B-1, Indicadores Básicos de Sostenibilidad”, proporcionan información esencial para monitorear los impactos de la Compañía sobre sus entornos ambiental y social, así como sus prácticas de gobernanza. Cabe señalar que los IBSO requeridos por la NIS deben ser revelados sin llevar a cabo un análisis de importancia relativa (análisis de materialidad).

Los IBSO contienen información cualitativa o cuantitativa. Salvo que se especifique lo contrario en forma particular para algún indicador. La parte cuantitativa está determinada y revelada en:

- a) **Valor absoluto** – es el valor que tiene el indicador a la fecha de informe; puede ser un valor monetario, una cantidad de peso o volumen, etc.
- b) **Valor relativo** – es la relación entre el valor absoluto del indicador y el valor de referencia que establezca esta NIS para cada indicador, según resulte lógico, de tal forma que el valor relativo pueda entenderse como una medida de desempeño o de eficiencia operativa de la Compañía. Cuando resulta aplicable debe limitarse en el informe a dos decimales.

Las IBSO que a continuación se presentan, representan la información mínima que la Compañía debe incluir en su información de sostenibilidad; no obstante, con base en lo establecido en la NIS A-1, Marco conceptual de las Normas de Información de sostenibilidad, cuando una entidad lo estime conveniente, puede incluir información sobre los IBSO adicionales que considere relevantes para el mejor entendimiento del estatus de la entidad en materia ambiental, social y de gobernanza.

Perfil y contexto en el que opera la Compañía al 31 de diciembre de 2025

Información cualitativa de la entidad	
Sector Económico al que pertenece	52: Servicios Financieros y de seguros
Región o Regiones geográficas en las que opera	México

Actividad económica principal ¹		522460 Sociedad Financiera de Objeto Múltiple								
Información cuantitativa de la entidad										
Periodo del informe 2025										
Número total de trabajadores										
Rango de Edad	Cargos Directivos			Cargos Medios			Cargos Operativos			TOTAL
	Mujeres	Hombres	Total	Mujeres	Hombres	Total	Mujeres	Hombres	Total	
16-17	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
18-40	0	0	0	1	0	1	5	8	13	14
41-64	0	0	0	0	0	0	2	4	6	6
65 >	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
TOTAL	0	0	0	1	0	1	7	12	19	20
Periodo del informe 2025										
Número de trabajadores de tiempo completo									20	
Número de trabajadores de tiempo parcial									0	

¹ Para esta revelación, se está utilizando el "Sistema de clasificación industrial de América del Norte, México SCIAN, publicado por el Instituto Nacional de Estadística y Geografía (INEGI) [Párrafo 41.2 de la NIS 2 "Revelación de indicadores básicos de sostenibilidad"].

Los Indicadores básicos de sostenibilidad cuantitativos (IBSO) de la Compañía al 31 de diciembre de 2025, se muestran a continuación

Formato de Presentación de los IBSO Cuantitativos

Nombre del IBSO	Valor absoluto	Valor relativo
A. ÁREA AMBIENTAL		
<i>Emisiones de gases efecto invernadero</i>		
A.1 y A.2 - Emisiones de GEI alcance 1	1.86 tCO ₂ e	0.0000000381 tCO ₂ e /MXN
A.1 y A.2 - Emisiones GEI de alcance 2	5.91 tCO ₂ e	0.0000001206 tCO ₂ e /MXN
A.3 - Emisiones GEI de alcance 3	15.15 tCO ₂ e	0.0000003095 tCO ₂ e /MXN
<i>Consumo de Energía</i>		

Nombre del IBSO	Valor absoluto	Valor relativo
A.4 Consumo de energía	20,467.10 kWh	0.0004180884 kWh /MXN
A.5 Consumo de energía renovable	0 kWh	0%
Actividades Sostenibles		
A.6 Inversión sostenible	Se aplica alivio de transición para el reporte actual, ya que la NIS B-1 permite posponer esta divulgación durante el primer año.	
Uso sostenible de agua		
A.7 Agua ingresada	118 m ³	0.0000024104 m ³ /MXN
A.8 Reaprovechamiento del agua	0 m ³	0%
A.9 Descarga de agua residuales	118 m ³	0.0000024104 m ³ /MXN
A.10 Descarga de aguas residuales tratadas	0 m ³	0%
A.11 Agua ingresada proveniente de zonas de estrés hídrico	118 m ³	100%
Biodiversidad		
A.12 Uso de suelo dentro de, o cercano a, zonas de riesgo para la biodiversidad	0 m ²	0 %
	0 predios	
SAO (Sustancias y productos químicos que agotan la capa de ozono)		
A.13 Dependencia de sustancias y productos químicos que agotan la capa de ozono	0 kg CFC-11e	0.0000000045 kg CFC-11e/MXN
Gestión de Residuos		
A.14, A.15, A.16 Residuos generados	0.20 toneladas	0.0000000040 Ton/MXN
A.14, A.15, A.16 - Residuos reaprovechados	0.02 toneladas	0.0000000003 Ton/MXN

Nombre del IBSO	Valor absoluto	Valor relativo
A.14, A.15, A.16 - Residuos peligrosos	0 toneladas	0 ton/MXN
B. ÁREA SOCIAL - Capital humano		
<i>Igualdad de oportunidades y trabajo digno</i>		
B.2 Brecha Salarial (totales)	-\$105,894.60	-26%
I. Cargos directivos	\$0	0%
II. Cargos Medios	-\$356,400	-39%
III. Cargos operativos	-\$56,277.40	-17%
<i>Inversión en capital humano</i>		
B.3 Horas de capacitación (totales)	359 horas	17.95 horas por empleado
I. Cargos directivos	0 horas	0 horas por empleado
II. Cargos Medios	9 horas	4.50 horas por empleado
III. Cargos operativos	350 horas	19.44 horas por empleado
B.4 Evaluaciones de desempeño y desarrollo profesional de los trabajadores	16 empleados	80%
Mujeres	7 empleadas	87.5 %
I. Cargos directivos	No hay empleadas	No hay empleadas
II. Cargos medios	0	0 %
III. Cargos operativos	7 empleadas	100%
Hombres	9 empleados	75 %
I. Cargos directivos	No hay empleados	No hay empleados
II. Cargos medios	1 empleado	100 %
III. Cargos operativos	8 empleados	66.66 %
<i>Salud y seguridad en el trabajo</i>		
B.6 Accidentes y enfermedades de trabajo que causaron incapacidad o muerte	1 evento	0 eventos

Nombre del IBSO	Valor absoluto	Valor relativo
Accidentes por riesgo de trabajo	0 eventos	0 eventos por empleado
Enfermedades	1 evento	0.05 eventos por empleado
C. ÁREA GOBERNANZA		
<i>Administrador Único</i>		

OBSERVACIONES Y COMENTARIOS

A.1 y A.2 - Para el cálculo de los indicadores se consideraron las actividades realizadas en Torre Siglum ya que es la única ubicación donde la Compañía tiene operaciones. No se utilizó la herramienta del CINIF, las emisiones de Alcance 1, se calcularon utilizando los Factores de Emisión del IPCC, mientras que para el Alcance 2 se aplicó el Factor de Emisión oficial del Sistema Eléctrico Nacional publicado por SEMARNAT, bajo el enfoque location-based.

A.3 - Las categorías de Alcance 3 consideradas fueron:

- Categoría 5: Residuos generados en las operaciones.
- Categoría 6: Viajes de negocios.
- Categoría 7: Desplazamiento de empleados.

Las fuentes de información utilizadas corresponden a los registros internos del servicio de recolección de residuos y a los reportes administrativos de los viajes de negocio realizados. Adicionalmente, para la estimación de la Categoría 7 (Desplazamiento de empleados), se empleó un levantamiento interno de datos realizado por el área administrativa, mediante el cual se identificó para cada empleado el medio de transporte habitual (vehículo particular o transporte público) y la distancia aproximada entre su domicilio y el centro de trabajo (Torre Siglum).

Para el cálculo de emisiones de estas tres categorías se emplearon los Factores de Emisión publicados por DEFRA en su versión más reciente.

A.4 – El consumo reportado corresponde a energía no renovable utilizada en la ubicación Torre Siglum durante el ejercicio 2025, incluyendo energía eléctrica suministrada por CFE y combustibles (gasolina y diésel) bajo control operacional de la entidad. La información se obtuvo de los recibos mensuales, realizando una estimación proporcional al área rentada por la entidad.

A.5 – La Compañía no cuenta con el consumo de energía renovable en su única ubicación, Torre Siglum.

A.6 - Se aplica alivio de transición para el reporte actual, ya que la NIS B-1 permite posponer esta divulgación durante el primer año.

A.7 – El agua ingresada corresponde a la ubicación Torre Siglum durante el ejercicio 2025. La información se obtuvo de los recibos mensuales emitidos por SACMEX, realizando una estimación proporcional al área rentada por la entidad.

A.8 – La Compañía no cuenta con sistemas de reaprovechamiento de agua en su única ubicación, Torre Siglum.

A.9 - Debido a que no existe un medidor de descarga de agua residual específico para la entidad, la Compañía asume que el volumen de agua residual generada es equivalente al volumen de agua ingresada durante el periodo de reporte.

A.10 – La Compañía no cuenta con sistemas de tratamiento de agua residual en su única ubicación, Torre Siglum.

A.11 – Torre Siglum se encuentra en el Área Metropolitana de la Ciudad de México, una zona que depende de un acuífero actualmente sobreexplotado. De acuerdo con la Actualización de la Disponibilidad de Agua en el Acuífero Zona Metropolitana (0901), el Acuífero del Valle de México presenta un déficit anual de 480,429,914 m³. Por lo tanto, toda la extracción de agua en la zona proviene de un área con alto estrés hídrico. Esta conclusión se obtuvo con la información obtenida a través de la herramienta Water Risk Atlas de la WRI.

A.12 – La Compañía utilizó la herramienta del CINIF (ZRB) para realizar el análisis de este indicador. Torre Siglum no se encuentra dentro ni en las inmediaciones de áreas con riesgos para la biodiversidad.

A.13 – La Compañía utilizó el Protocolo de Montreal, Anexo C, para calcular la dependencia de SAO en su única ubicación, Torre Siglum. Durante el año de reporte, se registró la recarga de refrigerante R-22 (HCFC-22) como parte de las actividades de mantenimiento correctivo de los sistemas de aire acondicionado de la entidad.

A.14, A.15, A.16 – La Compañía genera una cantidad de residuos alineada con sus operaciones en actividades de oficina. No se tuvo la generación de residuos peligrosos en el año de reporte.

B.2 – Para la estimación de la Brecha Salarial, la Compañía consideró el salario base, prestaciones fijas y variables (bonos, incentivos) para que el cálculo refleje la compensación total. La entidad no emplea trabajadores de tiempo parcial, por lo que no es necesario realizar ajustes, conversiones ni aplicar criterios FTE; el cálculo del promedio de remuneraciones se determina directamente con el total de trabajadores de tiempo completo.

B.3 – En febrero del 2025, los directivos participaron en un curso adicional llamado “Desarrollo Directivo: Lidera la Transformación”, este evento elevó el número de horas de formación en esta categoría.

B.4 - Todos los empleados están sujetos a una evaluación anual de desempeño y revisión de desarrollo profesional. La proporción de empleados que completaron una revisión es inferior al 100% debido a nuevas contrataciones que aún no habían llegado al ciclo de evaluación.

B.6 - La información reportada sobre accidentes y enfermedades laborales se recopila de acuerdo con los requisitos del Instituto Mexicano del Seguro Social

Formato de Presentación comparativa de los IBSO cualitativos

Por el ejercicio terminado el 31 de diciembre 2025

Indicador	Sí	No
B. ÁREA SOCIAL - Capital humano		
<i>¡Error! No se encuentra el origen de la referencia.</i> Gestión sobre igualdad de oportunidades y trabajo digno		
<p>Políticas implementadas para la gestión sobre la igualdad de oportunidades y del trabajo digno de capital humano que contemplen las características siguientes:</p> <p>a) Fomenten la igualdad de oportunidades, de tal forma que el género, la raza o etnicidad, el lugar de nacimiento entre otras características no influyan ni en la posibilidad de obtener empleo ni en la evaluación del desempeño profesional de los trabajadores; y</p> <p>b) Fomenten el trabajo digno considerando entre otros:</p> <ul style="list-style-type: none"> i. sueldos y salarios adecuados en relación con el mercado; ii. acceso a la seguridad social; iii. condiciones óptimas de <i>salud y seguridad en el trabajo</i> para prevenir enfermedades de trabajo y accidentes; iv. capacitación continua; v. libertad de asociación; y 	✓	

Indicador	Sí	No
vi. equilibrio de la vida laboral y familiar		
B.5 Gestión de la salud y la seguridad en el trabajo		
<p>Política implementada para la gestión de la salud y seguridad en el trabajo que contemple todas las características siguientes:</p> <p>a) prevenga riesgos de trabajo; por ejemplo, que promueva un constante monitoreo para identificar condiciones inseguras o peligrosas en el entorno laboral, tales como: la existencia de agentes físicos, químicos o biológicos, o factores de riesgo ergonómico o psicosocial capaces de modificar las condiciones del ambiente laboral; y peligros circundantes al centro de trabajo, asimismo, procurar que los trabajadores cuenten con elementos y dispositivos diseñados para protegerlos contra accidentes y enfermedades de trabajo, etc.; y</p> <p>b) fomente un entorno laboral saludable; por ejemplo, con la distribución adecuada de cargas de trabajo y respecto a la duración definida de la jornada laboral.</p>	✓	
C ÁREA DE GOBERNANZA		
C.1 Consejo de administración		



Indicador	Sí	No
<p><i>Consejo de administración</i> u órgano de gobierno equivalente.</p> <p>Deberá revelar si tiene consejeros independientes indicando el número y desglosado por hombres y mujeres.</p>	✓	
C.3 Órgano de vigilancia independiente		
Órgano de vigilancia independiente y activo		✓
C.4 Política de administración de riesgos		
<p>Política implementada de administración de riesgos establecida que contemple todas las características siguientes:</p> <p>a) haya sido establecida por el consejo de administración o, en su caso, por el administrador único;</p> <p>b) establezca el proceso de identificación y medición de riesgos;</p> <p>c) defina límites de tolerancia de exposición de riesgos;</p> <p>d) establezca procesos para monitorear los riesgos; y</p> <p>e) establezca un plan de continuidad del negocio en caso de la materialización de riesgos</p>	✓	
C.5 Estrategia de sostenibilidad		
<p>Estrategia de <i>sostenibilidad</i> establecida que contemple todas las características siguientes:</p> <p>a) sea establecida y supervisada por el consejo de administración o, en su caso, por el administrador único;</p> <p>b) cuente con un esquema de gestión de riesgos y oportunidades que incluya acciones de mitigación de riesgos relacionados con la sostenibilidad de la entidad; y</p> <p>c) contemple metas hacia el desempeño sostenible de</p>	✓	

Indicador	Sí	No
la entidad y su contribución hacia un entorno global sostenible		
C.6 Código de integridad y ética		
<p>Código de integridad y ética implementado que contemple todos los elementos siguientes:</p> <p>a) políticas explícitas de cumplimiento de conductas éticas (por ejemplo, anti-corrupción, anti-acoso, anti-soborno, protección de datos, integridad, etc.);</p> <p>b) controles internos para prevenir o mitigar los incidentes de corrupción y faltas de integridad;</p> <p>c) estrategia de difusión y capacitación del código de integridad y ética;</p> <p>d) reglas de registro de adhesión al código de integridad y ética por parte de las personas a quienes este les aplique;</p> <p>e) sistema de detección y denuncia con protección al denunciante implementado; y</p> <p>f) bases para establecer consecuencias por incumplimiento</p>	✓	
C.7 Seguridad de la información		
<p>Política implementada de seguridad de la información que contemple todas las características siguientes:</p> <p>a) defina los <i>activos de la información</i> a los cuales les resulta aplicable;</p> <p>b) defina al responsable de la información durante su ciclo de vida, incluyendo los responsables de acceder o autorizar el acceso a dicha información;</p> <p>c) establezca controles internos para prevenir o mitigar <i>amenazas</i> y/o vulnerabilidades, contemplando acciones correctivas o en caso de incidentes;</p> <p>d) establece un plan para recuperación de información en caso de la materialización de riesgos; y</p>	✓	

Indicador	Sí	No
e) estrategia de difusión y capacitación en la materia.		
C.8 Protección y privacidad de datos de terceros		
<p>Política implementada de protección y privacidad de <i>datos personales de terceros</i>, que contemple todas las características siguientes;</p> <p>a) define el tipo de datos y la finalidad de su uso;</p> <p>b) identifica al responsable de la información durante su ciclo de vida, incluyendo los responsables de acceder o autorizar el acceso a dicha información;</p> <p>c) establece controles internos para prevenir o mitigar amenazas y/o vulnerabilidades, contemplando acciones correctivas en caso de incidentes; y</p> <p>d) incluye la estrategia de difusión y capacitación en la materia.</p>	✓	

OBSERVACIONES Y COMENTARIOS

B.1 – La Compañía dispone de diversos documentos que, en conjunto, cubren las características:

- Política de Derechos Humanos, donde se establecen compromisos específicos relacionados con el respeto y la promoción de los Derechos Humanos, incluyendo la diversidad, la inclusión y la igualdad de oportunidades.
- Manual de Política de Diversidad, Equidad e Inclusión, que aborda la no discriminación y la igualdad de oportunidades, garantizando condiciones laborales equitativas y la igualdad entre mujeres y hombres en acceso al empleo, desarrollo y remuneración.
- Código de Conducta, que incorpora principios de reconocimiento, respeto, no discriminación, diversidad e inclusión, así como lineamientos sobre seguridad y salud en el entorno laboral.

- B.5** – La Compañía cuenta con varios lineamientos que integran todos los elementos de la norma. Entre ellos, se destaca el cumplimiento con las siguientes normas:
- NOM-019-STPS-2011: Comisiones de Seguridad e Higiene
 - NOM-002-STPS-2010: Prevención y protección contra incendios
 - NOM-035-STPS-2018: Factores de riesgo psicosocial
 - NOM-029-STPS-2011: Mantenimiento de instalaciones eléctricas
 - NOM-026-STPS-2008: Colores y señales de seguridad e higiene
- C.3** – La Compañía se encuentra trabajando en la formalización de su Gobierno Corporativo en relación con el Reporte de Auditoría Interna. Si bien la entidad cuenta actualmente con un área de auditoría interna, aún no se tiene formalizado un comité específico para la supervisión de dicha función.
- C.4** – La Compañía cuenta con una Política implementada para la administración de riesgos en la cual establece un proceso para identificar, cuantificar, priorizar y monitorear posibles riesgos operaciones, financieros.
- C.5** - La Compañía trabajó en 2025 para la actualización de su estrategia de sostenibilidad mediante un análisis de doble materialidad y establecimiento de una Hoja de Ruta en donde se establecieron metas relacionada con desempeño sostenible y la gestión de Riesgos y Oportunidades.
- C.6** - La Compañía cuenta con un Código de Conducta que cubre con los requerimientos de la Norma.
- C.7** - La Compañía dispone de diversos documentos que, en conjunto, cubren las características en material de Seguridad de la Información:
- Manual de la seguridad de la Información
 - Manual de TI
 - Pruebas de continuidad del negocio.
- C.8** - La Compañía dispone de diversos documentos que, en conjunto, cubren las características en materia de Protección y Privacidad de Datos de Terceros:
- Manual de Seguridad de la Información
 - Convenios de confidencialidad

Nota 24 – Nuevos pronunciamientos contables

A partir del 1 de enero de 2025 y en ejercicios posteriores, entran en vigor diversos cambios y actualizaciones al marco de Normas de Información Financiera (NIF) emitidas por el Consejo Mexicano de Normas de Información Financiera (CINIF), así como nuevas disposiciones en materia de sostenibilidad y proyectos normativos con vigencia futura.

En primer lugar, se actualizó la NIF A-1, “Marco Conceptual” de las Normas de Información Financiera, incorporando una revisión integral de los requerimientos de revelación. Como resultado, se estableció una diferenciación entre Entidades de Interés

Público (EIP) y Entidades que No son de Interés Público (ENIP), con el objetivo de adecuar el alcance y profundidad de las revelaciones financieras conforme a las necesidades de los usuarios. Derivado de lo anterior, los requerimientos de revelación se dividieron en: (i) revelaciones obligatorias para todas las Entidades y (ii) revelaciones adicionales obligatorias únicamente para las EIP, siendo estas últimas opcionales para las ENIP cuando así lo requieran los usuarios de la información financiera. Dichos cambios son obligatorios para ejercicios que inicien a partir del 1 de enero de 2025.

Asimismo, a partir de 2025 se incorporan al marco normativo mexicano las Normas de Información de Sostenibilidad (NIS), que establecen lineamientos para la revelación de información ambiental, social y de gobernanza (ASG). Entre estas destacan la NIS A-1, Marco conceptual de sostenibilidad, y la NIS B-1, Indicadores básicos de sostenibilidad, las cuales requieren que las Entidades consideren información de sostenibilidad como parte de sus reportes financieros o complementarios, de conformidad con la normatividad aplicable.

Por otra parte, el CINIF publicó el proyecto denominado “Mejoras a las Normas de Información Financiera 2026”, cuya vigencia está prevista para ejercicios que inicien a partir del 1 de enero de 2026. Dicho proyecto contempla modificaciones a diversas NIF, algunas con efectos contables (relacionados con valuación, presentación o revelación) y otras consistentes en precisiones técnicas sin impacto en el reconocimiento contable. Entre las normas sujetas a cambios se encuentran, entre otras, la NIF B-11, NIF C-10, NIF C-13, NIF B-4, NIF B-6, NIF C-20 y NIF D-4.

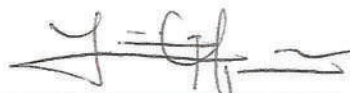
Adicionalmente, el CINIF emitió en auscultación la NIF B-1, “Bases para la preparación de los estados financieros”, cuya entrada en vigor obligatoria está prevista para ejercicios que inicien a partir del 1 de enero de 2028, permitiéndose su aplicación anticipada. Esta norma sustituirá y reorganizará parte del contenido actualmente incluido en diversas NIF de la Serie B, estableciendo de manera explícita la base de preparación de los estados financieros, los supuestos fundamentales, los requisitos generales de presentación y revelación, así como la obligación de revelar claramente el marco de información financiera utilizado.

Finalmente, en alineación con la NIF B-1, Cambios Contables y Correcciones de Errores, las entidades deberán revelar la adopción de nuevas normas contables, así como aquellas emitidas pero aún no vigentes, incluyendo información relevante que permita evaluar el posible impacto de su aplicación futura en los estados financieros.

Las veinticuatro notas aclaratorias forman parte integrante de los estados financieros



C.P. LUIS MORALES ROBLES
Director General



L.C. LILIA YOLANDA MEJIA VACA
Director de Finanzas



C.P. EDUARDO CARLOS ROMERO SOLANO
Director de Contabilidad



C.P. JUAN CARLOS ALVARADO FIGUEROA
Gerente de Contabilidad y Cumplimiento
Regulatorio



C.P. NOEMI ALEJANDRINA SOTO MORA
Auditor Interno







Torre Siglum, piso 20.
Insurgentes Sur 1898 Col. Florida
CP 01030 CDMX

55 1102 0100 • 800 000 1212