

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

**INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES,  
ESTADOS FINANCIEROS  
NO CONSOLIDADOS Y NOTAS**

**AL 31 DE DICIEMBRE DE 2025 Y 2024**

## ÍNDICE

1. INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

ESTADOS FINANCIEROS NO CONSOLIDADOS Y NOTAS:

2. ESTADOS DE SITUACION FINANCIERA NO CONSOLIDADOS
3. ESTADOS DE RESULTADO INTEGRAL NO CONSOLIDADOS
4. ESTADOS DE CAMBIOS EN EL CAPITAL CONTABLE NO CONSOLIDADOS
5. ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO NO CONSOLIDADOS
6. NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS NO CONSOLIDADOS

## Informe de los Auditores Independientes

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

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

#### Opinión

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

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

#### Fundamento de la opinión

Hemos llevado a cabo nuestras auditorías de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría (NIA). Nuestras responsabilidades de acuerdo con dichas normas se describen más adelante en la sección "Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros no consolidados" de nuestro informe. Somos independientes de la Compañía de conformidad con el Código de Ética Profesional del Instituto Mexicano de Contadores Públicos, A.C. (Código de Ética Profesional), junto con los requerimientos de ética que son aplicables a nuestras auditorías de los estados financieros no consolidados en México, y hemos cumplido con las demás responsabilidades de ética de conformidad con esos requerimientos y con el Código de Ética Profesional. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido proporciona una base suficiente y adecuada para nuestra opinión.

#### Párrafo de énfasis: Bases de preparación y presentación

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



## **Otra Información – Información de Sostenibilidad**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



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

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

**Gossler, S.C.**  
**Miembro de Crowe Global**



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

Ciudad de México, México  
Marzo 19, 2026

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

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

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

ACTIVO	2025	2024	PASIVO	2025	2024
<b>CIRCULANTE:</b>					
Efectivo	\$ 4,854	\$ 3,270		\$ 120,782	\$ 23,890
Inversiones disponibles a la vista -(Nota 12)	2,400	3,987	Préstamos bancarios -(Nota 11)	13,845	16,389
	7,254	7,257	Partes relacionadas -(Nota 12)	41,018	57,836
			Obligaciones acumuladas	5,746	1,172
Cuentas por cobrar -Neto-(Nota 4)	44,148	28,310	Impuestos por pagar	2,496	1,123
Otras cuentas por cobrar -(Nota 5)	135,772	22,542	Pasivo por arrendamientos -(Nota 10)	183,887	100,410
	179,920	50,852			
Pagos anticipados -(Nota 6)	4,318	7,528	<b>A LARGO PLAZO:</b>		
Suma circulante	191,492	65,637	Préstamos bancarios -(Nota 11)	65,000	65,000
			Partes relacionadas -(Nota 12)	654,936	462,867
DERIVADOS			Préstamos con terceros	5,011	5,014
Con fines de cobertura -(Nota 17)	42	2,368	Pasivo por arrendamientos -(Nota 10)	14,978	2,247
			Suma pasivo	923,812	635,538
<b>AJUSTES DE VALUACIÓN POR COBERTURA DE ACTOS FINANCIEROS -(Nota 17)</b>	5,827	4,027			
<b>PROPIEDADES, MOBILIARIO Y EQUIPOS ARRENDADOS Y PROPIOS NETO- (Nota 7)</b>	499,542	440,831	<b>CAPITAL CONTABLE</b>		
<b>INVERSIÓN EN SUBSIDIARIA Y OTRAS INVERSIONES PERMANENTES -(Nota 8)</b>	198,436	183,845	Capital social -(Nota 16)	151,790	151,790
<b>CRÉDITO MERCANTIL -(Nota 9)</b>	95,810	60,337	Prima en venta de acciones	7,710	7,710
<b>INTANGIBLES</b>	3,222	3,457	Suma	159,500	159,500
<b>ACTIVO POR DERECHOS DE USO -(Nota 10)</b>	16,904	3,458	<b>CAPITAL GANADO:</b>		
<b>IMPUESTOS DIFERIDOS -(Nota 19)</b>	103,013	46,761	Reserva legal -(Nota 16)	1,649	1,066
Suma activo	\$ 1,114,288	\$ 810,721	Fondo de recompra -(Nota 16)	467	-
			Resultados acumulados -(Nota 16)	18,074	11,663
			Otros resultados integrales -(Nota 8)	10,786	2,954
			Suma capital contable	30,976	15,683
			Suma pasivo y capital contable	190,476	175,183
			Suma pasivo y capital contable	\$ 1,114,288	\$ 810,721

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

C.P. LUIS MORALES ROBLES  
Director General

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

L.C. LILIA YOLANDA MÉJIA VACA  
Director de Finanzas

C.P. EDUARDO CARLOS ROMERO SOLANO  
Director de Contabilidad

C.P. NOEMÍ ALEJANDRINA SOTO MORA  
Auditor Interno

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

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

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


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

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

  
 C.P. LUIS MORALES ROBLES  
 Director General

  
 L.C. LILIA YOLANDA MEJIA VACA  
 Director de Finanzas

  
 C.P. EDUARDO CARLOS ROMERO SOLANO  
 Director de Contabilidad

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

  
 C.P. NOEMI ALEJANDRINA SOTO MORA  
 Auditor Interno

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

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

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

	Capital contribuido		Reservas			Capital ganado		Otros resultados integrales	Total capital contable
	Capital social	Prima en venta de acciones	Reserva legal	Fondo de recompra	Resultados acumulados				
SALDOS AL 1° DE ENERO DE 2024	\$ 148,389	\$ 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		
Aumento de Reserva			583	467	(1,050)				
Decreto de dividendos - (Nota 16)					(10,590)				
Resultado Integral					18,051	7,832	25,883		
SALDOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2025	\$ 151,790	\$ 7,710	\$ 1,649	\$ 467	\$ 19,074	\$ 10,786	\$ 190,476		

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

C.P. LUIS MORALES ROBLES  
Director General

L.C. LILIA YOLANDA MEJIA VACA  
Director de Finanzas

C.P. EDUARDO CARLOS ROMERO SOLANO  
Director de Contabilidad

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

C.P. NOEMI ALEJANDRINA SOTO MORA  
Auditor Interno

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

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

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

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

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




C.P. LUIS MORALES ROBLES  
Director General



L.C. LILIA YOLANDA MEJIA VACA  
Director de Finanzas



C.P. EDUARDO CARLOS ROMERO SOLANO  
Director de Contabilidad



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



C.P. NOEMI ALEJANDRINA SOTO MORA  
Auditor Interno

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

Notas a los estados financieros no consolidados

al 31 de diciembre de 2025 y 2024

(Cifras en miles de pesos)

---

**Nota 1 – Constitución y objeto social**

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

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

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

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

**Elaboración de estados financieros**

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

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

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

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

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

#### **Estado de Resultados**

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

#### **Cambios en los elementos de control**

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

#### **Uso de juicios y estimaciones**

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

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

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

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

#### **Moneda funcional y de informe**

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

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

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

### **Reconocimiento de activos y pasivos en su fecha de concertación**

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

### **Reconocimiento de los efectos de la inflación.**

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

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

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

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

### **Autorización de los estados financieros**

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

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

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

### **Nota 3 - Resumen de las principales políticas contables**

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

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

#### a) **Activos financieros**

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

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

#### **Reconocimiento y medición inicial**

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

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

#### **Clasificación y medición posterior**

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

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

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

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

#### **Baja de activos financieros**

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

#### **Compensación de activos financieros**

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

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

#### **Deterioro**

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

Estas pérdidas se calculan considerando:

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

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

### **Castigos**

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

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

### **b) Equipos de uso propio y arrendados**

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

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

	<u>%</u>
Mobiliario y equipo de oficina	10
Equipo de transporte	25
Equipo de cómputo	30

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

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

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

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

Durante el ejercicio, no se reconocieron cargos por deterioro.

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

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

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

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

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

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

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

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

#### **Reconocimiento inicial y medición posterior**

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

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

#### **Ganancias y pérdidas**

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

#### **Baja de pasivos financieros**

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

#### **Compensación de pasivos financieros**

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

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

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

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

Provisiones para gastos administrativos.

Estimación preventiva para riesgos crediticios.

Los resultados reales pueden diferir de estos estimados y supuestos.

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

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

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

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

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

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

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

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

Las diferencias cambiarias se reflejan en resultados.

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

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

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

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

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

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

**Nota 4 - Cuentas por cobrar –Neto–**

a. La integración es como sigue:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**Clasificación del riesgo de crédito**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

### Nota 5 - Otras cuentas por cobrar

La integración es la siguiente:

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

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

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

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

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

La integración de las cesiones se muestra a continuación:

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

**Nota 6 - Pagos anticipados**

Se integra como sigue:

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

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

a. Su saldo se integra como sigue:

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

	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)
<b>Neto</b>	<b>\$ 75,087</b>	<b>\$ 365,744</b>	<b>\$ 440,831</b>

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

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

2025

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

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

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

**Arrendadora Monex S.A. de C.V.**

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

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

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

2024

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

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

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

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

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

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

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

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

**Nota 8 - Inversión en subsidiaria y otras inversiones permanentes**

Al cierre del año la integración es la siguiente:

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

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

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

**Nota 9 - Crédito mercantil**

Su saldo se integra como sigue:

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

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

**Nota 10 - Activo por derechos de uso**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**Nota 11 - Préstamos bancarios**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

a) Tasa de interés de mercado:

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

b) Valor presente de los flujos de efectivo:

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

## Nota 12 – Partes relacionadas

a. Los saldos son los siguientes:

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

**Préstamos:**

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

b. Las operaciones realizadas son las siguientes:

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

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

<u>Ingresos por:</u>		
Intereses	\$ 537	\$ -
<u>Gastos por:</u>		
Intereses	\$ 699	\$ 12,366

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

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

**Nota 14 - Beneficios a los empleados**

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

Los componentes del costo neto del periodo son los siguientes:

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

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

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

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

En 2025 Y 2024 no hubo cargos por este concepto.

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

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

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

### Nota 15 – Contingencias

#### a) Demandas legales

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

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

#### b) Cumplimiento en operaciones con partes relacionadas

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

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

## Nota 16 - Capital social

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

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

### Reserva legal

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

### Fondo de recompra

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

### Restricciones al capital contable

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

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

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

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

## **Nota 17 - Administración de riesgos financieros**

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

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

### **Riesgo de mercado**

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

### **Riesgo de Liquidez**

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

## **DERIVADOS CON FINES DE COBERTURA**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

### Nota 18 - Índice de capitalización

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

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

### Nota 19 - Impuestos a la utilidad

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

El impuesto a la utilidad se integra como sigue:

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

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

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

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

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

## Nota 20 - Margen financiero

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

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

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

### Nota 21 - Otros ingresos –Netos-

La integración se muestra a continuación:

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

### Nota 22 – Estrategia de negocio 2026

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

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

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

### **Solidez financiera y optimización de activos**

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

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

### **Respaldo de Fitch Ratings**

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

### **Nota 23 – Entorno fiscal en México**

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

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

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

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

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

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

#### **Nota 24 – Normas de Información financiera y sostenibilidad**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Formato de Presentación del Perfil y Contexto de la Entidad)

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

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

Formato de Presentación de los IBSO Cuantitativos

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

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

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

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

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

## OBSERVACIONES Y COMENTARIOS

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

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

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

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

Las emisiones de la categoría 13 (activos arrendados downstream) se estimaron considerando 1,094 vehículos propiedad de OAP arrendados a terceros durante 2025. Debido a que la entidad no tiene control operativo ni acceso a información de kilometraje o consumo real de combustible, se utilizó un kilometraje promedio anual conservador de 15,000 km por vehículo, conforme a referencias sectoriales en México. Se aplicó un factor de emisión de 0.192 kg CO<sub>2</sub>/km (DEFRA 2025). Las emisiones se calcularon como: km anuales × factor × número de vehículos, expresadas en toneladas de CO<sub>2</sub> equivalente.

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

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

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

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

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

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

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

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

**A.11** – Torre Siglum se encuentra en el Área Metropolitana de la Ciudad de México, una zona que depende de un acuífero actualmente sobreexplotado. De acuerdo con la *Actualización de la Disponibilidad de Agua en el Acuífero Zona Metropolitana (0901)*, el Acuífero del Valle de México presenta un déficit anual de 480,429,914 m<sup>3</sup>. Por lo tanto, toda la extracción de agua en la zona proviene de un área con alto estrés hídrico. Esta conclusión se obtuvo con la información obtenida a través de la herramienta Water Risk Atlas de la WRI.

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

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

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

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

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

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





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




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

### Presentación comparativa de los IBSO cualitativos

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

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

<p>Política implementada para la gestión de la salud y seguridad en el trabajo que contemple todas las características siguientes:</p> <p>a) prevenga riesgos de trabajo; por ejemplo, que promueva un constante monitoreo para identificar condiciones inseguras o peligrosas en el entorno laboral, tales como: la existencia de agentes físicos, químicos o biológicos, o factores de riesgo ergonómico o psicosocial capaces de modificar las condiciones del ambiente laboral; y peligros circundantes al centro de trabajo, asimismo, procurar que los trabajadores cuenten con elementos y dispositivos diseñados para protegerlos contra accidentes y enfermedades de trabajo, etc.; y</p> <p>b) fomente un entorno laboral saludable; por ejemplo, con la distribución adecuada de cargas de trabajo y respecto a la duración definida de la jornada laboral.</p>		
<b>C ÁREA DE GOBERNANZA</b>		
<b>C.1 Consejo de administración</b>		
<p><i>Consejo de administración</i> u órgano de gobierno equivalente.</p> <p>Deberá revelar si tiene consejeros independientes indicando el número y desglosado por hombres y mujeres.</p>		
<b>C.3 Órgano de vigilancia independiente</b>		
<p>Órgano de vigilancia independiente y activo</p>		
<b>C.4 Política de administración de riesgos</b>		
<p>Política implementada de administración de riesgos establecida que contemple todas las características siguientes:</p> <p>a) haya sido establecida por el consejo de administración o, en su caso, por el administrador único;</p> <p>b) establezca el proceso de identificación y medición de riesgos;</p> <p>c) defina límites de tolerancia de exposición de riesgos;</p> <p>d) establezca procesos para monitorear los riesgos; y</p> <p>e) establezca un plan de continuidad del negocio en caso de la materialización de riesgos</p>		
<b>C.5 Estrategias de sostenibilidad</b>		

<p>Estrategia de <i>sostenibilidad</i> establecida que contemple todas las características siguientes:</p> <p>a) sea establecida y supervisada por el consejo de administración o, en su caso, por el administrador único;</p> <p>b) cuente con un esquema de gestión de riesgos y oportunidades que incluya acciones de mitigación de riesgos relacionados con la sostenibilidad de la entidad; y</p> <p>c) contemple metas hacia el desempeño sostenible de la entidad y su contribución hacia un entorno global sostenible</p>		
<p><b>C.6 Código de integridad y ética</b></p>		
<p>Código de integridad y ética implementado que contemple todos los elementos siguientes:</p> <p>a) políticas explícitas de cumplimiento de conductas éticas (por ejemplo, anti-corrupción, anti-acoso, anti-soborno, protección de datos, integridad, etc.);</p> <p>b) controles internos para prevenir o mitigar los incidentes de corrupción y faltas de integridad;</p> <p>c) estrategia de difusión y capacitación del código de integridad y ética;</p> <p>d) reglas de registro de adhesión al código de integridad y ética por parte de las personas a quienes este les aplique;</p> <p>e) sistema de detección y denuncia con protección al denunciante implementado; y</p> <p>f) bases para establecer consecuencias por incumplimiento</p>		
<p><b>C.7 Seguridad de la información</b></p>		
<p>Política implementada de seguridad de la información que contemple todas las características siguientes:</p> <p>a) defina los <i>activos de la información</i> a los cuales les resulta aplicable;</p> <p>b) defina al responsable de la información durante su ciclo de vida, incluyendo los responsables de acceder o autorizar el acceso a dicha información;</p> <p>c) establezca controles internos para prevenir o mitigar <i>amenazas</i> y/o vulnerabilidades, contemplando acciones correctivas o en caso de incidentes;</p> <p>d) establece un plan para recuperación de información en caso de la materialización de riesgos; y</p>		

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

## OBSERVACIONES Y COMENTARIOS

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

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

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

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

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

- C.4** – La Compañía cuenta con una Política implementada para la administración de riesgos en la cual establece un proceso para identificar, cuantificar, priorizar y monitorear posibles riesgos operaciones, financieros.
- C.5** – La Compañía trabajó en 2025 para la actualización de su estrategia de sostenibilidad mediante un análisis de doble materialidad y establecimiento de una Hoja de Ruta en donde se establecieron metas relacionada con desempeño sostenible y la gestión de Riesgos y Oportunidades.
- C.6** – La Compañía cuenta con un Código de Conducta que cubre con los requerimientos de la Norma.
- C.7** – La Compañía dispone de diversos documentos que, en conjunto, cubren las características en material de Seguridad de la Información:
- Manual de la seguridad de la Información
  - Manual de TI
  - Pruebas de continuidad del negocio.
- C.8** – La compañía dispone de diversos documentos que, en conjunto, cubren las características en materia de Protección y Privacidad de Datos de Terceros:
- Manual de Seguridad de la Información
  - Convenios de confidencialidad

#### **Nota 25 – Nuevos pronunciamientos contables**

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

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

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

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

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

Finalmente, en alineación con la NIF B-1 Cambios Contables y Correcciones de Errores, las entidades deberán revelar la adopción de nuevas normas contables, así como aquellas emitidas pero aún no vigentes, incluyendo información relevante que permita evaluar el posible impacto de su aplicación futura en los estados financieros.

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



---

C.P. LUIS MORALÉS ROBLES  
Director General




---

L.C. LILIA YOLANDA MEJIA VACA  
Director de Finanzas



---

C.P. EDUARDO CARLOS ROMERO SOLANO  
Director de Contabilidad



---

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



---

C.P. NOEMI ALEJANDRINA SOTO MORA  
Auditor Interno

