

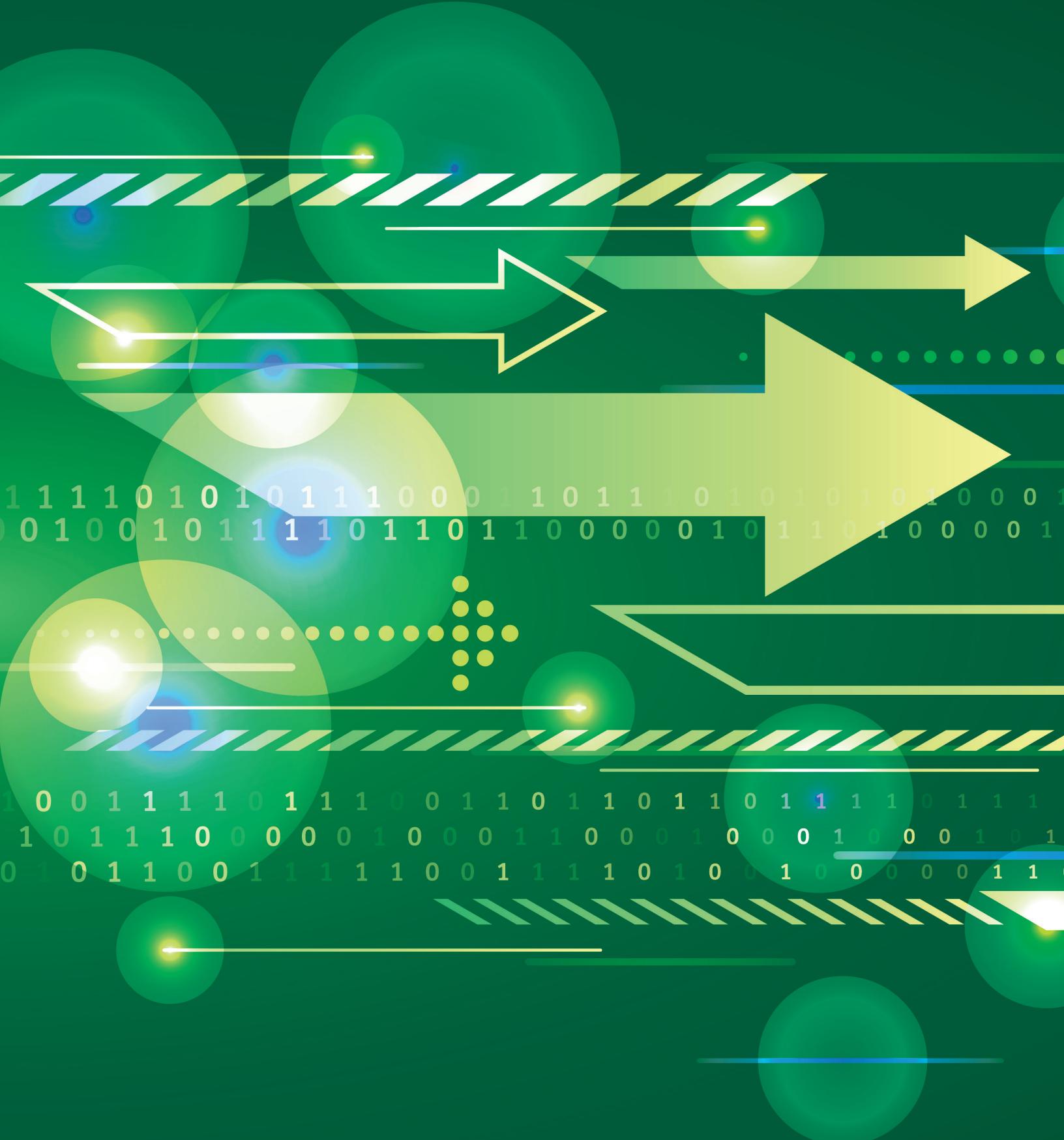
INFORME ANUAL 2024

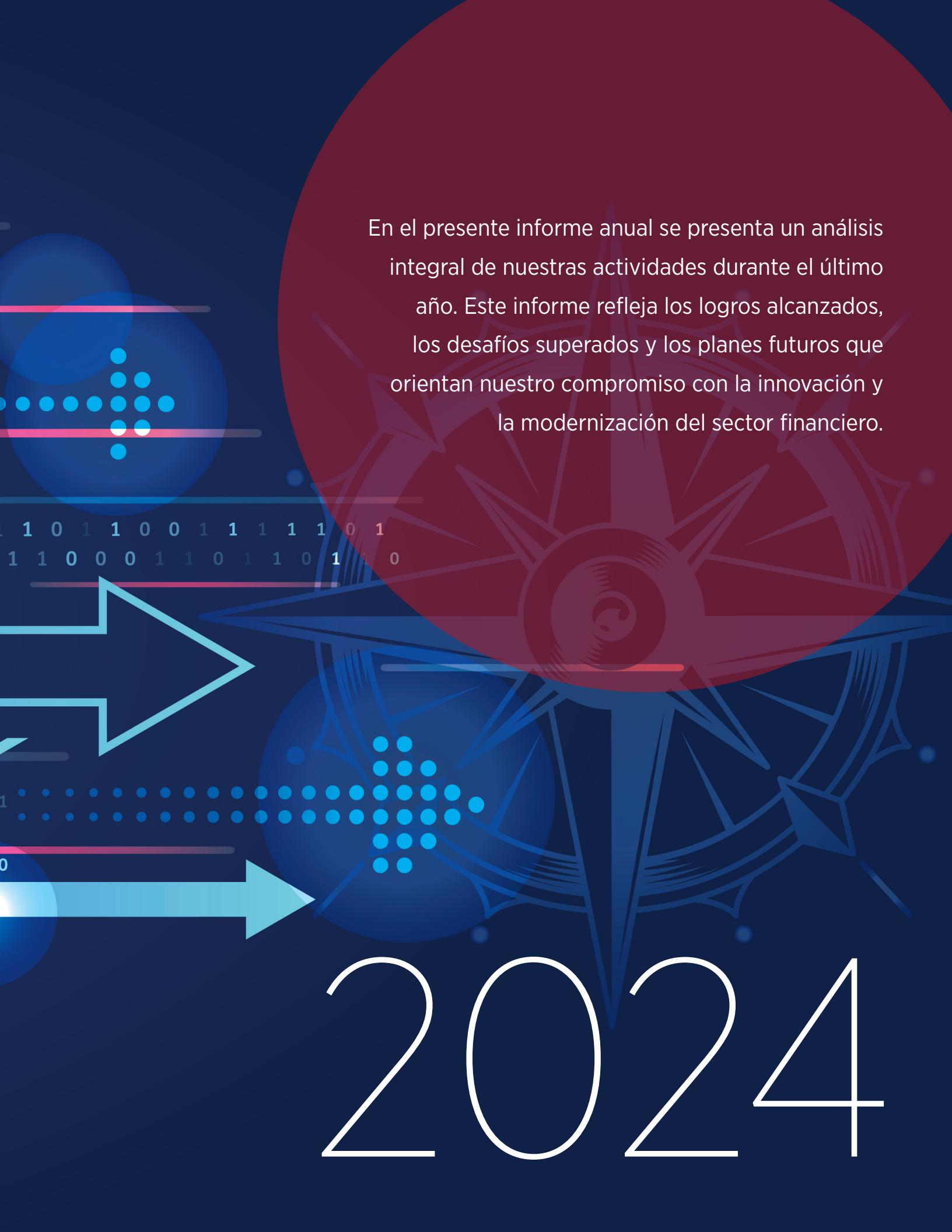
OPERADORA DE ARRENDAMIENTO PURO, S.A.P.I. DE C.V.
CRÉDITO ÚNICO, S.A. DE C.V., SOFOM, E.N.R.



Navegando hacia un futuro digital

Un año de retos, futuro de oportunidades





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.

2024

**Mensaje del Presidente del Consejo
de Administración Operadora de
Arrendamiento Puro, S.A.P.I. de C.V. (OAP)**

4

Mensaje del Director General

6

**Operadora de
Arrendamiento
Puro, S.A.P.I.
de C.V. y
Subsidiaria**
pág. 8

**Operadora de
Arrendamiento
Puro, S.A.P.I.
de C.V.**
pág. 9

Nuestro compromiso

10

Misión, Visión y Valores

11

Nuestros productos

12

Datos financieros

14

Consejo de Administración OAP

20



Anexos financieros pág. 29

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

32

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

81

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

123

Crédito Único, S.A. de C.V., SOFOM, E.N.R. pág. 21

Nuestro compromiso
22

Misión, Visión y Valores
23

Nuestros productos
24

Datos financieros
25



Crédito Unicco

Mensaje del Presidente del Consejo de Administración de OAP

Informe anual del ejercicio 2024

1 0 1 1 1 1 0 1 0 1 1 1 0 0 0 1 1 0 1 1 1 0 1 0 1 0 1 0 1 0 1 0 1 0 0 0 1 1 0 1 1 0 0 1 1 0 1 1 0 0 0 0 1 0 1 1 0 1 0 0 0 0 1 1 1 0 0 0 1 1 1 0 1 1 0 1 1 0

Señores accionistas:

El desempeño de este año es el resultado de una estrategia clara, del esfuerzo coordinado de todo el equipo y de la capacidad de adaptación en un entorno que exige respuestas rápidas y efectivas. Más allá de los resultados financieros, este año ha sido clave para fortalecer la estructura operativa y sentar bases que permitirán a la empresa crecer de manera sostenida en los próximos años.

Para Operadora de Arrendamiento Puro (OAP), la optimización de su balance y la mejora en su liquidez han permitido fortalecer su posición y ofrecer un modelo de arrendamiento más flexible y alineado con las necesidades del mercado. La transformación que se ha impulsado no solo busca mejorar los resultados actuales, sino asegurar que la empresa esté bien posicionada para los retos y oportunidades del futuro.

Por su parte, Crédito Unicco (CU) ha avanzado significativamente en su proceso de digitalización, consolidándose como una opción confiable y accesible para sus clientes. El crecimiento de UniCCo Directo, que ya representa el 41.7% de la cartera vigente, es una muestra de cómo la innovación bien aplicada puede ampliar el alcance y la eficiencia de los servicios financieros.

El 2025 será un año clave para consolidar estos logros. OAP continuará perfeccionando su modelo de arrendamiento y asegurándose de que cada decisión se traduzca en beneficios reales para la empresa y sus clientes. En tanto, CU seguirá potenciando su transformación digital y optimizando sus procesos para asegurar que sus productos sigan siendo accesibles, eficientes y competitivos.

El trabajo realizado este año ha sido el reflejo de un esfuerzo colectivo y del compromiso de todos los que forman parte de esta organización. Agradecemos la confianza del Consejo de Administración y de quienes han acompañado este proceso. Ambas empresas avanzan con bases firmes y con una visión clara de lo que se necesita para seguir creciendo de manera sostenible en el futuro.

ATENTAMENTE,

C.P.C. Guillermo Pérez Dionisio

Presidente del Consejo de Administración
Operadora de Arrendamiento Puro, S.A.P.I. de C.V.
Marzo 2025



C.P.C. Guillermo Pérez Dionisio
Presidente del Consejo de Administración
Operadora de Arrendamiento Puro,
S.A.P.I. de C.V.

El trabajo realizado este año ha sido el reflejo de un esfuerzo colectivo y del compromiso de todos.



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

UnicCo Directo ha alcanzado un saldo de **\$371 mdp**, representando el **41.7%** (2023: 17.1%) de la cartera vigente.

Informe del Director General

Informe anual del ejercicio 2024

1 0 1 1 1 1 0 1 0 1 0 1 1 1 0 0 0 1 1 0 1 1 1 0 1 0 1 0 1 0 1 0 0 0 1 1 0 1 1 0 0 0 1 1 1 1 0 0 0 0 1 1 1 0 1 1 0 1 1 0

Este año ha sido una prueba de que el trabajo bien enfocado genera resultados sólidos. Con decisiones estratégicas y un esfuerzo conjunto, logramos mejorar la estabilidad financiera, optimizar nuestras operaciones y avanzar en nuestra transformación digital. Los retos del entorno nos exigieron claridad en nuestras prioridades, y respondimos con acciones concretas que han fortalecido nuestra capacidad de crecimiento.

En Operadora de Arrendamiento Puro (OAP), cerramos el año con una mejora en la rentabilidad, alcanzando un resultado neto de \$11.2 mdp. La reducción de activos y pasivos con costo, de \$1,020 mdp a \$756 mdp, nos ha permitido operar con mayor eficiencia, asegurando que cada peso invertido genere valor. A lo largo del año, hemos fortalecido nuestra liquidez mediante la cesión de derechos de cobro, lo que ha sido clave para mantener un flujo de recursos estable y mejorar la capacidad de respuesta ante nuevas oportunidades.

Más allá de los números, este año se consolidó una evolución en la manera en que brindamos nuestros servicios. La implementación del modelo de arrendamiento basado en Fair Market Value nos permitirá ofrecer soluciones más flexibles y competitivas, alineadas con las necesidades de nuestros clientes y con una mejor administración de nuestros activos. Este cambio no solo responde a una tendencia de mercado, sino que representa una base sólida para nuestro crecimiento en los próximos años.

En Crédito Unicco (CU), la digitalización ha sido el eje central del crecimiento. Al respecto, su producto denominado UniCo Directo ha alcanzado un saldo de \$371 mdp, representando el 41.7% (2023: 17.1%) de la cartera vigente y reflejando la demanda por productos financieros accesibles y eficientes. A su vez, el manejo de la administración del riesgo ha permitido mantener un índice de morosidad de 2.0%, asegurando un equilibrio entre crecimiento y control.

Para el próximo año, OAP enfocará sus esfuerzos en consolidar su nuevo modelo de arrendamiento, maximizando su eficiencia operativa y asegurando que cada decisión contribuya a un crecimiento sostenible. En CU, el objetivo será seguir fortaleciendo la digitalización, optimizando la experiencia del usuario y expandiendo la oferta de crédito digital. La optimización del fondeo y la administración del riesgo seguirán siendo pilares fundamentales en ambas estrategias.

Gracias a los colaboradores por su dedicación y por cerrar filas en tiempos difíciles, gracias al Gobierno Corporativo por su respaldo, ratificamos nuestro compromiso frente a los inversionistas por su confianza, y especialmente gracias a Dios por su guía en tiempos complejos ante la enorme responsabilidad, pero el gran honor de dirigir Grupo Unicco.

ATENTAMENTE

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

Director General Grupo Unicco

Marzo 2025

Datos financieros relevantes

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

Al 31 de diciembre de 2023 y 2024 | Miles de pesos

Estados de situación financiera	2023	2024
Activo		
Inversiones en valores	\$ 2,001	\$ 4,987
Cartera Total	1,515,522	1,365,558
Estimación preventiva para riesgos crediticios	(5,867)	(8,150)
Inversiones permanentes	75,042	82,901
Inmuebles, mobiliario y equipo (neto)	141,928	75,087
Otros activos	256,813	264,108
Total Activo	\$ 1,985,439	\$ 1,784,491



Pasivo			
Préstamos de UniCCo	\$	434,199	\$ 885,075
Préstamos bancarios		1,395,183	695,009
Otros pasivos		47,907	74,023
Total Pasivo	\$	1,877,289	\$ 1,654,107



Capital Contable				
Capital social	\$	137,506	\$	139,494
Primas, reservas y utilidades acumuladas		(29,356)		(9,113)
Total Capital Contable	\$	108,150	\$	130,384

Estados de resultados	2023		2024
Ingresos totales	\$	630,263	\$ 1,078,192
Costos totales		(624,014)	(977,733)
Margen financiero		6,249	100,459
Creación de reservas		742	(3,729)
Margen financiero ajustado por reservas		6,991	96,730
Gastos totales		(52,925)	(81,346)
Resultado de Operación		(45,934)	15,384
Impuestos		8,369	(6,081)
Participación en subsidiaria		3,106	2,449
Resultado Neto	\$	(34,459)	\$ 11,752



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.

iRenta los activos productivos de tu empresa!

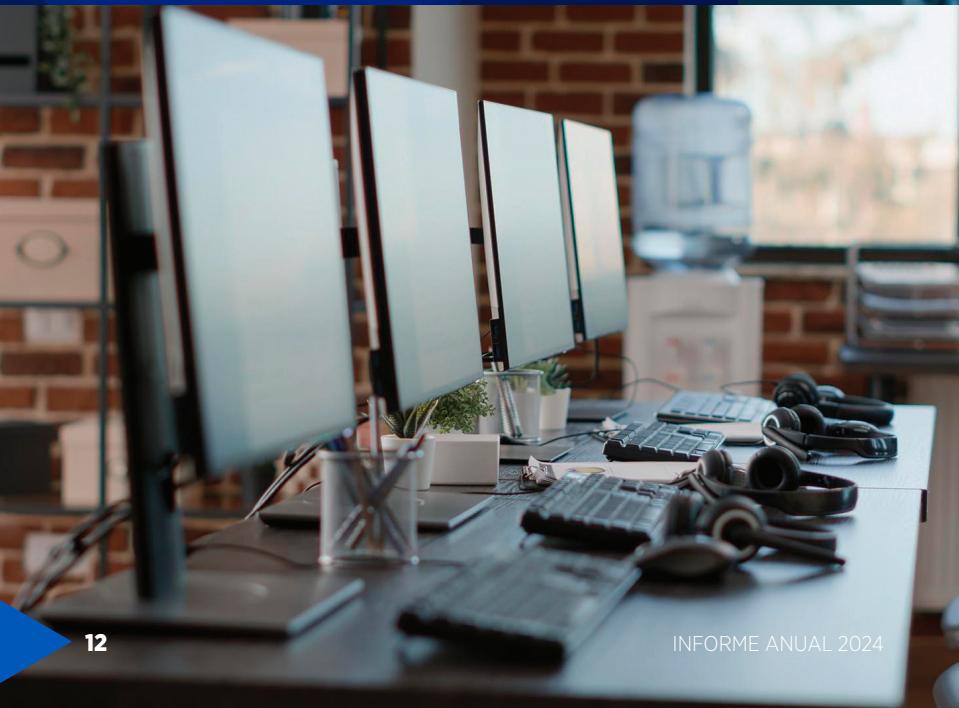
Arrendamiento Puro

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:

Healthcare

- Equipo médico
- Farmacéutico y mobiliario hospitalario



TI

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



Maquinaria

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

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



Datos financieros relevantes

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

Al 31 de diciembre de 2023 y 2024 | Miles de pesos

1 0 1 1 1 1 0 1 0 1 0 1 1 1 0 0 0 1 1 0 1 1 1 0 1 0 1 0 1 0 1 0 0 0 1 1 1 0 0 1 1 1 1 1 0 1 1 1 0

1 0 0 0 1 0 0 1 0 1 1 1 1 0 1 1 0 1 1 0 0 0 0 0 1 0 1 1 0 1 0 0 0 0 1 1 1 0 0 0 0 1 1 1 0 1 1 1 0

Estados de situación financiera	2023	2024
Activo		
Efectivo e inversiones en valores	\$ 1,000	\$ 3,987
Cartera Total	707,158	398,083
Estimación preventiva para riesgos crediticios	(3,229)	(4,029)
Inversiones permanentes	172,084	183,845
Inmuebles, mobiliario y equipo neto	70,710	75,087
Otros activos	139,334	153,748
Total Activo	\$ 1,087,057	\$ 810,721



Pasivo				
Préstamos de UniCCo	\$	212,974	\$	479,256
Préstamos bancarios		556,995		88,890
Préstamos de Crédito Unicco, S.A. de C.V. SOFOM, E.N.R.		124,500		-
Otros pasivos		41,021		67,392
Total Pasivo	\$	935,490	\$	635,538

Capital Contable				
Capital social	\$	148,389	\$	151,790
Primas, reservas y utilidades acumuladas		3,178		23,393
Total Capital Contable	\$	151,567	\$	175,183

Estados de resultados		2023	2024
Ingresos totales	\$	481,964	\$ 869,383
Costos totales		(483,701)	(813,321)
Margen financiero		(1,737)	56,062
Creación de reservas		1,400	(813)
Margen financiero ajustado por reservas		(337)	55,249
Gastos totales		(30,947)	(45,951)
Resultado de Operación		(31,284)	9,298
Impuestos		6,307	(2,308)
Participación en subsidiaria		(10,786)	4,673
Resultado Neto	\$	(35,763)	\$ 11,663

Cartera total por rangos

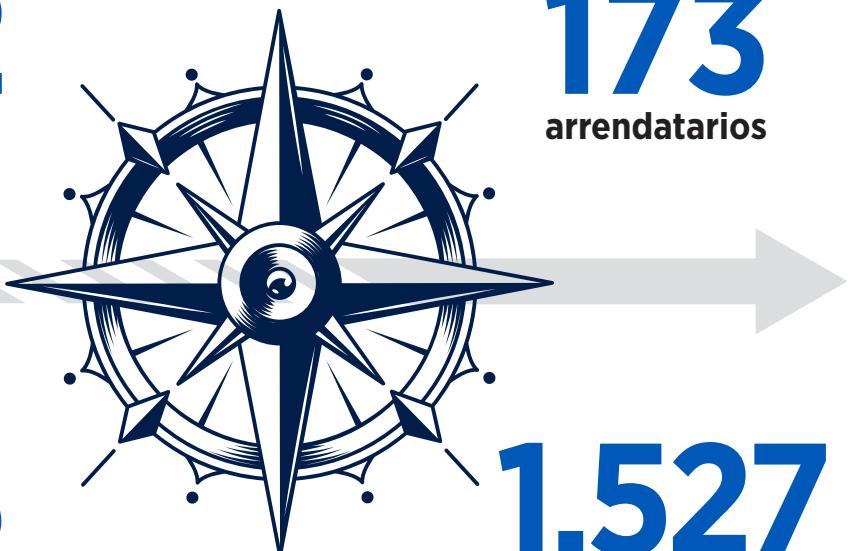
Incluye Arrendamientos | Miles de pesos

1 0 1 1 1 1 0 1 0 1 1 1 0 0 0 1 1 0 1 1 1 0 1 0 1 0 1 0 1 0 0 0 1 1 0 1 1 0 0 1 1 1 0 1 1 1 0 1 1 0 0 0 0 1 0 1 1 0 1 0 0 0 0 1 1 1 0 0 0 1 1 1 0 1 1 1 0 1 1 0

Rangos	Acreditados y/o arrendatarios		Saldos al 31 de diciembre	
	2023	2024	2023	2024
Más de 10,000	10	9	\$ 495,311	\$ 208,649
5,000.1 a 10,000	10	10	71,281	67,712
2,000.1 a 5,000	10	8	30,628	22,036
1,000.1 a 2,000	20	21	29,154	28,421
500.1 a 1,000	48	31	37,205	19,175
150.1 a 500	76	113	22,862	31,868
Hasta 150	749	723	20,717	20,222
Total	923	915	\$ 707,158	\$ 398,083

742
acreditados

743
créditos



Saldos de Cartera Total por plazo de financiamiento

Miles de pesos

Plazos	Saldos al 31 de diciembre				
	2023	%	2024	%	
Hasta un año	\$ 7,072	1	\$ 3,981	1	
Más de un año y hasta dos años	42,429	6	27,866	7	
Más de dos y hasta tres años	120,217	17	95,540	24	
Más de tres años	537,440	76	270,696	68	
Total	\$ 707,158	100	\$ 398,083	100	

1 0 1 1 1 0 1 0 1 0 1 1 1 0 0 0 1 1 0 1 1 1 0 1 0 1 0 1 0 1 0 1 0 0 0 1 1 1 0 1 1 0 0 0 1 1 1 0 1 1 1 0 1 1 1 0

Saldos de Cartera Total por plazo remanente de vencimiento

Miles de pesos

Plazos	Saldos al 31 de diciembre				
	2023	%	2024	%	
Hasta un año	\$ 49,501	7	\$ 27,866	7	
Más de un año y hasta dos años	70,716	10	87,578	22	
Más de dos y hasta tres años	445,510	63	199,042	50	
Más de tres años	141,431	20	83,597	21	
Total	\$ 707,158	100	\$ 398,083	100	

2023
44
meses

2024
44
meses

Plazo promedio ponderado de origenación

2024
27
meses
Plazo remanente
de vencimiento
promedio ponderado

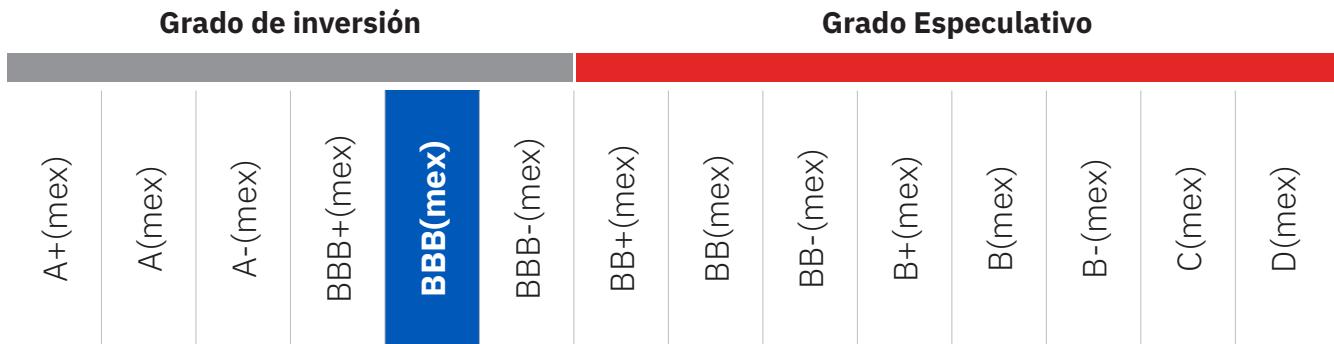
2023
29
meses

Grado de inversión

1 0 1 1 1 1 0 1 0 1 0 1 1 1 0 0 0 1 1 0 1 1 1 0 1 0 1 1 0 0 0 0 1 0 1 1 0 1 0 0 0 0 1 1 1 0 0 0 1 1 1 0 1 1 0 1 1 0 1 1 0

Fitch Ratings

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.



ANEXO

Fitch Ratings afirmó las calificaciones de largo y corto plazo de Operadora de Arrendamiento Puro 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 (UniCCo).

Luego del cambio en el control y la no consolidación de las operaciones de OAP en UniCCo materializado en junio de 2024, Fitch cambió su enfoque de calificaciones comunes a evaluación por soporte, sin efectos en las calificaciones otorgadas a OAP.

FACTORES CLAVE DE LAS CALIFICACIONES

Calificaciones por Soporte de Accionista: Las calificaciones de Operadora de Arrendamiento Puro, S.A.P.I. de C.V. (OAP) se fundamentan en la percepción de Fitch sobre la capacidad y propensión para darle soporte por parte de su accionista, UniCCo, en caso de necesitarlo. La capacidad de soporte se sustenta principalmente en la calificación nacional de riesgo contraparte de UniCCo de 'BBB(mex)' con Perspectiva Estable. La evaluación de Fitch sobre la propensión de soporte de OAP considera, con importancia alta que la compañía es una empresa principal y parte integral del grupo al que pertenecen. A junio de 2024, OAP equivalía a 24% de los activos y 14% del capital de UniCCo.

Daño Reputacional Alto: En opinión de Fitch, dada la integración alta de las compañías del grupo, el incumplimiento de OAP de sus obligaciones financieras representaría un daño reputacional importante a la Unión de Crédito. Adicionalmente, ambas compañías mantienen líneas de crédito con los mismos fondeadores y existen garantías liquidas otorgadas en favor de OAP. A junio de 2024 (1S24), el 49% de la deuda de OAP se encontraba respaldada por efectivo restringido proveniente de su accionista, UniCCo. Fitch vislumbra que la proporción está garantías disminuya en el corto y mediano plazo, lo que podría modificar la percepción de Fitch sobre el soporte de la compañía. Además, se considera que las compañías del grupo son reconocidas como parte del mismo y hay integración de marcas.

Rol Integral en el Grupo: La evaluación de soporte considera con importancia alta el rol fundamental de las operaciones de OAP en el modelo de negocio de UniCCo, las cuales le permiten complementar integralmente la oferta de productos de la unión de crédito, como el arrendamiento y créditos al consumo, y cubrir necesidades de financiamiento de los mismos clientes objetivo de la unión.

Integración Relevante con UniCCo: Fitch también toma en cuenta en su evaluación de soporte la integración operativa, administrativa y estratégica relevante entre OAP y UniCCo. Si bien en los últimos doce meses se observa mayor independencia en los principales directivos y separación del consejo de administración, el mercado objetivo de su portafolio, sistemas y plataformas, gestión administrativa y metas estratégicas se mantienen alineadas con las del grupo.

Perfil Financiero Débil: El perfil financiero de OAP tiene una relevancia moderada en la apreciación de Fitch sobre la propensión de soporte. Las pérdidas operativas aumentaron al

cierre de 2023 y fueron de MXN43 millones (2022: MXN -36 millones), lo que ha reducido significativamente el capital de la empresa. De manera favorable, al primer semestre de 2024, la compañía reporta una ganancia cercana a MXN5 millones, con expectativas de mantener esta tendencia positiva hacia el cierre del año, reflejo de nuevas estrategias de colocación y al uso de medios digitales implementados en los últimos meses. Al 1S24, la métrica de utilidad operativa sobre activos promedio fue 0.3% (2023: -2.3%).

Al 2T24, el capital tangible de la compañía es negativo, debido principalmente al monto de activos intangibles, créditos mercantiles e impuestos diferidos por pérdidas fiscales superan el valor del capital. De acuerdo con su metodología, Fitch deduce estos valores del capital tangible para indicar que tienen baja capacidad de absorber pérdida.

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 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 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/2020 a 30/junio/2024.

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. 2024

1 1 1 0 1 0 1 0 1 1 1 0 0 0 1 1 0 1 1 1 0 1 0 1 0 1 0 1 0 0 0 1 1 0 1 1 0 0 1 1 1 1 1 0 1 0 1 1 0 1 1 1 0 1 1 0 0 0 0 1 0 1 1 0 1 0 0 0 0 1 1 1 0 0 0 1 1 1 0 1 1 0 1 1 0 1 1 0

C.P.C. Guillermo Pérez Dionisio
Presidente

C.P. Luis Morales Robles
Vocal

Lic. Jaime Larrea Molina
Vocal

Lic. David Carl Ekman
Vocal

Ing. Alejandro Velasco Fernández
Vocal

M.A.B. Francisco José Arenas Ballester
Vocal

Ing. Norman Wilhelm Klein Moeller
Vocal

C.P. José Leopoldo Ibarra Posada
Vocal

Lic. Julio Antonio Escalante Bourillon
Vocal

C.P. Carlos Fernando Herrera Prats
Vocal invitado

C.P. Oscar Armando Salmerón Ojeda
Vocal invitado

C.P.C. Fernando Baza Herrera
Comisario

Lic. Felipe Guzmán Núñez
Secretario



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

A blurred background image of a woman smiling and holding a child's hand, suggesting a family-oriented theme.

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

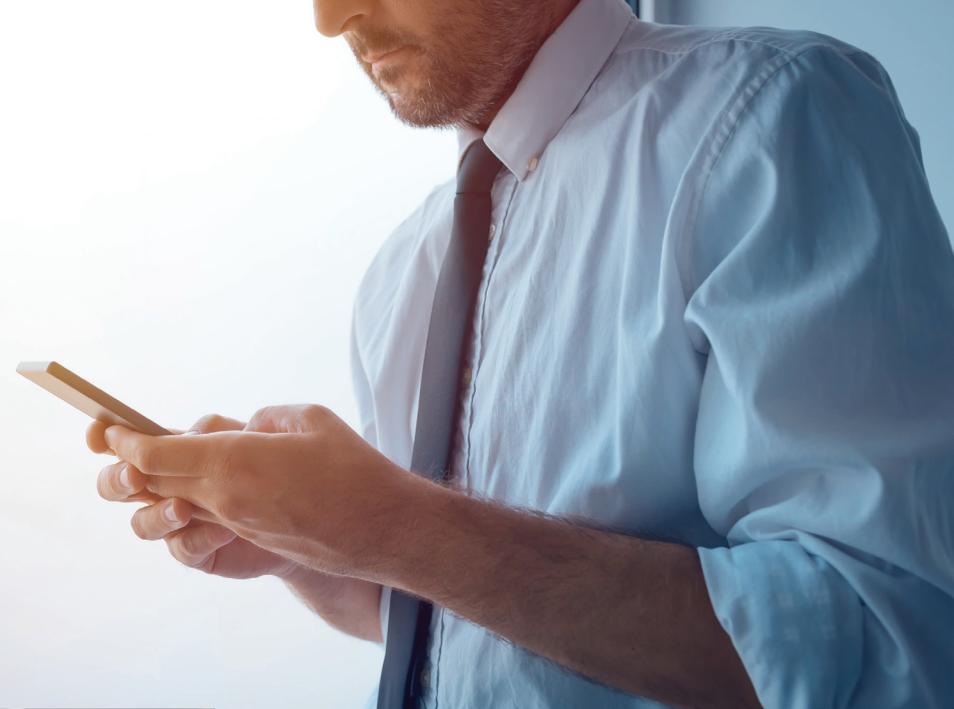
Nuestras acciones siempre reflejan el profundo interés de no causar ofensa, daño o perjuicio alguno ni a la sociedad mexicana ni a la sociedad que constituye a Crédito UniCCo.

Unicco Directo

Línea de crédito revolvente, que puedes utilizar para consolidación de pasivos y necesidades de liquidez.

Producto de crédito 100% digital con disposiciones a través de nuestra aplicación UniCCo móvil.

Solo pagas 2% de capital mensual más los intereses correspondientes.



Logra tus metas y proyectos, nosotros te apoyamos.

Crédito Hipotecario

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



Datos financieros relevantes

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

Al 31 de diciembre de 2023 y 2024 | Miles de pesos

Estados de situación financiera	2023	2024
Activo		
Inversiones en valores	\$ 1,001	\$ 1,000
Cartera de créditos	941,652	908,774
Estimación preventiva para riesgos crediticios	(2,638)	(4,121)
Inversiones permanentes	44,356	49,981
Inmuebles, mobiliario y equipo (neto)	71,218	58,934
Otros activos	139,321	141,281
Total Activo	\$ 1,194,910	\$ 1,155,849



Pasivo				
Préstamos de UniCCo	\$	221,225	\$	377,187
Préstamos bancarios		834,708		606,119
Otros pasivos		10,366		35,203
Total Pasivo	\$	1,066,299	\$	1,018,509

Capital Contable				
Capital social	\$	78,000	\$	78,000
Primas, reservas y utilidades acumuladas		50,611		59,280
Total Capital Contable	\$	128,611	\$	137,280

Estados de resultados	2023	2024
Ingresos totales	\$ 167,569	\$ 221,175
Costos totales	(159,583)	(176,778)
Margen financiero	7,986	44,397
Creación de reservas	(658)	(2,916)
Margen financiero ajustado por reservas	7,328	41,481
Gastos totales	(21,978)	(35,395)
Resultado de Operación	(14,650)	6,086
Impuestos	2,062	(3,773)
Participación en subsidiaria	(653)	3,802
Resultado Neto	\$ (13,241)	\$ 6,115

Cartera Total por rangos

Miles de pesos

1 1 1 1 0 1 0 1 1 1 0 0 0 1 1 0 1 1 1 0 1 0 1 0 1 0 1 0 0 0 1 1 0 1 1 0 0 0 1 1 1 0 1 1 1 1 1 0 1 1 0

Rangos	Acreditados		Saldos al 31 de diciembre	
	2023	2024	2023	2024
Más de 10,000	14	11	\$ 405,268	\$ 258,374
5,000.1 a 10,000	13	12	91,497	83,428
2,000.1 a 5,000	45	57	146,253	173,421
1,000.1 a 2,000	42	80	57,986	115,460
500.1 a 1,000	142	139	106,920	101,404
150.1 a 500	359	505	102,275	144,330
Hasta 150	499	530	31,453	32,357
Total	1,114	1,334	\$ 941,652	\$ 908,774

1,334
acreditados



1,432
créditos

Saldos de Cartera Total por plazo de financiamiento

Miles de pesos

Plazos	Saldos al 31 de diciembre							
	2023		%		2024		%	
Hasta un año	\$ 28,250	3	\$ 9,088	1				
Más de un año y hasta dos años	37,666	4	36,351	4				
Más de dos y hasta tres años	37,666	4	18,175	2				
Más de tres años	838,070	89	845,160	93				
Total	\$ 941,652	100	\$ 908,774	100				



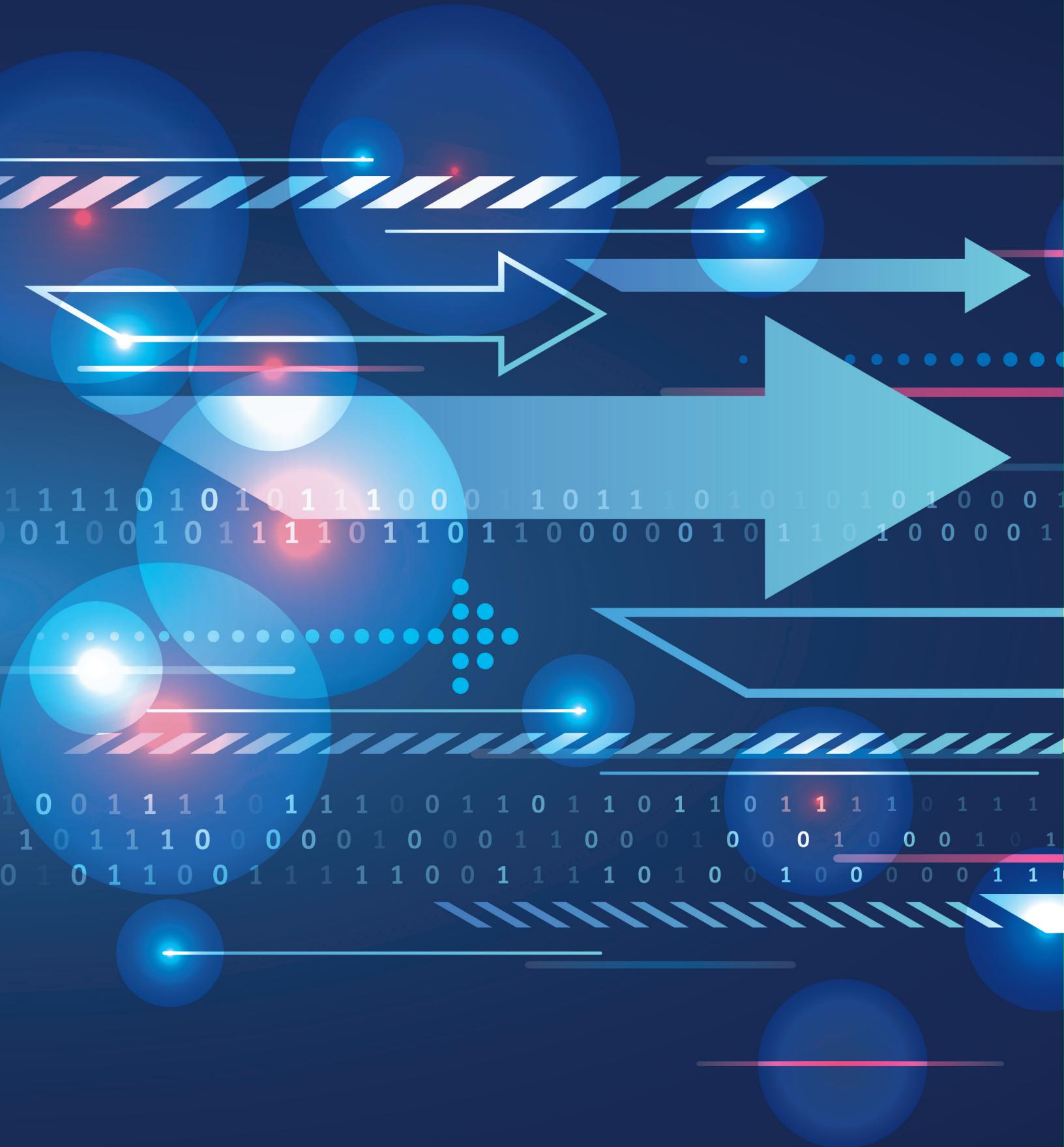
1 0 1 1 1 1 0 1 0 1 1 1 0 0 0 1 1 0 1 1 1 0 1 0 1 0 1 0 1 0 0 0 1 1 0 1 1 0 0 0 1 1 1 1 1 1 0 1 0 0 1 0 1 1 1 1 0 1 1 1 0 1 1 0 1 1 0 0 0 0 1 0 1 1 0 1 0 0 0 0 1 1 1 1 0 0 0 1 1 0 1 1 1 0 1 1 0

Saldos de Cartera Total por plazo remanente de vencimiento

Miles de pesos

Plazos	Saldos al 31 de diciembre							
	2023		%		2024		%	
Hasta un año	\$ 65,916	7	\$ 45,439	5				
Más de un año y hasta dos años	47,083	5	109,053	12				
Más de dos y hasta tres años	291,912	31	154,492	17				
Más de tres años	536,741	57	599,790	66				
Total	\$ 941,652	100	\$ 908,774	100				







Anexos Financieros



Anexos Financieros

1 0 1 1 1 1 0 1 0 1 0 1 1 1 0 0 0 1 1 0 1 1 1 0 1 0 1 0 1 0 1 0 0 0 1 1 0 1 1 0 0 1 1 1 0 1 1 0 1 1 0 0 0 0 1 0 1 1 0 1 0 0 0 0 1 1 1 0 0 0 1 1 1 0 1 1 0 1 1 0 1 1 0



Crédito Único

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

32

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

81

Informe del Comisario

82

Estados Financieros Dictaminados

83

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

123

Informe del Administrador

124

Informe del Comisario

126

Estados Financieros Dictaminados

127

1. 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.

Oficina Ciudad de México
Polanco
Av. Miguel de Cervantes Saavedra
No. 193, Piso 7-702
Col. Granada, 11520
Miguel Hidalgo, Ciudad de México
Tel +52 (55) 2624 2111

www.crowe.mx

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 2024 y 2023, 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 consolidados que incluyen un resumen de políticas contables significativas.

En nuestra opinión, los estados financieros consolidados adjuntos presentan razonablemente, en todos los aspectos materiales, la situación financiera consolidada de **Operadora de Arrendamiento Puro, S.A.P.I. de C.V. y Subsidiaria**, al 31 de diciembre de 2024 y 2023, así como sus resultados integrales y sus 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.

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 existe otra alternativa realista.

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

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

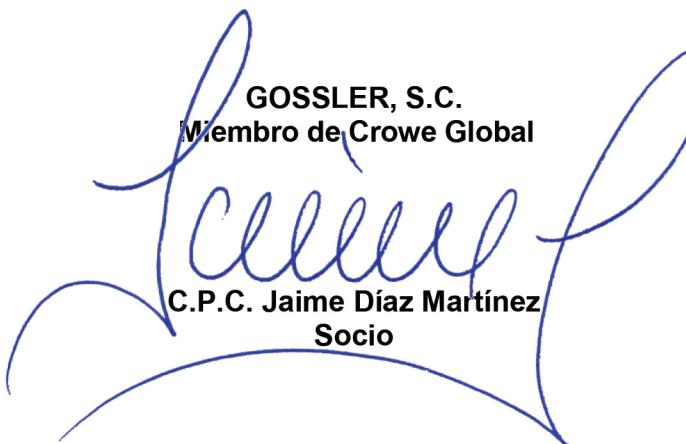
Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable de que los estados financieros consolidados en su conjunto están libres de desviación material, debida a fraude o error, y emitir un informe de auditoría que contiene nuestra opinión. Seguridad razonable es un alto nivel de seguridad, pero no garantiza 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 consolidados 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 consolidados, incluida la información revelada, y si los estados financieros consolidados representan las transacciones y hechos subyacentes de un modo que logran la presentación razonable.
- Obtuvimos evidencia suficiente y adecuada en relación con la información financiera de las entidades o actividades empresariales dentro del Grupo para expresar una opinión sobre los estados financieros consolidados. Somos responsables de la dirección, supervisión y realización de la auditoría del Grupo. Somos los únicos responsables de nuestra opinión de auditoría.

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. Jaime Díaz Martínez
Socio

Ciudad de México
Marzo 7, 2025

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

ESTADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA CONSOLIDADOS
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2024 Y 2023

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

	ACTIVO		PASIVO	
	2024	2023	2024	2023
CIRCULANTE:				
Efectivo	\$ 13,818	\$ 11,318	\$ 630,009	\$ 1,290,108
Inversiones disponibles a la vista -{Nota 12}	4,987	2,001	54,154	3,480
	18,805	13,319	61,781	36,385
Cuentas por cobrar -Neto -{Nota 4}	932,730	843,045	750	-
Otras cuentas por cobrar -{Nota 5}	33,102	29,402	1,172	889
	965,632	872,447	1,736	5,013
Pagos anticipados -{Nota 6}	98,576	91,702	749,602	1,335,855
Suma circulante	1,083,213	977,468		
DERIVADOS				
Con fines de cobertura -{Nota 18}	5,604	9,237	65,000	105,075
PROPIEDADES, MOBILIARIO Y EQUIPOS ARRENDADOS Y PROPIOS -Neto -{Nota 7}	499,765	808,538	830,921	430,719
AJUSTES DE VALUACION POR COBERTURA DE ACTOS FINANCIEROS -{Nota 18}	9,076	4,207	5,014	-
OTRAS INVERSIONES PERMANENTES -{Nota 8}	82,901	75,042	3,570	5,640
CREDITO MERCANTIL -{Nota 9}	43,711	39,035	904,505	541,434
INTANGIBLES	3,457	2,360	1,654,107	1,877,289
ACTIVOS POR DERECHO DE USO -{Nota 10}	4,071	8,752		
IMPUESTOS DIFFERIDOS -{Nota 20}	52,693	60,800		
Suma activo	\$ 1,784,491	\$ 1,985,439	\$ 1,784,491	\$ 1,985,439
CAPITAL CONTABLE				
CAPITAL CONTRIBUIDO:				
Capital social -{Nota 17}			138,497	137,506
Prima en venta de acciones			7,081	6,336
			146,578	143,842
CAPITAL GANADO:				
Reserva legal -{Nota 17}			982	3,010
Fondo de recompra -{Nota 17}			(18,217)	4,034
Resultados acumulados			(262)	(41,078)
Otros resultados integrales			(17,497)	(2,739)
				(36,773)
PARTICIPACIÓN CONTROLADORA				
PARTICIPACIÓN NO CONTROLADORA			1,303	1,081
Suma capital contable			130,384	108,150
Suma pasivo y capital contable			\$ 1,784,491	\$ 1,985,439

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

Juan Carlos Alvarado Figueiroa
C.P. JUAN CARLOS ALVARADO FIGUEROA
Gerente de Contabilidad y Cumplimiento Regulatorio

Laura M. Mejía Vaca
C.P. EDUARDO CARLOS ROMERO SOLANO
Director General

Laura M. Mejía Vaca
C.P. EDUARDO CARLOS ROMERO SOLANO
Director de Finanzas

Laura M. Mejía Vaca
Auditor Interno

OPERADORA DE ARRENDAMIENTO PURO, S.A.P.I. DE C.V. Y SUBSIDIARIAESTADOS DE RESULTADO INTEGRAL CONSOLIDADOS

POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2024 Y 2023

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

	2024	2023
Ingresos por arrendamiento y otros ingresos	\$ 965,989	\$ 529,529
Gastos de arrendamiento y otros gastos	(878,511)	(528,264)
Margen financiero -(Nota 21)	87,478	1,265
Estimación preventiva para riesgos crediticios	(3,729)	742
	83,749	2,007
Otros ingresos, comisiones y tarifas -Netos -(Nota 22)	12,981	4,984
	96,730	6,991
Gastos de administración	(81,346)	(52,925)
Utilidad (pérdida) en operación	15,384	(45,934)
Participación en la utilidad neta de otras entidades -(Nota 8)	2,449	3,106
Utilidad (pérdida) antes de impuestos a la utilidad	17,833	(42,828)
Impuestos a la utilidad -(Nota 20)	(6,081)	8,369
Utilidad (pérdida) neta	<u>\$ 11,752</u>	<u>\$ (34,459)</u>
Otros resultados integrales (ORI):		
Participación en los ORI de otras inversiones permanentes -(Nota 8)	4,371	(1,819)
Utilidad (pérdida) integral	<u>\$ 16,123</u>	<u>\$ (36,278)</u>
Utilidad (pérdida) atribuible a:		
Participación controladora	\$ 11,634	\$ (34,114)
Participación no controladora	118	(345)
	<u>\$ 11,752</u>	<u>\$ (34,459)</u>
Utilidad (pérdida) integral atribuible a:		
Participación controladora	\$ 16,123	\$ (36,278)
Participación no controladora	\$ 16,123	\$ (36,278)
Utilidad (pérdida) consolidada por acción	<u>\$ 3.62</u>	<u>\$ (10.69)</u>

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

C.P. LUIS MORALES ROBLES
Director GeneralC.P. JUAN CARLOS ALVARADO FIGUEROA
Gerente de Contabilidad y Cumplimiento RegulatorioC.P. EDUARDO CARLOS ROMERO SOLANO
Director de FinanzasL.C. LILIA YOLANDA MEJÍA VACA
Auditor Interno

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

ESTADOS DE CAMBIOS EN EL CAPITAL CONTABLE CONSOLIDADOS
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2024 Y 2023

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

	Capital contribuido			Capital ganado			Participación no controladora			Total capital contable	
	Capital social	Prima en venta de acciones		Reservas		Resultados acumulados	Otros resultados integrales	Participación controladora			
		Reserva legal	Fondo de recompra								
SALDOS AL 1° DE ENERO DE 2023	\$ 143,342	\$ 7,254	\$ 3,150	\$ 4,224	\$ 336	\$ (845)	\$ 157,461	\$ 1,591	\$ 159,052		
Efecto de valuación de derivados	(5,836)	(918)	(140)	(190)	(7,764)	(75)	(14,923)	809	809		
Efecto de consolidación					(34,459)	(1,819)	(36,278)	(510)	(15,433)		
Resultado integral					(41,078)	(2,739)	(2,739)	107,069	1,081	(36,278)	
SALDOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2023	137,506	6,336	3,010	4,034					108,150		
Aumento de capital	1,290	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	\$ 982	\$ -	\$ (18,217)	\$ (262)	\$ 129,081	\$ 1,303	\$ 130,384		

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

J. C. M.

C.P. EDUARDO CARLOS ROMERO SOLANO
Director de Finanzas

L.C. LIDIA YOLANDA MEJÍA VACA

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

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 2024 Y 2023

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

	2024	2023
ACTIVIDADES DE OPERACIÓN:		
Utilidad (Pérdida) antes de impuestos a la utilidad	\$ 17,833	\$ (42,828)
Partidas sin impacto en el efectivo:		
Estimación preventiva para riesgos crediticios -(Nota 4)	3,729	(742)
Partidas relacionadas con actividades de inversión:		
Depreciación -(Nota 7)	612,037	251,456
Inversión en otras inversiones permanentes -(Nota 8)	(2,449)	(3,106)
	<u>631,150</u>	<u>204,780</u>
Cambios en cuentas por cobrar y otros	(103,988)	(138,755)
Venta de equipos arrendados -neto-	(303,264)	(237,038)
Cambios en obligaciones acumuladas	421,618	54,240
Derivados	(1,236)	(13,444)
Flujos netos de efectivo en actividades de operación	<u>644,280</u>	<u>(130,217)</u>
ACTIVIDADES DE INVERSIÓN:		
Otras Inversiones permanentes	(10,086)	(4,053)
Adquisición de intangibles	(1,097)	324
Flujos netos de efectivo en actividades de inversión	<u>(11,183)</u>	<u>(3,729)</u>
Efectivo a obtener en actividades de financiamiento	<u>633,097</u>	<u>(133,946)</u>
ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO:		
Salidas de efectivo por emisión de capital	22,234	(50,902)
Obtención de préstamos a largo plazo	(649,845)	178,563
Flujos netos de efectivo en actividades de financiamiento	<u>(627,611)</u>	<u>127,661</u>
Incremento (Disminución) neto de efectivo e inversiones disponibles a la vista	5,486	(6,285)
Efectivo e inversiones disponibles a la vista al principio del periodo	13,319	19,604
Efectivo e inversiones disponibles a la vista al final del periodo	<u>\$ 18,805</u>	<u>\$ 13,319</u>

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


C.P. LUIS MORALES ROBLES
Director General


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


C.P. EDUARDO CARLOS ROMERO SOLANO
Director de Finanzas


L.C. LILIA YOLANDA MEJÍA VACA
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 2024 y 2023

(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, 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 redescontar 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 (9.00% en 2023) y corresponde a la totalidad de las acciones de la serie "A" que representan el 100% del capital social fijo sin derecho a retiro y hasta mayo de 2024 detentaban la totalidad de derechos corporativos y de voto.

En Asamblea Ordinaria de Accionistas celebrada el 11 de julio de 2024 la Compañía decidió restituir los derechos de voto para la totalidad de sus acciones, por lo que, para efectos contables, la Unión de crédito perdió el control con base en lo que señala la NIF B-8 Estados Financieros Consolidados o Combinados.

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:

Inflación al 31 de diciembre de:	Inflación anual (%)	Acumulada en los últimos tres años (%)
2024	4.21	16.69
2023	4.66	19.84
2022	7.82	18.32

Autorización de los estados financieros

El 7 de marzo de 2025, 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 2024, 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:

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 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 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 Entidad reconoce estimaciones de pérdidas crediticias esperadas en cuentas por cobrar, tanto de acreedores 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 – Ver inciso d. anterior –.

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.

Impacto del COVID-19

Debido a la pandemia por COVID-19, la Entidad otorgó apoyos a acreditados que solicitaron el diferimiento en el pago de intereses. Para mantener la simetría entre ingresos y gastos, los intereses pagados se reconocieron en resultados en la misma proporción en que se cobraron los intereses ganados bajo este programa.

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.
- 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:

	2024		
	Crédito	Arrendamiento	Total
Cartera vigente	\$ 915,961	\$ -	\$ 915,961
Cartera vencida	21,295	3,624	24,919
	937,256	3,624	940,880
Menos: Estimación preventiva para riesgos crediticios	(5,478)	(2,672)	(8,150)
Neto	\$ 931,778	\$ 952	\$ 932,730

	2023		
	Crédito	Arrendamiento	Total
Cartera vigente	\$ 838,886	\$ -	\$ 838,886
Cartera vencida	6,808	3,218	10,026
	<u>845,694</u>	<u>3,218</u>	<u>848,912</u>
Menos: Estimación preventiva para riesgos crediticios	(3,195)	(2,672)	(5,867)
Neto	\$ 842,499	\$ 546	\$ 843,045

Durante el presente ejercicio la estimación preventiva para riesgos crediticios tuvo un incremento de \$3,729 (incremento de \$742 en 2023) adicionalmente, este año no se tuvo aplicación contra cartera vencida de créditos y de créditos sobre nómina (no se tuvo aplicación contra cartera vencida de créditos en 2023) y no hubo aplicación de arrendamientos.

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

	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

	2023		
	Crédito	Arrendamiento	Total
Saldo inicial	\$ 1,895	\$ 4,072	\$ 5,967
Más:			
Incrementos	658	-	658
Menos:			
Cancelación	(439)	(1,400)	(1,839)
Recuperaciones	1,081	-	1,081
Saldo final	\$ 3,195	\$ 2,672	\$ 5,867

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

	2024	2023
Creación de estimaciones	\$ 3,729	\$ 658
Más:		
Recuperaciones	-	(1,400)
Cargos directos	-	-
Cargo a resultados	<u>\$ 3,729</u>	<u>\$ (742)</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:

	2024	2023
Corto plazo	\$ 65,766	\$ 87,808
Largo plazo	871,490	757,886
Total	<u>\$ 937,256</u>	<u>\$ 845,694</u>

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 valuararse 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 2024 y 2023, 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:

	2024	2023
Saldo en libros de la cartera	\$ 940,880	\$ 848,912
Porcentaje estimado de incumplimiento	0.691%	0.691%
Monto de incumplimientos	6,501	5,867
Saldo de la estimación registrada	8,150	5,867
Suficiencia en estimación	<u>\$ 1,649</u>	-

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

	2024			2023	
	Capital	Intereses devengados	Total Cartera	Total	Cartera
Cartera de crédito					
Vigente:					
Créditos					
comerciales					
documentados-					
Con garantía					
inmobiliaria	\$ 297,209	\$ 1,673	\$ 298,882	\$ 352,640	
Con otras garantías	52,375	291	52,666	86,894	
Sin garantía	555,893	8,520	564,413	399,352	
Total cartera de crédito vigente	<u>905,477</u>	<u>10,484</u>	<u>915,961</u>	<u>838,886</u>	
Cartera de crédito					
Vencida:					
Créditos					
Comerciales					
documentados-					
Con garantía					
inmobiliaria	-	-	-	-	
Con otras garantías	2,245	35	2,280	433	
Sin garantía	18,085	930	19,015	6,375	
Total cartera de crédito vencida	<u>20,330</u>	<u>965</u>	<u>21,295</u>	<u>6,808</u>	
Total cartera de crédito	<u>\$ 925,807</u>	<u>\$ 11,449</u>	<u>\$ 937,256</u>	<u>\$ 845,694</u>	

La cartera de crédito al 31 de diciembre de 2024 y 2023 se muestra de acuerdo a los recursos de los que provienen:

	Recursos				
	Propios	Fondeados	2024	2023	
Créditos					
comerciales					
documentados-					
Con garantía					
inmobiliaria	\$ -	\$ 298,882	\$ 298,882	\$ 352,640	
Con otras garantías	-	52,666	52,666	86,894	
Sin garantía	-	564,413	564,413	399,352	
Total cartera de crédito vigente	<u>\$ -</u>	<u>\$ 915,961</u>	<u>\$ 915,961</u>	<u>\$ 838,886</u>	

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

Sector	2024	%	2023	%
Comercio	\$ 42,124	4%	\$ 19,444	2%
Industria	13,066	1%	30,554	4%
Servicios	882,066	95%	795,696	94%
	<u>\$ 937,256</u>	<u>100%</u>	<u>\$ 845,694</u>	<u>100%</u>

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

	2024			Total 2024	
	Días de antigüedad				
	1 a 180	181 a 365	366 en adelante		
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	<u>\$ 12,569</u>	<u>\$ 2,731</u>	<u>\$ 5,995</u>	<u>\$ 21,295</u>	

	2023			Total 2023	
	Días de antigüedad				
	1 a 180	181 a 365	366 en adelante		
Créditos comerciales documentados:					
Con garantía inmobiliaria	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	
Con otras garantías	-	-	433	433	
Sin garantía	3,518	967	1,890	6,375	
Total cartera de crédito	<u>\$ 3,518</u>	<u>\$ 967</u>	<u>\$ 2,323</u>	<u>\$ 6,808</u>	

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 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

Intereses por Tipo de Garantía a Diciembre de 2023

Tipo de Garantía	Recursos		Total
	Propios	Fondeados	
Con garantía inmobiliaria	\$ -	\$ 41,503	\$ 41,503
Con otras garantías	-	8,975	8,975
Sin garantía	-	64,100	64,100
Intereses de créditos	\$ -	\$ 114,578	\$ 114,578

Los intereses devengados por cartera de crédito por \$165,180 (\$114,578 en 2023) 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 2024 la entidad celebró 2 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:

	Costo	Ingreso	Utilidad	Tasa de Descuento
Septiembre	\$ 122,538	\$ 129,938	\$ 7,400	16.3475%
Diciembre	36,847	38,000	1,153	16.0348%
	\$ 159,385	\$ 167,938	\$ 8,553	

La Compañía 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 \$8,553 (\$0 en 2023) 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:

	2024	2023
Impuesto sobre la renta a favor	\$ 10,261	\$ 10,240
Impuesto al valor agregado a favor	9,109	1,176
Otros deudores	8,818	1,819
Siniestros por recuperar	2,364	-
Gastos por comprobar	1,062	996
Tenencias	746	765
Seguros financiados	509	509
Rentas por cobrar	233	8,788
Afiliadas	-	4,951
Comisión de agencias		158
Total	\$ 33,102	\$ 29,402

Nota 6 – Pagos anticipados

Se integran como se muestra a continuación:

	2024	2023
Desarrollos inmobiliarios	\$ 38,834	\$ 29,978
Cesión de derechos	37,667	47,214
Comisiones	7,335	4,155
Otros menores	6,480	5,119
Anticipo a proveedores	4,100	661
Seguros	2,134	1,502
Intangibles	2,026	1,648
Intereses pagados COVID-19, neto	-	1,425
Total	\$ 98,576	\$ 91,702

Nota 7 – Propiedades, mobiliario y equipos arrendados y propios

a. Su saldo se integra como sigue:

	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	77,849	1,335,113	1,412,962
Depreciación acumulada	(2,762)	(910,435)	(913,197)
Neto	\$ 75,087	\$ 424,678	\$ 499,765

	2023		
	Uso propio	Arrendados	Total
Terreno	\$ 38,317	\$ -	\$ 38,317
Edificio	101,416	-	101,416
Equipo de transporte	777	697,744	698,521
Equipo de cómputo	1,009	263,842	264,851
Maquinaria	-	201,409	201,409
Mobiliario y equipo de oficina	1,860	5,596	7,456
Otros	-	44,043	44,043
Tractocamiones	-	13,273	13,273

Adaptaciones y mejoras a local arrendado	3,693	-	3,693
Total equipo	147,072	1,225,907	1,372,979
Depreciación acumulada	(5,144)	(559,297)	(564,441)
Neto	\$ 141,928	\$ 666,610	\$ 808,538

- 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 fue de \$608,983 (\$247,785 en 2023) y se registra en el rubro de gastos de arrendamiento.
- e. La depreciación y amortización del año de los equipos propios fue de \$3,054 (\$3,671 en 2023) 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 10 cesiones de derechos con la Unión de Crédito para la Contaduría Pública, S.A. de C.V. y 2 con Arrendadora Monex S.A de C.V. obteniendo una utilidad de \$66,552 a 10 años, se realizarán amortizaciones mensuales liquidando capital e intereses del periodo de acuerdo a la tabla de amortización.

	<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%
	\$ 496,215	\$ 429,662	\$ 66,553	

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

<u>Cesión</u>	<u>Ingreso</u>	<u>Depreciación</u>	<u>Utilidad</u>	Tasa de <u>Descuento</u>
1	\$ 50,281	\$ 42,641	\$ 7,640	13%
2	40,446	36,002	4,444	13%
3	67,296	58,381	8,915	13%
4	100,127	85,113	15,014	13%
5	14,743	11,981	2,762	13%
6	45,030	44,882	148	13%
7	48,065	40,871	7,194	13%
8	9,438	7,141	2,297	13%
9	53,264	47,760	5,504	13%
10	29,997	25,430	4,567	13%
	\$ 458,687	\$ 400,202	\$ 58,485	

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

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

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

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 acreedores 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 ingresos por cartera de arrendamiento se registran en resultados del periodo en el rubro de ingresos por intereses –(Nota 21).

Nota 8 – Otras inversiones permanentes

Al cierre del año la integración es la siguiente:

	2024		2023	
	Participación %	Importe	Participación %	Importe
Unión de Crédito para la Contaduría Pública, S.A. de C.V.	7	\$ 48,260	7	\$ 45,000
Unión de Crédito General, S.A de C.V.	14	34,627	14	30,028
Otras inversiones		14		14
Total		\$ <u>82,901</u>		\$ <u>75,042</u>

En el ejercicio 2024 se generó una utilidad por participación en la utilidad neta de estas entidades de \$2,449 (\$3,106 en 2023) y participación positiva en otros resultados integrales de \$4,371 (participación negativa de \$1,819 en 2023).

Nota 9 – Crédito mercantil

Su saldo se integra como sigue:

	2024	2023
Unión de Crédito para la Contaduría Pública, S.A. de C.V.	\$ <u>43,711</u>	\$ <u>39,035</u>
Total	\$ <u>43,711</u>	\$ <u>39,035</u>

En el ejercicio se generó un incremento neto de \$4,676 (incremento de \$1,120 en 2023).

Nota 10 – Activos por derecho de uso

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

Concepto	2024	2023
Activo por derechos de uso	\$ <u>4,071</u>	\$ <u>8,752</u>
Pasivo por contratos de arrendamiento corto plazo	3,059	5,013
Pasivo por contratos de arrendamiento largo plazo	2,247	5,640
Suma	\$ <u>5,306</u>	\$ <u>10,653</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:

Concepto	2024	2023
Costo financiero de pasivos por Arrendamiento	\$ 408	\$ 600
Depreciación (gasto) del activo por derechos de uso	4,681	5,870
Total	\$ 5,089	\$ 6,470

En 2024 y 2023, 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 2024 y 2023 la Entidad realizó pagos por concepto de arrendamiento de bienes por \$5,755 y \$5,505, respectivamente.

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

Año	2024	2023
2022	\$ 2,931	\$ 5,737
2023	6,001	5,962
2024	3,447	6,256
Total	\$ 12,379	\$ 17,955

Los contratos de arrendamiento se suscribieron con una vigencia variable, al término es probable que se renueven por los mismos períodos. 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:

	2024	2023
Corto plazo	\$ 630,009	\$ 1,290,108
Largo plazo	65,000	105,075
Total	<u>\$ 695,009</u>	<u>\$ 1,395,183</u>

Las tasas de interés anual que se contrataron con las instituciones bancarias son de mercado y fluctúan desde un 10.25% y hasta un 15.75% (11.65% y hasta un 16.00% en 2023).

La garantía líquida de los préstamos bancarios asciende a \$395,622 (\$989,736 en 2023), 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 \$110,946 (\$433,242 en 2023).

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023 se tienen contratadas y dispuestas las líneas de crédito siguientes:

	2024	2023
Líneas de crédito	\$ 2,399,367	\$ 1,950,383
Líneas utilizadas	694,425	1,373,814
Monto disponible	<u>\$ 1,704,942</u>	<u>\$ 576,569</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 2024 y 2023, se integran como se indica a continuación:

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>

Institución de Crédito	2023		
	Corto Plazo	Largo Plazo	Total
Banco 2	\$ 68,663	\$ -	\$ 68,663
Banco 3	53,967	10,000	63,967
Banco 5	793	65,000	65,793
Banco 6	170,922	-	170,922
Banco 7	22,943	-	22,943
Banco 8	250,878	-	250,878
Banco 9	117,550	30,075	147,625
Banco 10	403,621	-	403,621
Banco 11	200,771	-	200,771
Neto	\$ <u>1,290,108</u>	\$ <u>105,075</u>	\$ <u>1,395,183</u>

Nota 12 – Partes relacionadas

- a. Los saldos son los siguientes:

Activo	2024		2023	
Inversiones disponibles a la vista:				
Unión de Crédito para la Contaduría Pública, S.A. de C.V.	\$	4,987	\$	2,001
Cartera de crédito:				
Miembros del Consejo y directivos	\$	196,045	\$	229,423
Otras cuentas por cobrar:		-		4,951

Pasivo

Unión de Crédito para la

Contaduría Pública, S.A. de C.V.	\$ 54,154	\$ 3,480
Corto plazo	<u>54,154</u>	<u>3,480</u>

Préstamos:

Unión de Crédito para la

Contaduría Pública, S.A. de C.V.	\$ 830,921	\$ 430,719
Largo plazo	<u>830,921</u>	<u>430,719</u>

b. Las operaciones realizadas son las siguientes:

Partes relacionadas	2024	2023
Unión de Crédito para la Contaduría Pública, S.A. de C.V.		
<u>Ingresos por:</u>		
Cesión de derechos –(Nota 4)	467,250	2,760
Comisión por intermediación	15,920	\$ 18,912
Rentas	9,205	9,140
Intereses	<u>503</u>	<u>220</u>
<u>Gastos por:</u>		
Intereses	\$ 80,905	\$ 65,392
Comisiones	27,368	21,352
Servicios administrativos	<u>470</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 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 2024 la PTU determinada fue de \$0 para la Operadora y de \$750 para Crédito Único. (En el ejercicio de 2023 no hubo PTU causada para ambas Compañías).

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 2023, 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>2024</u>	<u>2023</u>
Costo neto del periodo:		
Costo laboral	\$ 31	25
Costo financiero	22	18
Reciclaje de remediaciones	0	(4)
	\$ 53	39

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

	<u>2024</u>	<u>2023</u>
Obligaciones por beneficios definidos (OBD) inicial	\$ 252	\$ 196
Costo neto del periodo	66	39
Remediaciones netas del ORI	(12)	24
Beneficios pagados a cargo del pasivo neto proyectado	(13)	(8)
	\$ 293	\$ 251

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 2024 no hubo cargo a resultados por este concepto (\$1,274 en 2023).

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023, 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>2024</u>	<u>2023</u>
De descuento	10.6 %	9.2 %
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>2024</u>	<u>2023</u>
Rentas anticipadas	\$ 10,400	\$ 9,608
Aportaciones para futuros		
Aumentos de capital	10,333	-
Provisiones de activos arrendados	8,865	3,985
Bancos	7,119	2,824
Otras cuentas por pagar	7,035	2,803
Depósitos en garantía	3,907	1,799
Contratos de promesa de venta	3,534	3,628
Prestaciones al personal	2,987	2,256
Dividendos por pagar	2,932	2,945
Impuesto al valor agregado	1,958	5,546
Seguros	1,612	321
Acreedores por acciones	550	537
Carga social	549	113
Total	\$ 61,781	\$ 36,365

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 Compañía.
- 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			
	2024		2023	
	Núm.	Importe	Núm.	Importe
Fijo	345,000	\$ 15,525	315,000	\$ 15,525
Variable	3,185,000	131,487	3,185,000	131,487
	3,530,000	147,012	3,500,000	147,012
Efecto de consolidación	(287,584)	(7,515)	(275,063)	(10,883)
	3,242,416	139,497	3,224,937	136,129
Actualización	-	-	-	1,377
	<u>3,242,416</u>	<u>\$ 139,497</u>	<u>3,224,937</u>	<u>\$ 137,506</u>

El 30 de abril de 2024, en Asamblea General Extraordinaria de Accionistas de la sociedad, se aprobó lo siguiente:

- a) Aumentar el capital social por \$3,401 mediante la capitalización de primas de suscripción de acciones y actualización de capital; \$2,111 y \$1,290 respectivamente.
- b) Absorción de pérdidas de ejercicios anteriores (\$4,764) de prima de venta de acciones; (\$2,170) de reserva legal; (\$4,378) de recompra de acciones; y \$21,258 de otros resultados integrales para aplicar un total de \$32,570 contra resultados acumulados.

Como consecuencia de lo anterior, el capital social suscrito y pagado, quedara en la cantidad de \$151,790 representadas por 3,530,000 acciones.

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 (9.00% en 2023) y corresponde a la totalidad de las acciones de la serie "A" que representan el 100% del capital social fijo sin derecho a retiro y hasta mayo de 2024 detentaban la totalidad de derechos corporativos y de voto.

En Asamblea Ordinaria de Accionistas celebrada el 11 de julio de 2024 la Compañía decidió restituir los derechos de voto para la totalidad de sus acciones, por lo que para efectos contables, la Unión de crédito perdió el control con base en lo que señala la NIF B-8 Estados Financieros Consolidados o Combinados.

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 2024 el monto de la reserva legal es de \$982 (\$3,010 en 2023).

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 2024 el monto del fondo de recompra es de \$0 (\$4,034 en 2023).

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 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 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. Al cierre del ejercicio el saldo de la CUFIN y CUCA se muestra a continuación:

<u>Compañía</u>	<u>2024</u>		<u>2023</u>	
	<u>CUFIN</u>	<u>CUCA</u>	<u>CUFIN</u>	<u>CUCA</u>
Operadora de Arrendamiento Puro, S.A.P.I. de C.V.	\$ 78,746	\$ 253,618	\$ 75,486	\$ 237,885
Crédito Único, S.A. de C.V., SOFOM, E.N.R.	<u>52,572</u>	<u>107,966</u>	<u>51,237</u>	<u>103,604</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 nocional 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 nocional 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 commensurable 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 2023 y que se encuentran como Derivados en el Balance General, son los siguientes:

CAP SPREAD 2024					
CONCEPTO	1	2	3	TOTAL	
Monto nocional	\$ 131,000	\$ 193,000	\$ 155,000	\$ 479,000	
Valor razonable	917	2,182	2,505	5,604	
CAP SPREAD 2023					
CONCEPTO	1	2	3	TOTAL	
Monto nocional	\$ 131,000	\$ 193,000	\$ 155,000	\$ 479,000	
Valor razonable	2,259	3,712	3,266	9,237	

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 2024 y 2023, los CAP SPREADS tuvieron el siguiente desempeño:

CAP SPREAD 2024					
CONCEPTO	1	2	3	TOTAL	
Cambio en su valor razonable	\$ -1,341	\$ -1,531	\$ -761	\$ -3,633	
Cambio en valor intrínseco	-1,884	-1,740	-1,246	-4,870	
Cambio en su valor extrínseco	254	458	523	1,237	
Ajuste en el valor en libros en la partida cubierta	1,884	1,740	1,246	4,870	

CAP SPREAD 2023					
CONCEPTO	1	2	3	TOTAL	
Cambio en su valor razonable	\$ -1,339	\$ -2,520	\$ -2,588	\$ -6,447	
Cambio en valor intrínseco	-1,136	-1,674	-1,397	-4,207	
Cambio en su valor extrínseco	-202	-847	-1,191	-2,240	
Ajuste en el valor en libros en la partida cubierta	1,136	1,674	1,397	4,207	

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 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 2024 y 2023, 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 2024 y 2023 su cálculo es el siguiente:

	2024	2023
Cartera de créditos neta	\$ 1,300,910 8% <u>104,073</u>	\$ 843,045 8% <u>67,444</u>
Activo total	1,784,491 1% <u>17,845</u>	1,985,439 1% <u>19,854</u>
Capital contable	130,384	108,150
Cargos diferidos	19,619	14,510
Impuestos diferidos	52,693	60,800
Suma	73,312	75,310
Capital neto	<u>58,072</u>	<u>32,840</u>
Requerimiento de capital por riesgo de crédito	104,073	67,444
Requerimiento de capital por riesgo de mercado	17,845	19,854
Capital neto	<u>121,918</u>	<u>87,298</u>
Excedente del capital neto	<u>58,072</u>	<u>32,840</u>
	<u>(63,846)</u>	<u>(54,458)</u>
Activos sujetos a riesgo de crédito (cartera neta)	1,300,910	843,045
Activos sujetos a riesgo de mercado (activo total por 1% por 12.5)	215,410	248,180
Total de activos sujetos a riesgo	<u>\$ 1,513,320</u>	<u>\$ 1,091,225</u>
Capital neto/ total de activos sujetos a riesgo	<u>3.83%</u>	<u>3.01%</u>

Nota 20 – Impuestos a la utilidad

La tasa del ISR vigente en 2024 y 2032 fue del 30%.

Operadora de Arrendamiento Puro, S.A.P.I. de C.V. determinó una pérdida fiscal de \$47,049 (pérdida fiscal de \$84,818 en 2023).

Crédito Único, S.A. de C.V., SOFOM, E.N.R., 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 (En 2023 se determinó una pérdida fiscal de \$15,603, quedando un remanente de pérdidas fiscales actualizadas por aplicar de \$44,904).

El impuesto a la utilidad se integra como sigue:

	<u>2024</u>	<u>2023</u>
ISR causado	\$ -	\$ -
ISR diferido	<u>(6,081)</u>	<u>8,369</u>
Impuesto a la utilidad	<u>\$ (6,081)</u>	<u>\$ 8,369</u>

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

	ISR		PTU	
	<u>2024</u>	<u>2023</u>	<u>2024</u>	<u>2023</u>
Maquinaria, mobiliario y equipo arrendado	\$ 361,138	\$ 14,516	\$ 361,138	\$ 14,516
Cesión de derechos	(402,002)	-	(402,002)	
Pérdida fiscal	186,981	153,148	186,981	153,148
Cuentas por pagar	13,288	11,525	13,288	11,525
Estimación preventiva para riesgos crediticios	8,150	5,867	8,150	5,867
Arrendamiento Operativo	1,413	1,284	1,413	1,284
Cobertura de tasas	(2,368)	(9,237)	(2,368)	(9,237)
Cuentas por cobrar	(34,763)	(25,216)	(34,763)	(25,216)
Intereses por devengar COVID - neto	(105)	109	(105)	109
Base del impuesto diferido	131,732	151,996	131,732	151,996
Tasa aplicable	30%	30%	10%	10%
ISR diferido en balance	39,518	45,599	13,175	15,201
ISR diferido del año anterior	45,599	37,230	15,201	12,428
ISR diferido en resultados	<u>\$ (6,081)</u>	<u>\$ 8,369</u>	<u>\$ (2,026)</u>	<u>\$ 2,773</u>

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

	<u>2024</u>	<u>2023</u>
Tasa efectiva del Impuesto	39%	62%
Ingresos fiscales y efectos inflacionarios	40%	3%
Utilidad por participación subsidiarias	0%	0%
Estimación preventiva para riesgos crediticios	2%	1%
Quebrantos	0%	0%
Gastos diferidos	(50%)	(35%)
Otras partidas	<u>(1%)</u>	<u>(1%)</u>
	<u>30%</u>	<u>30%</u>

Nota 21- Margen financiero

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

Concepto	2024	2023
Ingresos:		
Por cesión –(Nota 7)	\$ 496,215	\$ -
Por arrendamiento	254,835	345,476
Por intereses de cartera	165,180	114,578
Por venta de acciones	27,664	55,291
Ingresos provenientes de operaciones de cobertura	10,380	11,719
Por cesión de cartera –(Nota 4)	8,553	-
Investigación de crédito	1,561	1,244
Asesoría financiera	955	995
Utilidad cambiaria	141	3
Por intereses de inversiones	505	223
	<u>965,989</u>	<u>529,529</u>
Gastos:		
Por cesión –(Nota 7)	(439,272)	-
Por arrendamiento	(179,320)	(247,785)
Por intereses de prestamos	(229,255)	(227,095)
Por venta de acciones	(27,199)	(49,190)
Pérdida cambiaria	(2,259)	(2,311)
Gastos provenientes de operaciones de cobertura	(1,206)	(1,883)
	<u>(878,511)</u>	<u>(528,264)</u>
Margen financiero	<u>\$ 87,478</u>	<u>\$ 1,265</u>

Nota 22 – Otros ingresos, comisiones y tarifas.

La integración se muestra a continuación:

	2024	2023
Ingresos por venta de activos fijos	\$ 62,482	\$ 60,265
Comisiones	18,849	21,921
Venta de inmuebles	7,270	-
Comisiones de arrendamiento	4,991	4,447
Trámites de arrendamiento	4,416	5,417
Otros ingresos	4,307	3,172
Ingresos por penalización	4,296	-
Servicios administrativos	3,284	3,207
Seguros	2,308	2,305

	112,203	100,734
Costo por venta de activos fijos	(51,287)	(61,102)
Comisiones pagadas	(33,924)	(29,189)
Costo en venta de inmuebles	(9,489)	-
Gastos de arrendamiento	(2,559)	(2,744)
Trámites de automóviles	(1,963)	(2,715)
	<u>(99,222)</u>	<u>(95,750)</u>
Neto	<u>\$ 12,981</u>	<u>\$ 4,984</u>

Nota 23 - Estrategia de negocio 2024 y años subsecuentes

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 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. (en adelante, "UniCCo"), lo que ha beneficiado la rentabilidad de ambas partes.

Para 2025, 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:

El compromiso de la Entidad con la estabilidad y el crecimiento ha sido respaldado por Fitch Ratings, que ha reafirmado sus calificaciones privadas en BBB(mex) y F3(mex), con perspectiva estable. Estas calificaciones reflejan la solidez financiera de la Compañía, su capacidad operativa y su visión de largo plazo.

Con estos pilares estratégicos, La Entidad se posiciona para afrontar los desafíos del mercado con confianza, consolidar su crecimiento y continuar generando valor para sus inversionistas, clientes y aliados estratégicos.

Nota 24 – Nueva normatividad contable

Al 31 de diciembre de 2024, el CINIF ha emitido la siguiente normatividad:

a) Mejoras a las Normas de Información Financiera (NIF) 2025

El Consejo Mexicano de Normas de Información Financiera y de Sostenibilidad (CINIF) dio a conocer la promulgación del documento normativo de “Mejoras a las Normas de Información Financiera 2025” (Mejoras a las NIF 2025), el cual efectúa cambios puntuales a algunas Normas de Información Financiera (NIF), los cuales derivan de sugerencias hechas al CINIF por parte de los interesados en la información financiera; y de la revisión que el propio CINIF realiza a las NIF con posterioridad a la fecha de su entrada en vigor.

Dentro de los principales cambios, podemos mencionar el de la NIF B-2 “Estado de Flujos de Efectivo” con relación a los requisitos de revelación de información relativa a los acuerdos de financiamiento para pagos a proveedores y el de la NIF B-15 “Transacciones en moneda extranjera” respecto a la intercambiabilidad de una moneda cuando a la fecha de la transacción o de la presentación de la información financiera, una entidad determina que una moneda no es intercambiable por otra y es necesario estimar el tipo de cambio que se utilizará para la conversión. Adicional a los cambios mencionados anteriormente y a las mejoras a las NIF que no generan cambios contables, se incluyen las siguientes modificaciones, entre otras:

- NIF A-1 “Marco Conceptual de las NIF” - Revelación de políticas contables importantes.
- NIF B-14 “Utilidad por acción” – Modificación al alcance.
- NIF C-19 “Instrumentos Financieros por Pagar”- Precisiones a la baja de pasivos financieros.
- NIF C-20 “Instrumentos Financieros para cobrar principal e interés” – Eventos contingentes.

También, se incluyen en el Glosario las definiciones de “Riesgo en materia de sostenibilidad”, “Riesgo operacional” y “Usuario Primario”, las cuales surgen de la necesidad y el compromiso del CINIF de que las NIF y las NIS (Normas de Información de Sostenibilidad) sean consistentes en los temas comunes y haya una conexión entre ambas normas con el fin de proporcionar información útil al usuario de la información financiera.

Las modificaciones efectuadas entran en vigor el 1 de enero de 2025, con algunas excepciones, como la mejora relativa a la materialización de un evento contingente contenida en la NIF C-19, cuya entrada en vigor se estipula a partir del 1 de enero de 2026. En todos los casos se permite su aplicación anticipada para el ejercicio 2024.

b) INIF 25, Reformas al Impuesto Internacional Reglas del Pilar 2

Durante diciembre de 2023, el CINIF emitió la INIF 25 “Reformas al Impuesto Internacional - Reglas del Pilar 2”. Dicho documento es de carácter normativo e inició su vigencia para los estados financieros anuales de los ejercicios iniciados a partir del 1º de enero de 2023.

Esta INIF aplica en el reconocimiento de los impuestos a la utilidad en términos de la NIF D-4 y que tengan algún efecto contable generado por el impuesto a la utilidad que se deriva de la aplicación de las Reglas del Pilar 2.

Dado que el CINIF considera que las reformas al impuesto internacional derivadas de la Regla del Pilar 2 entraron en vigor internacionalmente en 2023, se otorga una excepción temporal a la aplicación de los requerimientos de la NIF D-4 relacionados con los impuestos diferidos derivados de la Regla del Pilar 2. En consecuencia, una entidad no debe reconocer ni revelar información sobre los activos y pasivos por impuestos diferidos relacionados con los impuestos complementarios derivados de la Regla del Pilar 2, hasta que el CINIF emita un nuevo pronunciamiento en sentido contrario.

c) NIF que inicia su vigencia a partir del 1º de enero de 2025

NIF A-1 Marco Conceptual de las Normas de Información Financiera – Documento de revelaciones revisadas

A través del Documento de revelaciones revisadas, cuya vigencia es a partir del 1º de enero de 2025, el CINIF consideró apropiado dividir los

actuales requerimientos de revelación de las NIF con la finalidad de adoptar un enfoque específico de revelaciones reducidas a entidades que no son de interés público, en convergencia con la tendencia internacional.

Derivado de lo anterior, se incluyen en el Marco Conceptual de las NIF la definición de entidades de interés público y las bases de separación de las normas particulares de revelación para cada tipo de entidad.

d) Normas de Información de Sostenibilidad (NIS)

Estas Normas tienen por objetivo, requerir que una entidad revele información financiera que sea útil a los usuarios primarios de la información financiera sobre sus riesgos y oportunidades relacionados con sostenibilidad, los cuales se espera, impactarán a la entidad en lo que respecta a flujos de efectivo y acceso a financiamientos, así como, en el costo de capital a corto, mediano o largo plazo. Es por ello que, tomando en cuenta la convergencia con la normatividad internacional, el 31 de agosto de 2023, el CINIF emitió los proyectos para auscultación de las siguientes Normas de Información de Sostenibilidad (NIS):

NIS 1 - Normas generales para la revelación de información de sostenibilidad

El objetivo de esta NIS consiste en establecer las normas generales, congruentes con el Marco Conceptual (MC) de las Normas de Información Financiera (NIF) del CINIF, aplicables a la preparación y revelación de la información de sostenibilidad de una entidad, definiendo la información de sostenibilidad y estableciendo bases para su determinación y los requisitos generales de calidad que esta debe tener.

NIS 2 - Revelación de Indicadores Básicos de Sostenibilidad (IBSO)

El objetivo de la NIS 2 es establecer las normas para la determinación y revelación de los *Indicadores Básicos de Sostenibilidad (IBSO)* que son métricas de impacto ambiental, social y de gobierno corporativo de una entidad, que permiten conocer el desempeño en materia de sostenibilidad, atender la solicitud de información de accionistas, acreedores financieros y cadenas de valor a las que la entidad pertenece, así como, generar información que permita a las autoridades gubernamentales monitorear la aportación del sector empresarial a los Objetivos de Desarrollo Sostenible (ODS).

Nota 25 – Entorno Fiscal

En esta ocasión, la entrega del Paquete económico prevista en el Artículo 74, fracción IV, de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos (CPEUM), ha ocurrido el 15 de noviembre, por ser un año electoral, comprendidas la Iniciativa de Ley de Ingresos de la Federación, el Proyecto de Presupuesto de Egresos de la Federación y los Criterios Generales de Política Económica.

Los aspectos más significativos son los siguientes:

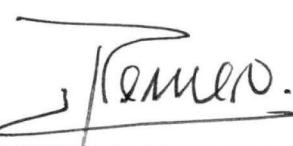
- El Ejecutivo Federal no presentó modificaciones a la normativa fiscal ni contempló la creación de nuevos impuestos o el aumento de los existentes.
- La tasa de retención anual de impuesto sobre la renta (ISR) aplicable sobre el monto de capital que dé lugar al pago de intereses efectuado a personas físicas y morales residentes en el país, por las entidades integrantes del sistema financiero, será de 0.50%.
- Para 2025, se proyectan ingresos por derechos, aprovechamientos y productos y esta estimación responde a las reformas propuestas a la LFD y la inclusión de derechos con destino específico, reintegros y recuperaciones de capital., como sigue:
 - ✓ Al 30 de noviembre de 2024, el Legislativo Federal ha presentado diversas reformas destinadas a modificar las disposiciones fiscales aplicables para el ejercicio 2025. Entre ellas, plantea reducir los plazos relativos a la devolución del Impuesto al Valor Agregado (IVA), con la cual se busca acortar de 10 a 3 días el plazo para responder a los requerimientos que formule la autoridad fiscal. Esta iniciativa aún se encuentra pendiente en la Comisión de Origen.
 - ✓ La Iniciativa por la que se reforman, adicionan y derogan diversas disposiciones de la Ley del Impuesto Sobre la Renta (LISR), de la Ley del Impuesto al Valor Agregado (LIVA), la Ley Federal del Impuesto Especial Sobre Producción y Servicios (LIEPS), del Código Fiscal de la Federación (CFF) y de la Ley Federal del Procedimiento Contencioso Administrativo (LFPCA) propuesta por la presidenta de la Mesa Directiva de la Cámara de Diputados, se encuentra pendiente en la Comisión de Origen.

Se establece en el artículo 32-A, la obligación de dictaminar estados financieros, en los términos del artículo 52 del Código Fiscal de la Federación, por contador público inscrito, las personas morales que tributen en términos del Título II de la Ley del Impuesto sobre la Renta, que en el último ejercicio fiscal inmediato anterior declarado hayan consignado en sus declaraciones normales ingresos acumulables para efectos del impuesto sobre la renta iguales o superiores a un monto equivalente a \$1,650,491, así como aquéllas que al cierre del ejercicio fiscal inmediato anterior tengan acciones colocadas entre el gran público inversionista, en bolsa de valores.

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



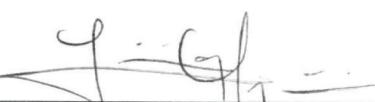
C.P. LUIS MORALES ROBLES
Director General



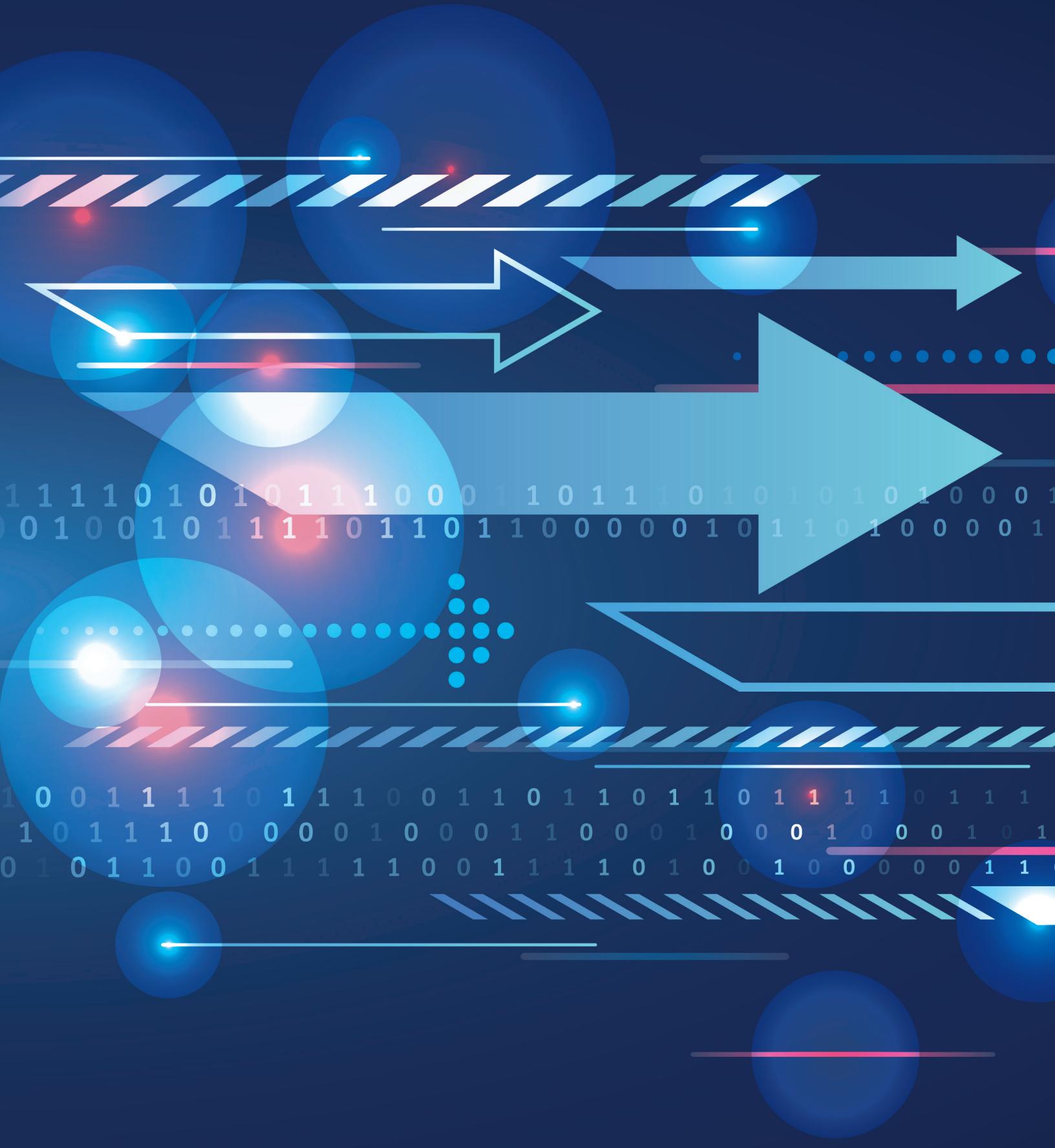
C.P. EDUARDO CARLOS ROMERO
SOLANO
Director de Finanzas



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



L.C. LILIA YOLANDA MEJIA
VACA
Auditor Interno





Anexos Financieros

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 2024.

He asistido a 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 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., 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 un 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

Asimismo, me entrevisté con los auditores externos independientes para revisar sus papeles de trabajo y los 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 **Operadora de Arrendamiento Puro, S.A.P.I. de C.V.**, al 31 de diciembre de 2024, 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
Marzo 7, 2025

1. 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.

Oficina Ciudad de México
Polanco
Av. Miguel de Cervantes Saavedra
No. 193, Piso 7-702
Col. Granada, 11520
Miguel Hidalgo, Ciudad de México
Tel +52 (55) 2624 2111
www.crowe.mx

Opinión

Hemos auditado los estados financieros no consolidados adjuntos de **Operadora de Arrendamiento Puro, S.A.P.I. de C.V.** (la Compañía), que comprenden los estados de situación financiera no consolidados al 31 de diciembre de 2024 y 2023, 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 no consolidados que incluyen un resumen de políticas contables significativas.

En nuestra opinión, los estados financieros no consolidados adjuntos presentan razonablemente, en todos los aspectos materiales, la situación financiera no consolidada de **Operadora de Arrendamiento Puro, S.A.P.I. de C.V.**, al 31 de diciembre de 2024 y 2023, así como sus resultados integrales y sus 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.

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 no consolidada de la Compañía.

Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros no consolidados

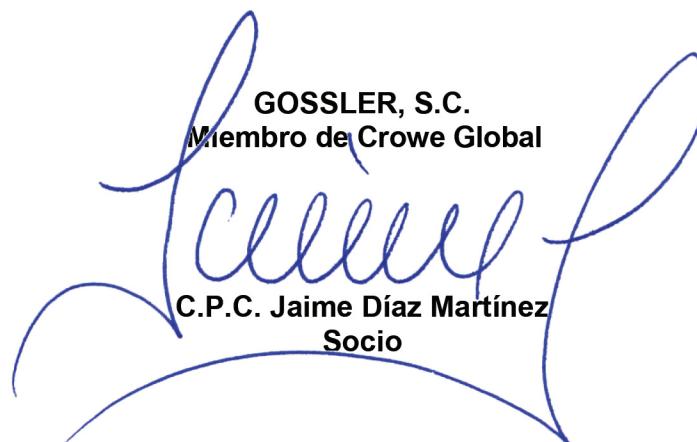
Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable de que los estados financieros no consolidados en su conjunto están libres de desviación material, debida a fraude o error, y emitir un informe de auditoría que contiene nuestra opinión. Seguridad razonable es un alto nivel de seguridad, pero no 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 no consolidados 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 no consolidados, 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. Jaime Díaz Martínez
Socio

Ciudad de México
Marzo 7, 2025

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 2024 Y 2023

(Cifras en miles de pesos)

(Notas 1, 2, y 3)

	2024	2023
Ingresos	\$ 787,561	\$ 412,331
Gastos	(747,854)	(416,792)
Margen financiero -(Nota 20)	39,707	(4,461)
Estimación preventiva para riesgos crediticios -(Nota 4)	813	(1,400)
	38,894	(3,061)
Otros ingresos -Netos -(Nota 21)	15,999	3,622
Resultado por intermediación	356	(898)
	55,249	(337)
Gastos de administración	(45,951)	(30,947)
Utilidad (pérdida) en operación	9,298	(31,284)
Participación en la utilidad neta de otras entidades -(Nota 8)	4,673	(10,786)
Utilidad (pérdida) antes de impuestos a la utilidad	13,971	(42,070)
Impuestos a la utilidad -(Nota 19)	(2,308)	6,307
Utilidad (pérdida) neta	11,663	(35,763)
Otros resultados integrales (ORI):		
Participación en los ORI de asociada y otras inversiones permanentes -(Nota 8)	2,954	(1,836)
Resultado integral	\$ 14,617	\$ (37,599)
Utilidad (pérdida) por acción	\$ 3.30	\$ (10.22)

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

C.P. LUIS MORALES ROBLES
Director General

C.P. EDUARDO CARLOS ROMERO SOLANO
Director de Finanzas

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

L.C. LILIA YOLANDA MEJIA VACA
Auditor Interno

4.

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

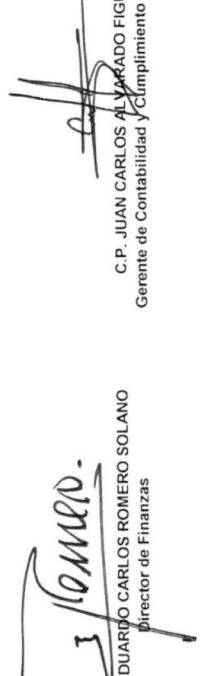
ESTADOS DE CAMBIOS EN EL CAPITAL CONTABLE NO CONSOLIDADOS

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2024 Y 2023

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

	Capital contribuido			Capital ganado			Otras resultados integrales	Total capital contable
	Capital social	Prima en venta de acciones	Reservas	Fondo de recompra	Resultados acumulados			
			Reserva legal					
SALDOS AL 1º DE ENERO DE 2023	\$ 148,399	\$ 6,876	3,236 \$	4,378 \$	2,735 \$	23,094 \$	188,708	458
Efectos por valuación de derivados					458			(37,599)
Resultado integral					(35,763)	(1,836)		
SALDOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2023	148,399	6,876	3,236	4,378	(32,570)	21,258	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	2,954		14,617
SALDOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2024	\$ 151,790	\$ 7,710	\$ 1,066	\$ -	\$ 11,663	\$ 2,954	\$ 175,183	

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


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


C.P. EDUARDO CARLOS ROMERO SOLANO
 Director de Finanzas


C.P. LUIS MORALES ROPLES
 Director General


L.C. LILIA YOLANDA MEJIA VACA
 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 2024 Y 2023**(Cifras en miles de pesos)
(Notas 1, 2, y 3)

	2024	2023
ACTIVIDADES DE OPERACIÓN:		
Utilidad (Pérdida) antes de impuestos a la utilidad	\$ 13,971	\$ (42,070)
Partidas sin impacto en el efectivo: Estimación preventiva para riesgos crediticios -(Nota 4)	813	(1,400)
Partidas relacionadas con actividades de inversión: Depreciación-(Nota 7)	612,037	251,456
Inversión en asociada y otras inversiones permanentes -(Nota 8)	<u>4,673</u> 631,494	<u>(10,786)</u> 197,200
Cambio en cuentas por cobrar y otros	(6,752)	11,091
Derivados	(357)	6,038
Pago de préstamos	(675,888)	57,192
Venta de equipos arrendados -neto-	(315,548)	(240,766)
Cambio en obligaciones acumuladas	375,517	(46,127)
Flujos netos de efectivo en actividades de operación	<u>8,466</u>	<u>(15,372)</u>
ACTIVIDADES DE INVERSIÓN:		
Inversión en asociada y otras inversiones permanentes	(39,413)	15,623
Adquisición de Intangibles	4,666	(2,647)
Flujos netos de efectivo en actividades de inversión	<u>(34,747)</u>	<u>12,976</u>
Efectivo a obtener en actividades de financiamiento	(26,281)	(2,396)
ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO:		
Capitalización de resultado de ejercicios anteriores	30,257	-
Flujos netos de efectivo en actividades de financiamiento	<u>30,257</u>	<u>-</u>
Aumento (Disminución) neto de efectivo e inversiones disponibles a la vista	3,976	(2,396)
Efectivo e inversiones disponibles a la vista al principio del periodo	3,281	5,677
Efectivo e inversiones disponibles a la vista al final del periodo	<u>\$ 7,257</u>	<u>\$ 3,281</u>

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

C.P. LUIS MORALES ROBLES
Director GeneralC.P. EDUARDO CARLOS ROMERO SOLANO
Director de FinanzasC.P. JUAN CARLOS ALVARADO FIGUEROA
Gerente de Contabilidad y Cumplimiento RegulatorioL.C. LILIA YOLANDA MEJIA VACA
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 2024 y 2023
(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:

<u>Estado de Situación Financiera</u>	2024	2023
Activo circulante	\$ 1,083,213	\$ 977,468
Otras Inversiones permanentes	82,901	75,042
Equipos arrendados y propios	499,765	808,538
Otros activos	118,612	124,391
	<hr/>	<hr/>
	\$ 1,784,491	\$ 1,985,439

Partes relacionadas	\$ 885,075	\$ 434,199
Préstamos bancarios	695,009	1,395,183
Otros pasivos	74,023	47,907
Participación controladora	129,081	107,069
Participación no controladora	1,303	1,081
	<hr/>	<hr/>
	\$ 1,784,491	\$ 1,985,439

Estado de Resultados

Ingresos totales	\$ 87,478	\$ 1,265
Estimación preventiva	(3,729)	742
Gastos de administración	(81,346)	(52,925)
Otros ingresos	12,981	4,984
Participación en la utilidad de otras entidades	2,449	3,106
Impuestos a la utilidad	(6,081)	8,369
Utilidad Neta	\$ 11,752	\$ (34,459)

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 (9.00% en 2023) y corresponde a la totalidad de las acciones de la serie "A" que representan el 100% del capital social fijo sin derecho a retiro y hasta mayo de 2024 detentaban la totalidad de derechos corporativos y de voto.

En Asamblea Ordinaria de Accionistas celebrada el 11 de julio de 2024 la Compañía decidió restituir los derechos de voto para la totalidad de sus acciones, por lo que, para efectos contables, la Unión de crédito perdió el control con base en lo que señala la NIF B-8 Estados Financieros Consolidados o Combinados.

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 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 (%)
2024	4.21	16.69
2023	4.66	19.84
2022	7.82	18.32

Autorización de los estados financieros

El 7 de marzo de 2025, 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 2024 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 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 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 acreedores 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.

Impacto del COVID-19

Debido a la pandemia por COVID-19, la Compañía otorgó apoyos a acreditados que solicitaron el diferimiento en el pago de intereses. Para mantener la simetría entre ingresos y gastos, los intereses pagados se reconocieron en resultados en la misma proporción en que se cobraron los intereses ganados bajo este programa.

- 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:

	2024		
	Crédito	Arrendamiento	Total
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
	28,482	3,857	32,339
Menos: Estimación preventiva para riesgos crediticios	(1,357)	(2,672)	(4,029)
Neto	\$ 27,125	\$ 1,185	\$ 28,310

	2023		
	Crédito	Arrendamiento	Total
Cartera vigente de créditos de nómina	\$ 26,577	\$ -	\$ 26,577
Cartera vencida	1,965	3,218	5,183
Rentas de equipos por cobrar	-	8,788	8,788
	28,542	12,006	40,548
Menos: Estimación preventiva para riesgos crediticios	(557)	(2,672)	(3,229)
Neto	\$ 27,985	\$ 9,334	\$ 37,319

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:

	2024	2023
Corto plazo	\$ 15,602	\$ 15,928
Largo plazo	12,880	12,614
Total	\$ 28,482	\$ 28,542

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 2024 y 2023, 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:

	2024	2023
Saldo en libros de la cartera	\$ 32,339	\$ 40,548
Porcentaje estimado de incumplimiento	11.00%	11.00%
Monto de incumplimientos	3,557	4,460
Saldo de la estimación registrada	4,029	3,229
Suficiencia en estimación	\$ 113%	\$ 72%

La estimación preventiva para riesgos crediticios registrada es inferior 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.

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

	2024		
	Crédito	Arrendamiento	Total
Saldo inicial	\$ 557	\$ 2,672	\$ 3,229
Más:			
Creación de Estimaciones	813	-	813
Menos:			
Cancelaciones	(13)	-	(13)
Saldo final	\$ 1,357	\$ 2,672	\$ 4,029

	2023		
	Crédito	Arrendamiento	Total
Saldo inicial	\$ 557	\$ 4,072	\$ 4,629
Más:			
Cancelación de Estimaciones	-	(1,400)	(1,400)
Menos:			
Castigos	-	-	-
Saldo final	\$ 557	\$ 2,672	\$ 3,229

Nota 5 - Otras cuentas por cobrar

La integración es la siguiente:

	2024	2023
Impuesto al valor agregado a favor	\$ 8,075	\$ 1,176
Impuesto sobre la renta a favor	7,969	7,944
Siniestros por recuperar	2,364	-
Otros deudores	1,817	1,578
Gastos a comprobar	1,062	996
Tenencias	746	765
Seguros financiados	509	509
Comisión de agencias	-	158
Total	\$ 22,542	\$ 13,126

Notas 6 - Pagos anticipados

Se integra como sigue:

	2024	2023
Anticipo a proveedores	\$ 4,100	\$ 661
Seguros	1,404	949
Cesión de derechos	683	689
Sistemas	486	325
Gastos de Juicio	436	436
Calificadora	186	-
Intereses pagados COVID-19, neto (Nota 3j)	105	251
Depósito en garantía	71	71
Otros pagos anticipados	57	69
Comisiones	-	815
Total	\$ 7,528	\$ 4,266

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

a. Su saldo se integra como sigue:

	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

	2023		
	Uso propio	Arrendados	Total
Terreno	\$ 38,317	\$ -	\$ 38,317
Edificio	30,237	-	30,237
Equipo de transporte	748	697,744	698,492
Equipo de cómputo	999	263,842	264,841
Maquinaria	-	201,409	201,409
Mobiliario y equipo de oficina	1,860	5,596	7,456
Otros	-	44,043	44,043
Tractocamiones	-	13,273	13,273
Adaptaciones y mejoras a local arrendado	3,693	-	3,693
Total equipo	75,854	1,225,907	1,301,761
Depreciación acumulada	(5,144)	(559,297)	(564,441)
Neto	\$ 70,710	\$ 666,610	\$ 737,320

- 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 fue de \$608,983 (\$247,785 en 2023) y se registra en el rubro de gastos de arrendamiento. - **(Nota 20)**
- e. La depreciación y amortización del año de los equipos propios fue de \$3,054 (\$3,671 en 2023) y se cargó a los gastos de administración.

Durante el año se realizaron 10 cesiones de derechos a título oneroso con la Unión de Crédito para la Contaduría Pública, S.A. de C.V. y 2 con Arrendadora Monex, S.A de C.V. derivados de contratos de arrendamiento que ha celebrado con sus arrendatarios, obteniendo una utilidad de \$66,552 a 10 años, por las cuales se realizarán amortizaciones mensuales liquidando capital e intereses del periodo de acuerdo a la tabla de amortización.

	<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>	

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

<u>Cesión</u>	<u>Ingreso</u>	<u>Depreciación</u>	<u>Utilidad</u>	<u>Tasa de Descuento</u>
1	\$ 50,281	\$ 42,641	\$ 7,640	13%
2	40,446	36,002	4,444	13%
3	67,296	58,381	8,915	13%
4	100,127	85,113	15,014	13%
5	14,743	11,981	2,762	13%
6	45,030	44,882	148	13%
7	48,065	40,871	7,194	13%
8	9,438	7,141	2,297	13%
9	53,264	47,760	5,504	13%
10	29,997	25,430	4,567	13%
	<u>\$ 458,687</u>	<u>\$ 400,202</u>	<u>\$ 58,485</u>	

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

<u>Cesión</u>	<u>Ingreso</u>	<u>Depreciación</u>	<u>Utilidad</u>	<u>Tasa de Descuento</u>
1	\$ 19,008	\$ 14,809	\$ 4,199	14%
2	18,520	14,651	3,869	14%
	<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

- 15 -

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 8 - Inversión en asociada y otras inversiones permanentes

Al cierre del año la integración es la siguiente:

	2024		2023	
	Participación %	Importe	Participación %	Importe
Crédito Único, S.A. de C.V., SOFOM, E.N.R.	99	\$ 137,066	99	\$ 128,612
Unión de Crédito para la Contaduría Pública, S.A. de C.V.	6	46,779	5	43,472
Total		\$ 183,845		\$ 172,084

En el ejercicio 2024 se generó una utilidad por participación en los resultados netos de estas entidades de \$4,673 (pérdida de \$10,786 en 2023) y utilidad por participación en otros resultados integrales de estas entidades de \$2,954 (pérdida en participación de \$1,836 en 2023). El saldo de otros resultados integrales al 31 de diciembre 2024 es de \$2,954 (\$21,258 al 31 de diciembre 2023).

Nota 9 - Crédito mercantil

Su saldo se integra como sigue:

	2024	2023
Unión de Crédito para la Contaduría Pública, S.A. de C.V.	\$ 42,455	\$ 37,780
Crédito Único, S.A. de C.V., SOFOM, E.N.R.	17,882	17,882
Total	\$ 60,337	\$ 55,662

En el ejercicio se generó una aumentó de \$4,675 (aumentó de \$1,120 en 2023).

Nota 10 - Activo por derechos de uso

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

Concepto	2024	2023
Activo por derechos de uso	\$ 3,458	\$ 5,763
Pasivo por contratos de arrendamiento corto plazo	1,123	2,024
Pasivo por contratos de arrendamiento largo plazo	2,247	4,048
Suma	<u>\$ 3,370</u>	<u>\$ 6,072</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 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:

Concepto	2024	2023
Costo financiero de pasivos por Arrendamientos	\$ 179	\$ 183
Depreciación (gasto) del activo por derechos de uso	2,305	2,881
Total	<u>\$ 2,484</u>	<u>\$ 3,064</u>

En los ejercicios de 2024 y 2023 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 2024 y 2023 la Compañía realizó pagos por concepto de arrendamiento de bienes por \$ 2,881 y \$2,756, respectivamente. El monto de las rentas devengadas y pagadas en 2024 y 2023, se reconoció como gastos de administración:

A continuación, se resumen los pagos estimados futuros por arrendamiento que la compañía realizará en los 3 años siguientes:

Año	2024	2023
2023	\$ 2,931	\$ 2,931
2024	2,877	2,877
2025	2,835	2,835
Total	\$ <u>8,643</u>	\$ <u>8,643</u>

Los contratos de arrendamiento se suscribieron con una vigencia variable, al término es probable que se renueven por los mismos períodos. 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 liquida y prendaria como se indica a continuación:

	2024	2023
Corto plazo	\$ 23,890	\$ 476,957
Largo plazo	65,000	80,038
Total	\$ <u>88,890</u>	\$ <u>556,995</u>

Los pasivos bancarios al 31 de diciembre de 2024 y 2023, se integran como se indica a continuación:

Institución de Crédito	Corto Plazo	Largo Plazo	2024
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>

Institución de Crédito	Corto Plazo	Largo Plazo	2023
Banco 3	\$ 156,607	\$ -	\$ 156,607
Banco 5	22,943	-	22,943
Banco 4	68,576	15,038	83,614
Banco 6	793	65,000	65,793
Banco 7	97,470	-	97,470
Banco 8	30,292	-	30,292
Banco 9	100,276	-	100,276
Total	\$ 476,957	\$ 80,038	\$ 556,995

Las tasas de interés anual que se contrataron con las instituciones bancarias son de mercado y fluctúan desde un 11.85% y hasta un 14.97% (10.25% y hasta 15.75% en 2023).

La garantía líquida de los préstamos bancarios asciende a \$10,463 (\$364,384 en 2023), 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 arrendamientos de la propia Compañía y asciende a \$30,715 (\$192,611 en 2023).

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023 se tienen contratadas y dispuestas las líneas de crédito siguientes:

	2024	2023
Líneas de crédito	\$ 905,633	\$ 848,650
Líneas utilizadas	(93,108)	(553,603)
Monto disponible	\$ 812,525	\$ 295,047

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:

	2024	2023
Activo		
Inversiones disponibles a la vista:		
Unión de Crédito para la Contaduría Pública, S.A. de C.V.	\$ 3,987	\$ 1,000
Cartera de crédito:		
Miembros directivos	<u>\$ 10,730</u>	<u>\$ 12,860</u>
Pasivo		
Otras cuentas por pagar:		
Préstamo de Crédito Único, S.A. de C.V., SOFOM, E.N.R.	\$ -	\$ 124,500
Pagos de derechos de cesión con Union de Crédito para la Contaduría Pública, S.A. de C.V.	15,552	-
Préstamo de Unión de Crédito para la Contaduría Pública, S.A. de C.V.	837	177
Corto Plazo	<u>\$ 16,389</u>	<u>\$ 124,677</u>

Préstamos:

Unión de Crédito para la Contaduría Pública, S.A. de C.V.	\$ 462,867	\$ 212,797
Largo Plazo	<u>\$ 462,867</u>	<u>\$ 212,797</u>

- b. Las operaciones realizadas son las siguientes:

Partes relacionadas	2024	2023
Unión de Crédito para la Contaduría Pública, S.A. de C.V.		
Ingresos por:		
Cesión de derechos	\$ 458,687	\$ -
Rentas	9,205	9,140
Intereses	<u>286</u>	<u>144</u>

<u>Gastos por:</u>			
Intereses	\$ 40,603	\$ 32,576	
Comisiones	7,551	7,818	
Servicios administrativos	470	-	

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

<u>Gastos por:</u>			
Intereses	\$ 12,366	\$ 20,168	

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 2024 y 2023 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 2024, 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>2024</u>	<u>2023</u>
Costo neto del periodo:		
Costo laboral	\$ 25	\$ 20
Costo financiero	20	16
Reciclaje de remediaciiones	(0)	(3)
	<u>\$ 45</u>	<u>\$ 33</u>

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

	<u>2024</u>	<u>2023</u>
Obligaciones por beneficios definidos (OBD) inicial	\$ 228	\$ 181
Costo neto del periodo	45	33
Remediaciiones netas del ORI	(13)	22
Beneficios pagados a cargo del pasivo neto proyectado	(0)	(8)
	<u>\$ 260</u>	<u>\$ 228</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 2024 no hubo cargos por este concepto (\$834 en 2023).

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023, la vida laboral promedio de los empleados es de 6.94 y 6.96 años respectivamente.

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

	2024	2023
De descuento	10.6 %	9.2 %
De incremento salarial	5.5 %	5.5 %
De incremento UMA	4 %	4 %

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 2024 y 2023 se integra como sigue:

	Acciones			
	2024		2023	
	Serie	Número	Importe	Importe
Capital autorizado:				
Fijo	A	345,000	\$ 17,130	315,000 \$ 15,525
Variable	B	3,185,000	134,660	3,185,000 131,487
Total		3,530,000	151,790	3,500,000 147,012
Actualización		-	-	1,377
Total capital social		<u>3,530,000</u>	<u>\$ 151,790</u>	<u>3,500,000</u> <u>\$ 148,389</u>

El 30 de abril de 2024, en Asamblea General Extraordinaria de Accionistas de la sociedad, se aprobó lo siguiente:

- a) Aumentar el capital social por \$3,401 mediante la capitalización de primas en suscripción de acciones y actualización de capital; \$2,111 y \$1,290 respectivamente.
- b) Absorción de pérdidas de ejercicios anteriores (\$4,764) de prima de venta de acciones; (\$2,170) de reserva legal; (\$4,378) de recompra de acciones; y \$21,258 de otros resultados integrales para aplicar un total de \$32,570 contra resultados acumulados.

Como consecuencia de lo anterior, el capital social suscrito y pagado, quedara en la cantidad de \$151,790 representadas por 3,530,000 acciones.

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 2024 el saldo de la reserva legal es de \$1,066 (\$3,236 al 31 de diciembre de 2023).

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 2024 el fondo de recompra se capitalizo (\$4,378 en 2023).

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 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. Al cierre de 2024 el saldo de la CUFIN y CUCA ascienden a \$78,746 y \$253,618, respectivamente (\$75,486 y \$237,855, respectivamente en 2023).

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 emanen 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

- 24 -

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 nocial 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 nocial 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 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 commensurable 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 2024 y que se encuentran como Activos Financieros Derivados en el Balance General, son los siguientes:

	CAP SPREAD 2024			
	1	2	3	TOTAL
Monto nocial	\$ 81,000	\$ 85,000	\$ 52,000	\$ 218,000
Valor razonable	567	961	840	2,368
CAP SPREAD 2023				
	1	2	3	TOTAL
Monto nocial	\$ 81,000	\$ 85,000	\$ 52,000	\$ 218,000
Valor razonable	1,398	1,636	1,096	4,130

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 cierre de 2024, los CAP SPREADS tuvieron el siguiente desempeño:

	CAP SPREAD 2024			
	1	2	3	TOTAL
Cambio en su valor razonable	\$ (830)	\$ (676)	\$ (256)	\$ (1,762)
Cambio en su valor intrínseco	(903)	(816)	(400)	(2,119)
Cambio en su valor estrínseco	98	134	124	356
Ajuste en el valor en libros en la partida cubierta	903	816	400	2,119

	CAP SPREAD 2023			
	1	2	3	TOTAL
Cambio en su valor razonable	\$ (828)	\$ (1,110)	\$ (868)	\$ (2,806)
Cambio en su valor intrínseco	(702)	(737)	(469)	(1,908)
Cambio en su valor estrínseco	(125)	(373)	(400)	(898)
Ajuste en el valor en libros en la partida cubierta	702	737	469	1,908

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 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 Operadora, más no se ha traducido en ajuste alguno de riesgos contraparte, al valor razonable de estos derivados

- 26 -

(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 18 - Índice de capitalización

Activo total	810,721	1,087,057
Capital contable	175,183	151,567
Cargos diferidos	2,898	3,312
Impuestos diferidos	46,761	49,838
Suma	49,659	52,938
Capital neto	125,524	98,629
 Índice de capitalización	 15.48%	 9.07%

Nota 19 - Impuestos a la utilidad

La tasa del ISR vigente en 2024 y 2023 fue del 30%. En 2024 la Compañía determinó una pérdida fiscal de \$47,049 (pérdida fiscal de \$84,818 en 2023).

El impuesto a la utilidad se integra como sigue:

	2024	2023
ISR causado	\$ -	\$ -
ISR diferido	<u>(2,308)</u>	<u>6,307</u>
Impuesto a la utilidad	\$ (2,308)	\$ 6,307

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

	ISR		PTU	
	2024	2023	2024	2023
Maquinaria, mobiliario y equipo arrendado	\$ 361,138	\$ 14,516	\$ 361,138	\$ 14,516
Ingresos por Cesión	(402,002)	-	(402,002)	-
Pérdida fiscal	151,587	108,244	151,587	108,244
Cuentas por pagar	11,928	11,530	11,928	11,530
Estimación preventiva para riesgos crediticios	4,029	3,229	4,029	3,229
Arrendamiento Operativo	88	(309)	88	(309)
Contingencias	1,360	360	1,360	360
Cobertura de tasas	(2,368)	(4,130)	(2,368)	(4,130)
Cuentas por cobrar	(8,754)	(8,594)	(8,754)	(8,594)
Intereses por devengar COVID – neto	(105)	(251)	(105)	(251)
Base del impuesto diferido	116,901	124,595	116,901	124,595
Tasa aplicable	30%	30%	10%	10%
ISR/PTU diferido en balance	35,070	37,378	11,690	12,460
ISR/PTU diferido del año anterior	37,378	31,071	12,460	10,357
ISR/PTU diferido en resultados	\$ (2,308)	\$ 6,307	\$ (770)	\$ 2,102

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

	2024	2023
Tasa efectiva del Impuesto	(17)%	62%
Ingresos fiscales y efectos inflacionarios	(211)%	3%
Estimación preventiva para riesgos crediticios	(6)%	1%
Gastos diferidos	(6%)	(35%)
Otras partidas	210%	(1%)
	30%	30%

Nota 20 - Margen financiero

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

Concepto	2024	2023
Ingresos:		
Por arrendamiento	\$ 254,835	\$ 345,476
Cesión de derechos	496,215	-
Por venta de acciones	25,981	55,291
Por intereses de cartera	5,327	6,085
Provenientes de operaciones de cobertura	4,776	5,331
Por intereses de inversiones	286	145
Fluctuación cambiaria	141	3
	787,561	412,331
Gastos:		
Por arrendamiento – (Nota 7)	(179,320)	(247,785)
Por cesión de derechos – (Nota 7)	(429,663)	-
Costo por devolución de cesiones	(9,609)	-
Por venta de acciones	(25,946)	(49,190)
Por intereses de préstamos	(100,508)	(118,951)
Gastos provenientes de operaciones de cobertura	(549)	(857)
Fluctuación cambiaria	(2,259)	(9)
	(747,854)	(416,792)
Margen financiero	\$ 39,707	\$ (4,461)

Nota 21 - Otros ingresos –Netos-

La integración se muestra a continuación:

	2024	2023
Ingreso por venta de activos fijos	\$ 62,482	\$ 55,789
Comisiones de arrendamiento	4,991	4,447
Ingresos por trámites de arrendamiento	4,416	5,417
Ingresos por penalización	4,296	29
Servicios administrativos	3,284	3,207
Otros productos no acumulados	1,115	770
Otros – Neto	678	430
Seguros financiados	138	376
Mantenimiento de la Oficina	66	66
	81,466	70,531
Costo por venta de activos fijos	(51,287)	(51,738)
Comisiones pagadas	(9,887)	(10,129)
Gastos de arrendamiento	(2,330)	(2,327)
Costo por trámites de arrendamiento	(1,963)	(2,715)
	(65,467)	(66,909)
Neto:	\$ 15,999	\$ 3,622

Nota 22 – Estrategia de negocio 2025

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.

Para 2025, 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

El compromiso de la Compañía con la estabilidad y el crecimiento ha sido respaldado por Fitch Ratings, que ha reafirmado sus calificaciones privadas en BBB(mex) y F3(mex), con perspectiva estable. Estas calificaciones reflejan la solidez financiera de la Compañía, su capacidad operativa y su visión de largo plazo.

Con estos pilares estratégicos, se posiciona para afrontar los desafíos del mercado con confianza, consolidar su crecimiento y continuar generando valor para sus inversionistas, clientes y aliados estratégicos.

Nota 23 – Cambios en normatividad contable

Al 31 de diciembre de 2024, el CINIF ha emitido la siguiente normatividad:

a) Mejoras a las Normas de Información Financiera (NIF) 2025

El Consejo Mexicano de Normas de Información Financiera y de Sostenibilidad (CINIF) dio a conocer la promulgación del documento normativo de “Mejoras a las Normas de Información Financiera 2025” (Mejoras a las NIF 2025), el cual efectúa cambios puntuales a algunas Normas de Información Financiera (NIF), los cuales derivan de sugerencias hechas al CINIF por parte de los interesados en la información financiera; y de la revisión que el propio CINIF realiza a las NIF con posterioridad a la fecha de su entrada en vigor.

Dentro de los principales cambios, podemos mencionar el de la NIF B-2 “Estado de Flujos de Efectivo” con relación a los requisitos de revelación de información relativa a los acuerdos de financiamiento para pagos a proveedores y el de la NIF B-15 “Transacciones en moneda extranjera” respecto a la intercambiabilidad de una moneda cuando a la fecha de la transacción o de la presentación de la información financiera, una entidad determina que una moneda no es intercambiable por otra y es necesario estimar el tipo de cambio que se utilizará para la conversión. Adicional a los cambios mencionados anteriormente y a las mejoras a las NIF que no generan cambios contables, se incluyen las siguientes modificaciones, entre otras:

- NIF A-1 “Marco Conceptual de las NIF” - Revelación de políticas contables importantes.
- NIF B-14 “Utilidad por acción” – Modificación al alcance.
- NIF C-19 “Instrumentos Financieros por Pagar”- Precisiones a la baja de pasivos financieros.
- NIF C-20 “Instrumentos Financieros para cobrar principal e interés” – Eventos contingentes.

También, se incluyen en el Glosario las definiciones de “Riesgo en materia de sostenibilidad”, “Riesgo operacional” y “Usuario Primario”, las cuales surgen de la necesidad y el compromiso del CINIF de que las NIF y las NIS (Normas de Información de Sostenibilidad) sean consistentes en los temas comunes y haya una conexión entre ambas normas con el fin de proporcionar información útil al usuario de la información financiera.

Las modificaciones efectuadas entran en vigor el 1 de enero de 2025, con algunas excepciones, como la mejora relativa a la materialización de un evento contingente contenida en la NIF C-19, cuya entrada en vigor se estipula a partir del 1 de enero de 2026. En todos los casos se permite su aplicación anticipada para el ejercicio 2024.

b) INIF 25, Reformas al Impuesto Internacional Reglas del Pilar 2

Durante diciembre de 2023, el CINIF emitió la INIF 25 “Reformas al Impuesto Internacional - Reglas del Pilar 2”. Dicho documento es de carácter normativo e inició su vigencia para los estados financieros anuales de los ejercicios iniciados a partir del 1º de enero de 2023.

Esta INIF aplica en el reconocimiento de los impuestos a la utilidad en términos de la NIF D-4 y que tengan algún efecto contable generado por el impuesto a la utilidad que se deriva de la aplicación de las Reglas del Pilar 2.

Dado que el CINIF considera que las reformas al impuesto internacional derivadas de la Regla del Pilar 2 entraron en vigor internacionalmente en 2023, se otorga una excepción temporal a la aplicación de los requerimientos de la NIF D-4 relacionados con los impuestos diferidos derivados de la Regla del Pilar 2. En consecuencia, una entidad no debe reconocer ni revelar información sobre los activos y pasivos por impuestos diferidos relacionados con los impuestos complementarios derivados de la Regla del Pilar 2, hasta que el CINIF emita un nuevo pronunciamiento en sentido contrario.

c) NIF que inicia su vigencia a partir del 1º de enero de 2025

NIF A-1 Marco Conceptual de las Normas de Información Financiera – Documento de revelaciones revisadas

A través del Documento de revelaciones revisadas, cuya vigencia es a partir del 1º de enero de 2025, el CINIF consideró apropiado dividir los actuales requerimientos de revelación de las NIF con la finalidad de adoptar un enfoque específico de revelaciones reducidas a entidades que no son de interés público, en convergencia con la tendencia internacional.

Derivado de lo anterior, se incluyen en el Marco Conceptual de las NIF la definición de entidades de interés público y las bases de separación de las normas particulares de revelación para cada tipo de entidad.

d) **Normas de Información de Sostenibilidad (NIS)**

Estas Normas tienen por objetivo, requerir que una entidad revele información financiera que sea útil a los usuarios primarios de la información financiera sobre sus riesgos y oportunidades relacionados con sostenibilidad, los cuales se espera, impactarán a la entidad en lo que respecta a flujos de efectivo y acceso a financiamientos, así como, en el costo de capital a corto, mediano o largo plazo. Es por ello que, tomando en cuenta la convergencia con la normatividad internacional, el 31 de agosto de 2023, el CINIF emitió los proyectos para auscultación de las siguientes Normas de Información de Sostenibilidad (NIS):

NIS 1 - Normas generales para la revelación de información de sostenibilidad

El objetivo de esta NIS consiste en establecer las normas generales, congruentes con el Marco Conceptual (MC) de las Normas de Información Financiera (NIF) del CINIF, aplicables a la preparación y revelación de la información de sostenibilidad de una entidad, definiendo la información de sostenibilidad y estableciendo bases para su determinación y los requisitos generales de calidad que esta debe tener.

NIS 2 - Revelación de Indicadores Básicos de Sostenibilidad (IBSO)

El objetivo de la NIS 2 es establecer las normas para la determinación y revelación de los *Indicadores Básicos de Sostenibilidad (IBSO)* que son métricas de impacto ambiental, social y de gobierno corporativo de una entidad, que permiten conocer el desempeño en materia de sostenibilidad, atender la solicitud de información de accionistas, acreedores financieros y cadenas de valor a las que la entidad pertenece, así como, generar información que permita a las autoridades gubernamentales monitorear la aportación del sector empresarial a los Objetivos de Desarrollo Sostenible (ODS).

Nota 24 - Entorno Fiscal

En esta ocasión, la entrega del Paquete económico prevista en el Artículo 74, fracción IV, de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos (CPEUM), ha ocurrido el 15 de noviembre, por ser un año electoral, comprendidas la Iniciativa de Ley de Ingresos de la Federación, el Proyecto de Presupuesto de Egresos de la Federación y los Criterios Generales de Política Económica.

Los aspectos más significativos son los siguientes:

- El Ejecutivo Federal no presentó modificaciones a la normativa fiscal ni contempló la creación de nuevos impuestos o el aumento de los existentes.
- La tasa de retención anual de impuesto sobre la renta (ISR) aplicable sobre el monto de capital que dé lugar al pago de intereses efectuado a personas físicas y morales residentes en el país, por las entidades integrantes del sistema financiero, será de 0.50%.
- Para 2025, se proyectan ingresos por derechos, aprovechamientos y productos y esta estimación responde a las reformas propuestas a la LFD y la inclusión de

derechos con destino específico, reintegros y recuperaciones de capital., como sigue:

- ✓ Al 30 de noviembre de 2024, el Legislativo Federal ha presentado diversas reformas destinadas a modificar las disposiciones fiscales aplicables para el ejercicio 2025. Entre ellas, plantea reducir los plazos relativos a la devolución del Impuesto al Valor Agregado (IVA), con la cual se busca acortar de 10 a 3 días el plazo para responder a los requerimientos que formule la autoridad fiscal. Esta iniciativa aún se encuentra pendiente en la Comisión de Origen.
- ✓ La Iniciativa por la que se reforman, adicionan y derogan diversas disposiciones de la Ley del Impuesto Sobre la Renta (LISR), de la Ley del Impuesto al Valor Agregado (LIVA), la Ley Federal del Impuesto Especial Sobre Producción y Servicios (LIEPS), del Código Fiscal de la Federación (CFF) y de la Ley Federal del Procedimiento Contencioso Administrativo (LFPCA) propuesta por la presidenta de la Mesa Directiva de la Cámara de Diputados, se encuentra pendiente en la Comisión de Origen.

Código Fiscal de la Federación / Dictamen fiscal de estados financieros

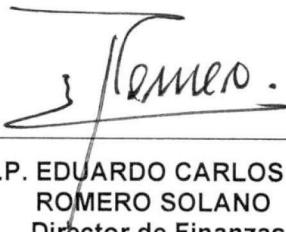
Se establece en el artículo 32-A, la obligación de dictaminar estados financieros, en los términos del artículo 52 del Código Fiscal de la Federación, por contador público inscrito, a las personas morales que tributen en términos del Título II de la Ley del Impuesto sobre la Renta, que en el último ejercicio fiscal inmediato anterior declarado hayan consignado en sus declaraciones normales ingresos acumulables para efectos del impuesto sobre la renta iguales o superiores a un monto equivalente a \$1,650,491, así como aquéllas que al cierre del ejercicio fiscal inmediato anterior tengan acciones colocadas entre el gran público inversionista, en bolsa de valores.

Las veinticuatro notas aclaratorias forman parte integrante de los estados financieros no consolidados.

C.P. LUIS MORALES ROBLES
Director General



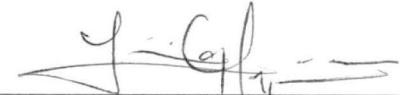
C.P. EDUARDO CARLOS
ROMERO SOLANO
Director de Finanzas



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



L.C. LILIA YOLANDA
MEJIA VACA
Auditor Interno





Anexos Financieros

**INFORME DEL
ADMINISTRADOR ÚNICO 2024
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 terminado el 31 de diciembre de 2024.

Al 31 de diciembre de 2024, la cartera total tuvo una disminución de 3.5% (\$33 millones de pesos) en relación a 2023, debido principalmente al efecto neto de dos eventos, (1) el crecimiento importante en el producto “Unicco directo” que originó un crecimiento en la cartera de \$211 millones de pesos y (2) una disminución derivada de la cesión derechos futuros de cartera por \$159 millones de pesos que generó una utilidad de \$8.5 millones, reflejado dentro del margen financiero.

Los intereses a favor crecieron en 38% con un efecto muy favorable en el margen financiero ajustado de \$36.8 millones de pesos. Las fuentes de financiamiento bancarias disminuyeron en \$233 millones de pesos, en tanto el pasivo por préstamos obtenidos de la Unión de Crédito para la Contaduría Pública, S.A. de C.V. crecieron en \$151 millones de pesos, representando una disminución neta en las fuentes de financiamiento del 7.7% (\$81.4 millones de pesos). El sustituir pasivos bancarios por pasivos con la Unión de Crédito representa un efecto favorable en el costo financiero. Se mantienen líneas de crédito disponibles por \$892 millones de pesos.

El incremento en el margen financiero se origina de lo comentado en el primer párrafo, donde las tasas al ser mayores, con un mayor riesgo controlable, y menores tiempos para su otorgamiento, abre favorablemente dicho margen. Los controles en el otorgamiento de crédito siguen siendo eficientes. Los créditos señalados anteriormente son los otorgados principalmente a los empleados de las más grandes firmas de contadores públicos y en base al nivel del puesto que desempeñan.

El incremento en las comisiones pagadas se genera, básicamente, por las pagadas a la Unión de Crédito para la Contaduría Pública, S.A. de C.V.

Los gastos de administración tuvieron un incremento de \$13.4 millones de pesos generado principalmente por los gastos legales para la recuperación de la cartera vencida y el incremento en el costo de personal incluyendo el costo relativo de los nuevos productos.

Todo lo anterior llevó a obtener una utilidad neta del ejercicio de \$6.1 millones de pesos denotando una mejoría importante en relación a la pérdida obtenida en el año de 2023.

Las inversiones permanentes en asociadas se mantienen en las mismas proporciones.

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 flujo de efectivo correspondientes al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2024, 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.

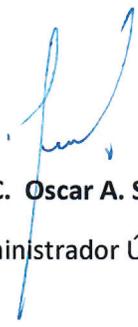
Dichos estados financieros fueron auditados por la firma Gossler, S.C., quienes emitieron su opinión, señalando que presentan razonablemente, en todos los aspectos materiales, la situación financiera de la SOFOM.

Asimismo, acompaña 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 2024.

Gracias a la solidez con que se ha llevado cabo las operaciones de la SOFOM, estoy seguro qué encontraremos mayores y mejores oportunidades de negocio ante un escenario que nos muestra riesgos, pero no infranqueables.

Ciudad de México, 27 de marzo de 2025

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 2024.

He asistido a 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 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., 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.

Asimismo, me entrevisté con los auditores externos independientes para revisar sus papeles de trabajo y los 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 2024, 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
Marzo 7, 2025

1. INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A la Asamblea General de Accionistas y
al Administrador Único de:

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

Oficina Ciudad de México
Polanco
Av. Miguel de Cervantes Saavedra
No. 193, Piso 7-702
Col. Granada, 11520
Miguel Hidalgo, Ciudad de México
Tel +52 (55) 2624 2111

www.crowe.mx

Opinión

Hemos auditado los estados financieros adjuntos de **Crédito Único, S.A. de C.V., SOFOM, E.N.R.** (la Compañía), que comprenden los estados de situación financiera al 31 de diciembre de 2024 y 2023, y los estados 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 incluyen un resumen de políticas contables significativas.

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 2024 y 2023, así como sus resultados integrales y sus 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.

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 existe 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. Jaime Díaz Martínez
Socio

Ciudad de México
Marzo 7, 2025

CRÉDITO ÚNICO, S.A. DE C.V., SOFOM, E.N.R.

ESTADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2024 Y 2023

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

2

<u>ACTIVO</u>		<u>PASIVO</u>	
	2024	2023	
EFFECTIVO	\$ 10,548	\$ 9,037	\$ -
INVERSIONES EN VALORES			
Inversiones disponibles a la vista-(Nota 10 y 16)	1,000	1,001	-
Títulos conservados a vencimiento	-	-	-
	1,000	1,001	-
DERIVADOS	3,236	5,107	-
Con fines de cobertura-(Nota 16)	-	-	-
AJUSTES DE VALUACIÓN POR COBERTURA DE ACTIVOS FINANCIEROS-(Nota 16)	5,049	2,299	-
CARTERA DE CRÉDITO VIGENTE			
Créditos comerciales documentados con garantía inmobiliaria	298,882	352,640	-
Créditos comerciales documentados con otras garantías	52,666	86,894	-
Créditos comerciales sin garantía	538,781	497,275	-
	890,329	936,809	-
TOTAL CARTERA DE CRÉDITO VIGENTE-(Nota 4)	890,329	936,809	-
CARTERA DE CRÉDITO VENCIDA			
Créditos comerciales documentados con garantía inmobiliaria	-	-	-
Créditos comerciales documentados con otras garantías	2,280	433	-
Créditos comerciales sin garantía	16,165	4,410	-
	18,445	4,843	-
TOTAL CARTERA DE CRÉDITO VENCIDA-(Nota 4)	18,445	4,843	-
CARTERA DE CRÉDITO	908,774	941,652	-
(-) MENOS:	(4,121)	(2,638)	-
ESTIMACIÓN PREVENTIVA PARA RIESGOS CREDITICIOS-(Nota 4)	-	-	-
TOTAL CARTERA DE CRÉDITO (NETO)	904,653	939,014	-
OTRAS CUENTAS POR COBRAR (NETO)-(Nota 5)	10,327	7,488	-
PROPIEDADES, MOBILIARIO Y EQUIPO (NETO)-(Nota 6)	58,934	71,218	-
INVERSIONES PERMANENTES-(Nota 7)	49,981	44,356	-
IMPUESTOS DIFERIDOS (NETO)-(Nota 21)	5,932	10,962	-
OTROS ACTIVOS			
Crédito mercantil, pagos anticipados e intangibles-(Nota 8)	106,189	104,428	-
TOTAL ACTIVO	\$ 1,155,849	\$ 1,194,910	\$ -
<i>Las notas aclaratorias que se acompañan, forman parte integrante de estos estados financieros no consolidados</i>		<i>-PUNTO-</i>	
<i>C.P. LUIS MORALES ROBLES</i> Director General		<i>C.P. EDUARDO CARLOS ROMERO SOLANO</i> Director de Finanzas	
<i>C.P. JUAN CARLOS ALVARADO FIGUEROA</i> Gerente de Contabilidad y Cumplimiento Regulatorio		<i>L.C. LILIA YOLANDA MEJÍA VACA</i> Auditor Interno	
TOTAL PASIVO Y CAPITAL CONTABLE		\$ 1,155,849 \$ 1,194,910	

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 2024 Y 2023

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

	2024	2023
Ingresos por intereses	\$ 186,595	\$ 135,127
Gastos por intereses	(141,770)	(129,338)
MARGEN FINANCIERO -(Nota 18)	44,825	5,789
Estimación preventiva para riesgos crediticios-(Nota 4)	(2,916)	(658)
MARGEN FINANCIERO AJUSTADO POR RIESGOS CREDITICIOS	41,909	5,131
Comisiones y tarifas cobradas -(Nota 19)	18,849	21,921
Comisiones y tarifas pagadas -(Nota 19)	(24,266)	(19,477)
Resultado por intermediación -(Nota 19)	1,103	(1,404)
Otros ingresos (egresos) de la operación -(Nota 20)	3,886	1,157
Gastos de administración	(35,395)	(21,978)
	(35,823)	(19,781)
RESULTADO DE LA OPERACIÓN	6,086	(14,650)
Participación en la utilidad neta de otras entidades -(Nota 7)	3,802	(653)
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS A LA UTILIDAD	9,888	(15,303)
Impuestos a la utilidad causados -(Nota 21)	-	-
Impuestos a la utilidad diferidos -(Nota 21)	(3,773)	2,062
	(3,773)	2,062
RESULTADO NETO	6,115	(13,241)
Otros resultados Integrales (ORI):		
Participación en los ORI de asociadas y otras inversiones permanentes -(Nota 7)	2,554	17
RESULTADO INTEGRAL	\$ 8,669	\$ (13,224)
UTILIDAD (PÉRDIDA) POR ACCIÓN	\$ 8.81	\$ (0.15)

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

C.P. LUIS MORALES ROBLES
Director General

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


C.P. EDUARDO CARLOS ROMERO SOLANO

Director de Finanzas


L.C. LILIA YOLANDA MEJIA VACA
Auditor Interno

CRÉDITO ÚNICO, S.A. DE C.V., SOFOM, E.N.R.

ESTADOS DE CAMBIOS EN EL CAPITAL CONTABLE
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2024 Y 2023

(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 2023	\$ 16,104	\$ 62,063	\$ 2,772	\$ 61,780	\$ (2,419)	\$ 1,184	\$ 141,484
Traspaso del resultado neto a resultados acumulados				1,184		(1,184)	-
Capitalización de prima	61,896	(61,896)					-
Efecto por valuación de derivados				351			351
Incremento de la reserva legal			59	(59)			-
Resultado integral -Nota 7					17	(13,241)	(13,224)
SALDOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2023	78,000	167	2,831	63,256	(2,402)	(13,241)	128,611
Traspaso del resultado neto a resultados acumulados				(13,241)		13,241	-
Capitalización de prima							-
Efecto por valuación de derivados							-
Incremento de la reserva legal							-
Resultado integral -Nota 7							-
SALDOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2024	\$ 78,000	\$ 167	\$ 2,831	\$ 50,015	\$ 152	\$ 6,115	\$ 137,260

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

3 / QMLO
 C.P. EDUARDO CARLOS ROMERO SOLANO
 Director de Finanzas

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

L.C. LILIA YOLANDA MELIJA VACA

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 2024 Y 2023

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

	2024	2023
ACTIVIDADES DE OPERACIÓN:		
Utilidad (Pérdida) antes de impuestos a la utilidad	\$ 9,888	\$ (15,303)
Partidas sin impacto en el efectivo:		
Estimación preventiva para riesgos crediticios -(Nota 4)	(2,916)	(658)
Participación en la utilidad neta de otras entidades -(Nota 7)	3,802	(653)
	<hr/> 10,774	<hr/> (16,614)
Aumento (Disminución) en cuentas y documentos por cobrar	35,340	(70,973)
Derivados	3,236	(5,107)
Aumento (Disminución) de obligaciones acumuladas	31,173	(2,923)
Flujos netos de efectivo en actividades de operación	<hr/> 80,523	<hr/> (95,617)
ACTIVIDADES DE INVERSIÓN:		
Inversión en asociada y otras inversiones permanentes	(7,398)	(13,864)
Aumento (Disminución) de pagos anticipados e intangibles -Neto-	<hr/> 11,597	<hr/> (28,170)
Flujos netos de efectivo en actividades de inversión	<hr/> 4,199	<hr/> (42,034)
Efectivo a obtener en actividades de financiamiento	<hr/> 84,722	<hr/> (137,651)
ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO:		
Préstamos (Pagados) obtenidos -Neto-	(83,212)	133,762
Flujos netos de efectivo en actividades de financiamiento	<hr/> (83,212)	<hr/> 133,762
Aumento (Disminución) neto de efectivo e inversiones disponibles a la vista	1,510	(3,889)
Efectivo e inversiones disponibles a la vista al principio del periodo	10,038	13,927
Efectivo e inversiones disponibles a la vista al final del periodo	<hr/> \$ 11,548	<hr/> \$ 10,038

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

C.P. LUIS MORALES ROBLES
Director General

C.P. EDUARDO CARLOS ROMERO SOLANO
Director de Finanzas

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

L.C. LILIA YOLANDA MEJIA VACA
Auditor Interno

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

Notas a los estados financieros

al 31 de diciembre de 2024 y 2023

(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 Sinergética 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 redescontar 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, A.C. (CINIF). A continuación, se detallan las principales bases de preparación:

Uso de juicios y estimaciones

La preparación de los estados financieros requiere que la Administración realice estimaciones y supuestos que impactan los valores registrados de activos y pasivos, así como la revelación de activos y pasivos contingentes a la fecha de los estados financieros. También influyen en los importes de ingresos y gastos reconocidos en el periodo. Entre los rubros sujetos a estimaciones y supuestos se incluyen la valuación de inversiones en valores, la estimación preventiva para riesgos crediticios, los bienes adjudicados, las obligaciones laborales al retiro y los impuestos a la utilidad diferidos. Los resultados reales pueden diferir de dichas estimaciones y supuestos.

Moneda funcional y de informe

Los estados financieros se presentan en pesos mexicanos, que es la moneda 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, sin importar 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 (%)	Acumulada en los últimos tres años (%)
2024	4.21	16.69
2023	4.66	19.84
2022	7.82	18.32

Autorización de los estados financieros

El 7 de marzo de 2025, 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 2024 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 “e” 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 divultan 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:

	2024			2023	
	Capital	Intereses devengados	Total Cartera	Total Cartera	
Cartera de crédito					
Vigente:					
Créditos comerciales documentados-					
Con garantía inmobiliaria	\$ 297,209	\$ 1,673	\$ 298,882	\$ 352,640	
Con otras garantías	52,375	291	52,666	86,894	
Sin garantía	530,261	8,520	538,781	497,275	
Total cartera de crédito vigente	<u>879,845</u>	<u>10,484</u>	<u>890,329</u>	<u>936,809</u>	
Cartera de crédito					
Vencida:					
Créditos Comerciales documentados-					
Con garantía inmobiliaria	-	-	-	-	
Con otras garantías	2,245	35	2,280	433	
Sin garantía	15,235	930	16,165	4,410	
Total cartera de crédito vencida	<u>17,480</u>	<u>965</u>	<u>18,445</u>	<u>4,843</u>	
Total cartera de crédito	<u>\$ 897,325</u>	<u>\$ 11,449</u>	<u>\$ 908,774</u>	<u>\$ 941,652</u>	

- b. Al 31 de diciembre de 2024 y 2023 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 45.00%. En función a los plazos de su recuperación, la cartera se integra como sigue:

	2024	2023
Corto plazo	\$ 50,164	\$ 71,880
Largo plazo	858,610	869,772
Total	<u>\$ 908,774</u>	<u>\$ 941,652</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 valuararse 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 2024 y 2023, 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	2024	2023
Saldo en libros de la cartera	\$ 908,774	\$ 941,652
Porcentaje estimado de incumplimiento	2.02%	0.50%
Estimación determinada	18,357	4,708
Estimación registrada	4,121	2,638
% de estimación registrada	\$ 22%	\$ 56%

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 2024 y 2023 se muestra de acuerdo a los recursos de los que provienen:

	Recursos		2024	2023
	Propios	Fondeados		
Créditos comerciales documentados-				
Con garantía inmobiliaria	\$ -	\$ 298,882	\$ 298,882	\$ 352,640
Con otras garantías	-	52,666	52,666	86,894
Sin garantía	-	538,781	538,781	497,275
Total cartera de crédito vigente	\$ -	\$ 890,329	\$ 890,329	\$ 936,809

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

Sector	2024	%	2023	%
Comercio	\$ 42,124	5%	\$ 19,444	2%
Industria	13,066	1%	30,554	3%
Servicios	853,584	94%	891,654	95%
	\$ 908,774	100%	\$ 941,652	100%

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

	2024			Total 2024
	1 a 180	181 a 365	366 en adelante	
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

	2023			Total 2023
	1 a 180	181 a 365	366 en adelante	
Créditos comerciales documentados:				
Con garantía inmobiliaria	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -
Con otras garantías	\$ -	\$ -	\$ 433	\$ 433
Sin garantía	\$ 1,553	\$ 967	\$ 1,890	\$ 4,410
Total cartera de crédito	\$ 1,553	\$ 967	\$ 2,323	\$ 4,843

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

Tipo de Garantía	Intereses por Tipo de Garantía 2024		
	Propios	Fondeados	Total
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

Intereses por Tipo de Garantía 2023

Tipo de Garantía	Recursos			Total
	Propios	Fondeados		
Con garantía inmobiliaria	\$ -	\$ 41,503	\$ 41,503	
Con otras garantías	\$ -	\$ 8,975	\$ 8,975	
Sin garantía	\$ -	\$ 78,183	\$ 78,183	
Intereses de créditos	\$ -	\$ 128,661	\$ 128,661	

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:

	2024	2023
Saldo inicial	\$ 2,638	\$ 1,338
Más:		
Incrementos	2,916	658
Menos:		
Castigos	2,091	439
Recuperaciones	(658)	(1,081)
Saldo final	<u>\$ 4,121</u>	<u>\$ 2,638</u>

Durante 2024 la entidad celebró 2 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:

	Costo	Ingreso	Utilidad	Tasa de Descuento
Septiembre	\$ 122,538	\$ 129,938	\$ 7,400	16.3475%
Diciembre	\$ 36,847	\$ 38,000	\$ 1,153	16.0348%
	<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.

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:

	2024	2023
Deudores venta departamentos	\$ 6,370	-
Impuesto sobre la renta a favor	2,292	2,296
Impuesto al valor agregado	1,034	-
Otros deudores	631	241
Deudores UniCCo-(Nota 10)	-	4,951
Total	<u>10,327</u>	<u>7,488</u>

Nota 6 – Propiedades, mobiliario y equipo –Neto–

Los saldos son los siguientes:

	2024	2023
Departamentos en la ciudad de Puebla-(a)	\$ 58,923	\$ 60,079
Locales comerciales-(b)	-	6,000
Guardería-(c)	-	5,109
Equipo de transporte	11	22
Equipo de computo	-	8
Total	<u>58,934</u>	<u>71,218</u>

- a) Se integra por 10 departamentos en la ciudad de Puebla, municipio de Cuautlancingo (11 departamentos en 2023).
- b) Se realizó la cancelación de la compra de los locales comerciales ubicados en la Ciudad de Querétaro y en la Ciudad de Celaya Guanajuato por un monto total de \$6,000.
- c) Se realizó la venta del bien adjudicado adquirido en 2023 ubicado en San Juan del Rio Querétaro por un monto de \$5,109.

Nota 7 - Inversiones permanentes

Al cierre del año la integración es la siguiente:

	2024		2023	
	Participación %	Importe	Participación %	Importe
Unión de Crédito General, S.A. de C.V.	14	\$ 34,627	14	\$ 30,028
Operadora de Arrendamiento Puro, S.A.P.I. de C.V.	8	13,859	8	12,786
Unión de Crédito para la Contaduría Pública, S.A. de C.V.	1	1,481	1	1,528
Otras inversiones		14		14
Total		\$ <u>49,981</u>		\$ <u>44,356</u>

Durante el ejercicio se generó una utilidad por participación en los resultados netos de estas entidades de \$3,802 (pérdida de \$653 en 2023) y participación positiva en otros resultados integrales de \$2,554 (participación positiva de \$17 en 2023). Al 31 de diciembre de 2024 y 2023 muestra un saldo positivo de \$152 (saldo negativo de \$2,402 en 2023).

Nota 8 - Crédito mercantil, pagos anticipados e intangibles

La integración es la siguiente:

	2024	2023
Inversión en desarrollos inmobiliarios	\$ 38,151	\$ 29,978
Derechos de cobro	37,667	46,525
Crédito mercantil	14,528	14,003
Comisiones	7,335	3,340
Varios	4,590	3,941
Intangibles	2,026	1,648
Seguros por amortizar	730	553
Activo por derechos de uso	613	2,989
Otros activos larga duración	549	277
Intereses por devengar COVID-neto	-	1,174
Total	\$ <u>106,189</u>	\$ <u>104,428</u>

El saldo del crédito mercantil se integra como sigue:

	<u>2024</u>	<u>2023</u>
Operadora de Arrendamiento Puro, S.A.P.I. de C.V.	\$ 13,273	\$ 12,748
Unión de Crédito para la Contaduría Pública, S.A. de C.V.	<u>1,255</u>	<u>1,255</u>
Total	<u>\$ 14,528</u>	<u>\$ 14,003</u>

En el ejercicio se generó un aumento neto de \$495 (aumento de \$7,522 en 2023).

Activos por derechos de uso

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

<u>Concepto</u>	<u>2024</u>	<u>2023</u>
Activo por derechos de uso	<u>\$ 613</u>	<u>\$ 2,989</u>
Pasivo por contratos de arrendamiento corto plazo	613	2,989
Pasivo por contratos de arrendamiento largo plazo	<u>1,323</u>	<u>1,592</u>
Suma-(Nota13)	<u>\$ 1,936</u>	<u>\$ 4,581</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:

Concepto	2024	2023
Costo financiero de pasivos por arrendamiento	\$ 229	\$ 417
Depreciación (gasto) del activo por derechos de uso	2,376	2,989
Total	\$ 2,605	\$ 3,406

En 2024 la entidad realizó pagos por concepto de arrendamiento de bienes por \$2,874 (en 2023 \$2,749).

A continuación, se resumen los pagos estimados futuros por arrendamiento que la Compañía realizará en los 2 años siguientes:

Año	2024	2023
2023	\$ -	\$ 2,977
2024	3,124	3,124
2025	612	-
Total	\$ 3,736	\$ 6,101

Los contratos de arrendamiento se suscribieron con una vigencia variable, al término es probable que se renueven por los mismos períodos. 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 2024 y 2023, se muestra como sigue:

	2024		
	Corto Plazo	Largo Plazo	Total
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)	318	368,054	368,372
	\$ 606,437	\$ 368,054	\$ 974,491

	2023		
	Corto Plazo	Largo Plazo	Total
Banco 1	\$ 250,878	\$ -	\$ 250,878
Banco 2	48,974	15,037	64,011
Banco 3	247,014	-	247,014
Banco 4	53,967	10,000	63,967
Banco 6	38,371	-	38,371
Banco 7	73,452	-	73,452
Banco 8	100,495	-	100,495
Unión de Crédito para la Contaduría Pública, S.A. de C.V. -(Nota 10)	168	217,577	217,745
	\$ 813,319	\$ 242,614	\$ 1,055,933

Las tasas de interés anual que se contrataron con las instituciones bancarias son de mercado y fluctúan desde un 11.04% y hasta un 14.99% (11.65% y hasta 16% en 2023).

La garantía líquida de los préstamos bancarios asciende a \$385,159 (\$625,352 en 2023), 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 de la propia empresa y asciende a \$ 80,231 (\$240,631 en 2023).

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023 se tienen contratadas y dispuestas las líneas de crédito siguientes:

	2024	2023
Líneas de crédito	\$ 1,493,733	\$ 1,101,733
Líneas utilizadas	601,317	820,211
Monto disponible	\$ 892,416	\$ 281,522

A continuación, se muestran las brechas de vencimiento:

	2024		2023	
	Corto	Largo	Corto	Largo
	Plazo	plazo	plazo	plazo
Inversiones	\$ 1,000	\$ -	\$ 1,001	\$ -
Crédito	50,164	858,610	71,880	869,772
	<u>51,164</u>	<u>858,610</u>	<u>72,881</u>	<u>869,772</u>
Pasivos bancarios y otros organismos	606,437	368,054	813,319	242,614
Brecha	<u>\$ (555,273)</u>	<u>\$ 490,556</u>	<u>\$ (740,438)</u>	<u>\$ 627,158</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>2024</u>	<u>2023</u>
Inversiones disponibles a la vista:		
Unión de Crédito para la Contaduría Pública, S.A. de C.V.	\$ <u>1,000</u>	\$ <u>1,001</u>
Cartera de crédito:		
Operadora de arrendamiento Puro, S.A.P.I. de C.V.	\$ <u>-</u>	\$ <u>124,500</u>

Miembros directivos	\$ 185,315	\$ 216,563
---------------------	------------	------------

Deudores diversos

Unión de Crédito para la Contaduría Pública, S.A. de C.V.- (Nota 5)	\$ -	\$ 4,951
----------------------------------------------------------------------------	------	----------

Otros Activos

Unión de Crédito para la Contaduría Pública, S.A. de C.V.	\$ 3,242	\$ -
-----------------------------------------------------------	----------	------

Pasivo

Otras cuentas por pagar:

Unión de Crédito para la Contaduría Pública, S.A. de C.V. -(Nota 13)	\$ 8,815	\$ 3,480
Corto plazo	\$ 8,815	\$ 3,480

Préstamos:

Unión de Crédito para la Contaduría Pública, S.A. de C.V. -(Nota 9)	\$ 368,372	\$ 217,745
Largo plazo	\$ 368,372	\$ 217,745

b. Las operaciones realizadas son las siguientes:

<u>Partes relacionadas</u>	<u>2024</u>	<u>2023</u>
Unión de Crédito para la Contaduría Pública, S.A. de C.V.		
<u>Gastos por:</u>		
Intereses	\$ 40,302	\$ 32,816
Comisiones	\$ 19,817	\$ 13,534
<u>Ingresos por:</u>		
Comisión por intermediación	\$ 15,920	\$ 18,912
Cesión de derechos	8,563	-
Comisión por cesión de derechos	2,650	2,760
Intereses-(Nota 18)	219	78

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

Ingresos por:

Intereses \$ 12,366 \$ 20,168

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 2024 la PTU causada fue de \$750. En el ejercicio de 2023 no hubo PTU causada.

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 2024, 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>2024</u>	<u>2023</u>
Costo neto del periodo:		
Costo laboral	\$ 6	\$ 5
Costo financiero	2	2
Reciclaje de remediaciones	- \$ 8	(1) \$ 6

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

	<u>2024</u>	<u>2023</u>
Obligaciones por beneficios definidos (OBD) inicial	\$ 24	\$ 15
Costo neto del periodo	8	6
Remediaciones netas del ORI	1	2
Beneficios pagados a cargo del pasivo neto proyectado	- \$ 33	- \$ 23

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 2024 fue de \$0 (\$440 en 2023).

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023, la vida laboral promedio de los empleados es de 7.22 años y 7.51 años respectivamente.

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

	<u>2024</u>	<u>2023</u>
De descuento	9.10 %	9.20 %
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>2024</u>	<u>2023</u>
Cesión de cartera con UCCP	\$ 28,632	\$ -
Unión de Crédito para la Contaduría Pública, S.A. de C.V. -(Nota 10)	8,815	3,480
Otras cuentas por pagar	3,503	1,996
Arrendamientos operativos -(Nota 8)	1,936	4,581
Carga social	127	84
Depósitos en garantía	69	73
Total	<u>\$ 43,082</u>	<u>\$ 10,214</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 2024 y 2023 se integra como sigue:

Capital	Serie	2024		2023	
		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	780,000	\$ 78,000	780,000	\$ 78,000

Prima en suscripción de acciones

Corresponde al excedente a los valores nominales de las acciones. Al 31 de diciembre de 2024 y 2023, 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 2024 y 2023 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 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 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 \$52,572 y \$107,966 respectivamente (\$51,237 y \$103,604 respectivamente en 2023).

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 commensurable 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, en conformidad con la permisibilidad que brinda el inciso a) del párrafo 56 del Criterio B4 de la CUIFE.

Los valores razonables de estos tres CAP SPREADS al 31 de diciembre del 2024 y 2023 y que se encuentran como Activos Financieros Derivados en el Balance General, son los siguientes:

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

CAP SPREAD 2023

	1	2	3	TOTAL
Monto nocional	\$ 50,000	\$ 108,000	\$ 103,000	\$ 261,000
Valor razonable	861	2,076	2,170	5,107

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 2024 y 2023, los CAP SPREADS tuvieron el siguiente desempeño:

	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	

	CAP SPREAD 2023				
	1	2	3		TOTAL
Cambio en su valor razonable	\$ (511)	\$ (1,410)	\$ (1,720)	\$ (3,641)	
Cambio en su valor intrínseco	(434)	(937)	(928)	(2,299)	
Cambio en su valor extrínseco	(77)	(474)	(791)	(1,342)	
Ajuste en el valor en libros en la partida cubierta	434	937	928	2,299	

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 2024 y 2023, 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 2024 y 2023 su cálculo es el siguiente:

	2024	2023
Cartera de crédito	\$ 904,654 8% <u>72,372</u>	\$ 939,014 8% <u>75,121</u>
Activo total	1,149,368 1% <u>11,494</u>	1,182,458 1% <u>11,825</u>
Capital contable	137,280	129,441
Cargos diferidos	40,689	33,521
Impuestos diferidos	5,932	13,005
Suma	46,621	46,526
Capital neto	90,660	82,915
Requerimiento de capital por riesgo de crédito	72,372	75,121
Requerimiento de capital por riesgo de mercado	11,494 83,866 90,660	11,825 86,946 82,915
Capital neto		
Excedente del capital neto	6,794	(4,031)
Activos sujetos a riesgo de crédito (cartera neta)	904,654	939,014
Activos sujetos a riesgo de mercado (activo total por 1% por 12.5)	143,671	147,807
Total de activos sujetos a riesgo	<u>\$ 1,048,325</u>	<u>\$ 1,086,822</u>
Capital neto/ total de activos sujetos a riesgo	<u>8.65%</u>	<u>7.63%</u>

Nota 18 - Margen financiero

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

Concepto	2024	2023
Ingresos:		
Rendimientos de la cartera de crédito -(Nota 4)	\$ 172,219	\$ 128,661
Cesión de derechos-(Nota 4)	8,553	-
Ingresos provenientes de operaciones de cobertura	5,604	6,388
Rendimientos de inversiones en valores -(Nota 10)	219	78
Suma Ingresos	<u>186,595</u>	<u>135,127</u>
Gastos:		
Intereses de préstamos bancarios y de otros organismos	(141,113)	(128,312)
Gastos provenientes de operaciones de cobertura	(657)	(1,026)
Suma Gastos	<u>(141,770)</u>	<u>(129,338)</u>
Margen financiero	<u>\$ 44,825</u>	<u>\$ 5,789</u>

Nota 19 - Resultado integral de financiamiento

La integración es como sigue:

	2024	2023
Comisiones cobradas	\$ 18,849	\$ 21,921
Comisiones pagadas	(24,037)	(19,060)
Gasto financiero por pasivo de arrendamiento	(229)	(417)
Total Comisiones pagadas	<u>(24,266)</u>	<u>(19,477)</u>
Resultado por intermediación utilidad cambiaria	5,990	3,954
Resultado por intermediación derivados	879	(1,342)
Resultado por intermediación perdida cambiaria	(5,766)	(4,015)
Total Resultado por intermediación	<u>1,103</u>	<u>(1,404)</u>
Total	<u>\$ (4,314)</u>	<u>\$ 1,040</u>

Nota 20 - Otros ingresos –Netos–

La integración se muestra a continuación:

	<u>2024</u>	<u>2023</u>
Ingreso por venta de departamentos	\$ 7,270	\$ 4,476
Seguros	2,170	1,929
Ingreso por venta de acciones	1,683	-
Investigación de crédito	1,561	1,244
Otros ingresos	989	1,043
Asesoría financiera	955	995
Otros productos no acumulados	-	834
	14,628	10,521
Costo por venta de departamentos	(9,489)	(9,364)
Costo por venta de acciones	(1,253)	-
	10,742	(9,364)
Neto	\$ 3,886	\$ 1,157

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 2024 y 2023 fue del 30%. En 2024, la Compañía 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 \$37,546 (En 2023, perdida fiscal de \$15,603, quedando un remanente de pérdidas fiscales actualizadas por aplicar de \$44,904).

| El impuesto a la utilidad se integra como sigue:

	<u>2024</u>	<u>2023</u>
ISR causado	\$ -	\$ -
ISR diferido	(3,773)	2,062
Impuesto a la utilidad	\$ (3,773)	\$ 2,062

El impuesto de las principales partidas que dieron origen al activo diferidos neto son los siguientes:

	ISR		PTU	
	2024	2023	2024	2023
Estimación preventiva para riesgos crediticios	\$ 4,121	\$ 2,638	\$ 4,121	\$ 2,638
Cuentas por cobrar	(26,009)	(21,729)	(26,009)	(21,729)
Arrendamiento por derecho de uso	1,325	1,593	1,325	1,593
Perdida fiscal	35,394	44,904	35,394	44,904
Base del impuesto diferido	14,831	27,406	14,831	27,406
Tasa aplicable	30%	30%	10%	10%
ISR diferido en balance - Activo	4,449	8,222	1,483	2,740
ISR diferido del año anterior -Activo	8,222	6,160	2,740	2,070
ISR diferido en resultados	\$ (3,773)	\$ 2,062	\$ (1,257)	\$ 670

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

	2024	2023
Tasa efectiva del Impuesto	(38%)	(23%)
Ingresos fiscales y efectos inflacionarios	59%	37%
Utilidad por participación subsidiarias	12%	0%
Estimación preventiva para riesgos crediticios	(9%)	1%
Quebrantos	0%	0%
Gastos diferidos	6%	15%
	30%	30%

Nota 22 – Negocio en marcha

Para 2025, la Compañía tiene como objetivo consolidar su liderazgo en financiamiento digital, enfocándose en estrategias que aprovechen sus logros y atiendan áreas de oportunidad. La Compañía priorizará el fortalecimiento tecnológico, la diversificación de productos y la optimización continua de su modelo de negocio.

Las principales iniciativas estratégicas incluyen:

- Fortalecimiento de UniCCo Directo → Se incrementará su participación dentro de la cartera total.
- Gestión avanzada de riesgos → Se implementarán metodologías más sofisticadas para mantener la calidad crediticia y minimizar riesgos financieros.

- Optimización del fondeo → Se impulsará una mayor participación de UniCCo como fuente de financiamiento, reduciendo costos y mejorando la rentabilidad para todas las partes involucradas.
- Innovación continua → Se potenciará el uso de herramientas digitales para personalizar productos y atraer nuevos segmentos de clientes.

A pesar de los desafíos macroeconómicos, la Compañía ha demostrado resiliencia y adaptabilidad en 2024.

Los resultados obtenidos y las estrategias implementadas refuerzan su posición como líder en financiamiento digital, preparándolo para capitalizar oportunidades en un entorno dinámico y competitivo.

Nota 23 - Nuevos pronunciamientos contables

Al 31 de diciembre de 2024, el CINIF ha emitido la siguiente normatividad:

a) Mejoras a las Normas de Información Financiera (NIF) 2025

Dentro de los principales cambios, podemos mencionar el de la NIF B-2 “Estado de Flujos de Efectivo” con relación a los requisitos de revelación de información relativa a los acuerdos de financiamiento para pagos a proveedores y el de la NIF B-15 “Transacciones en moneda extranjera” respecto a la intercambiabilidad de una moneda cuando a la fecha de la transacción o de la presentación de la información financiera, una entidad determina que una moneda no es intercambiable por otra y es necesario estimar el tipo de cambio que se utilizará para la conversión. Adicional a los cambios mencionados anteriormente y a las mejoras a las NIF que no generan cambios contables, se incluyen las siguientes modificaciones, entre otras:

- NIF A-1 “Marco Conceptual de las NIF” - Revelación de políticas contables importantes.
- NIF B-14 “Utilidad por acción” – Modificación al alcance.
- NIF C-19 “Instrumentos Financieros por Pagar”- Precisiones a la baja de pasivos financieros.
- NIF C-20 “Instrumentos Financieros para cobrar principal e interés” – Eventos contingentes.

b) INIF 25, Reformas al Impuesto Internacional Reglas del Pilar 2

Durante diciembre de 2023, el CINIF emitió la INIF 25 “Reformas al Impuesto Internacional - Reglas del Pilar 2”. Dicho documento es de carácter normativo

e inició su vigencia para los estados financieros anuales de los ejercicios iniciados a partir del 1º de enero de 2023.

Esta INIF aplica en el reconocimiento de los impuestos a la utilidad en términos de la NIF D-4 y que tengan algún efecto contable generado por el impuesto a la utilidad que se deriva de la aplicación de las Reglas del Pilar 2.

Dado que el CINIF considera que las reformas al impuesto internacional derivadas de la Regla del Pilar 2 entraron en vigor internacionalmente en 2023, se otorga una excepción temporal a la aplicación de los requerimientos de la NIF D-4 relacionados con los impuestos diferidos derivados de la Regla del Pilar 2. En consecuencia, una entidad no debe reconocer ni revelar información sobre los activos y pasivos por impuestos diferidos relacionados con los impuestos complementarios derivados de la Regla del Pilar 2, hasta que el CINIF emita un nuevo pronunciamiento en sentido contrario.

c) **NIF que inicia su vigencia a partir del 1º de enero de 2025**

NIF A-1 “Marco Conceptual de las NIF

A través del Documento de revelaciones revisadas, cuya vigencia es a partir del 1º de enero de 2025, el CINIF consideró apropiado dividir los actuales requerimientos de revelación de las NIF con la finalidad de adoptar un enfoque específico de revelaciones reducidas a entidades que no son de interés público, en convergencia con la tendencia internacional.

Derivado de lo anterior, se incluyen en el Marco Conceptual de las NIF la definición de entidades de interés público y las bases de separación de las normas particulares de revelación para cada tipo de entidad.

d) **Normas de Información de Sostenibilidad (NIS)**

Estas Normas tienen por objetivo, requerir que una entidad revele información financiera que sea útil a los usuarios primarios de la información financiera sobre sus riesgos y oportunidades relacionados con sostenibilidad, los cuales se espera, impactarán a la entidad en lo que respecta a flujos de efectivo y acceso a financiamientos, así como, en el costo de capital a corto, mediano o largo plazo. Es por ello que, tomando en cuenta la convergencia con la normatividad internacional, el 31 de agosto de 2023, el CINIF emitió los proyectos para auscultación de las siguientes Normas de Información de Sostenibilidad (NIS):

NIS 1- Normas generales para la revelación de información de sostenibilidad

El objetivo de esta NIS consiste en establecer las normas generales, congruentes con el Marco Conceptual (MC) de las Normas de Información

Financiera (NIF) del CINIF, aplicables a la preparación y revelación de la información de sostenibilidad de una entidad, definiendo la información de sostenibilidad y estableciendo bases para su determinación y los requisitos generales de calidad que esta debe tener.

NIS 2- Revelación de indicadores básicos de sostenibilidad

El objetivo de la NIS 2 es establecer las normas para la determinación y revelación de los *Indicadores Básicos de Sostenibilidad (IBSO)* que son métricas de impacto ambiental, social y de gobierno corporativo de una entidad, que permiten conocer el desempeño en materia de sostenibilidad, atender la solicitud de información de accionistas, acreedores financieros y cadenas de valor a las que la entidad pertenece, así como, generar información que permita a las autoridades gubernamentales monitorear la aportación del sector empresarial a los Objetivos de Desarrollo Sostenible (ODS).

Nota 24 - Entorno fiscal

En esta ocasión, la entrega del Paquete económico prevista en el Artículo 74, fracción IV, de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos (CPEUM), ha ocurrido el 15 de noviembre, por ser un año electoral, comprendidas la Iniciativa de Ley de Ingresos de la Federación, el Proyecto de Presupuesto de Egresos de la Federación y los Criterios Generales de Política Económica.

Los aspectos más significativos son los siguientes:

- El Ejecutivo Federal no presentó modificaciones a la normativa fiscal ni contempló la creación de nuevos impuestos o el aumento de los existentes.
- La tasa de retención anual de impuesto sobre la renta (ISR) aplicable sobre el monto de capital que dé lugar al pago de intereses efectuado a personas físicas y morales residentes en el país, por las entidades integrantes del sistema financiero, será de 0.50%.
- Para 2025, se proyectan ingresos por derechos, aprovechamientos y productos y esta estimación responde a las reformas propuestas a la LFD y la inclusión de derechos con destino específico, reintegros y recuperaciones de capital., como sigue:
 - ✓ Al 30 de noviembre de 2024, el Legislativo Federal ha presentado diversas reformas destinadas a modificar las disposiciones fiscales aplicables para el ejercicio 2025. Entre ellas, plantea reducir los plazos relativos a la devolución del Impuesto al Valor Agregado (IVA), con la cual se busca acortar de 10 a 3 días el plazo para responder a los requerimientos que formule la autoridad fiscal. Esta iniciativa aún se encuentra pendiente en la Comisión de Origen.

- ✓ La Iniciativa por la que se reforman, adicionan y derogan diversas disposiciones de la Ley del Impuesto Sobre la Renta (LISR), de la Ley del Impuesto al Valor Agregado (LIVA), la Ley Federal del Impuesto Especial Sobre Producción y Servicios (LIEPS), del Código Fiscal de la Federación (CFF) y de la Ley Federal del Procedimiento Contencioso Administrativo (LPCA) propuesta por la presidenta de la Mesa Directiva de la Cámara de Diputados, se encuentra pendiente en la Comisión de Origen.

Las veinticuatro notas aclaratorias forman parte integrante de los estados financieros.

C.P. LUIS MORALES ROBLES
Director General

C.P. EDUARDO CARLOS ROMERO
SOLANO
Director de Finanzas

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

L.C. LILIA YOLANDA MEJIA
VACA
Auditor Interno



Torre Siglum, piso 20.
Insurgentes Sur 1898 Col. Florida
CP 01030 CDMX

55 1102 0100 • 800 000 1212