

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

**INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES,  
ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS Y NOTAS**

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

## ÍNDICE

1. INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES
  
- ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS Y NOTAS:
2. ESTADOS DE SITUACION FINANCIERA CONSOLIDADOS
3. ESTADOS DE RESULTADO INTEGRAL CONSOLIDADOS
4. ESTADOS DE CAMBIOS EN EL CAPITAL CONTABLE CONSOLIDADOS
5. ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO CONSOLIDADOS
6. NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS



Gossler, S.C.

Oficina Ciudad de México  
Av. Miguel de Cervantes Saavedra  
No. 193, Piso 7-702  
Col. Granada, 11520,  
Miguel Hidalgo, Ciudad de México  
Tel. +52 (55) 5344 5413

[www.crowe.mx](http://www.crowe.mx)

## Informe de los Auditores Independientes

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

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

#### Opinión

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

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

#### Fundamento de la opinión

Hemos llevado a cabo nuestras auditorías de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría (NIA). Nuestras responsabilidades de acuerdo con dichas normas se describen más adelante en la sección "Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros consolidados" de nuestro informe. Somos independientes de la Entidad de conformidad con el Código de Ética Profesional del Instituto Mexicano de Contadores Públicos, A.C. (Código de Ética Profesional), junto con los requerimientos de ética que son aplicables a nuestras auditorías de los estados financieros consolidados en México, y hemos cumplido con las demás responsabilidades de ética de conformidad con esos requerimientos y con el Código de Ética Profesional. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido proporciona una base suficiente y adecuada para nuestra opinión.

#### Otra Información – Información de Sostenibilidad

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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


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



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

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

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



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

Ciudad de México, México  
Marzo 19, 2026



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

|   | 2025       | 2024       |
|---|------------|------------|
| Ingresos por arrendamiento y otros ingresos                       | \$ 591,643 | \$ 965,989 |
| Gastos de arrendamiento y otros ingresos                          | (520,388)  | (878,511)  |
| Margen financiero -(Nota 21)                                      | 71,255     | 87,478     |
| Estimación preventiva para riesgos crediticios                    | (15,094)   | (3,729)    |
|   | 56,161     | 83,749     |
| Otros ingresos, comisiones y tarifas -Netos -(Nota 22)            | 12         | 12,981     |
|   | 56,173     | 96,730     |
| Gastos de administración  | (81,767)   | (81,346)   |
| (Pérdida) Utilidad en operación                                   | (25,594)   | 15,384     |
| Participación en la utilidad neta de otras entidades -(Nota 8)    | 2,347      | 2,449      |
| (Pérdida) Utilidad antes de impuestos a la utilidad               | (23,247)   | 17,833     |
| Impuestos a la utilidad -(Nota 20)                                | 42,879     | (6,081)    |
| Utilidad neta   | \$ 19,632  | \$ 11,752  |
| Otros resultados integrales (ORI):                                |            |            |
| Participación en los ORI de inversiones en subsidiarias -(Nota 8) | 7,930      | 4,371      |
| Utilidad integral   | \$ 27,562  | \$ 16,123  |
| Utilidad atribuible a:  |            |            |
| Participación controladora  | \$ 19,436  | \$ 11,634  |
| Participación no controladora                                     | 196        | 118        |
|   | \$ 19,632  | \$ 11,752  |
| Utilidad integral atribuible a:                                   |            |            |
| Participación controladora  | \$ 27,286  | \$ 15,962  |
| Participación no controladora                                     | 276        | 161        |
|   | \$ 27,562  | \$ 16,123  |
| Utilidad consolidada por acción                                   | \$ 6.01    | \$ 3.62    |

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



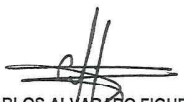
C.P. LUIS MORALES ROBLES  
Director General



L.C. LILIA YOLANDA MEJÍA YACA  
Director de Finanzas



C.P. EDUARDO CARLOS ROMERO SOLANO  
Director de Contabilidad



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



C.P. NOEMI ALEJANDRA SOTO MORA  
Auditor Interno

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

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

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

|  | Capital contribuido |                            | Reservas      |                   |                       | Capital ganado              |                            | Participación no controladora | Total capital contable |
|--|---------------------|----------------------------|---------------|-------------------|-----------------------|-----------------------------|----------------------------|-------------------------------|------------------------|
|  | Capital social      | Prima en venta de acciones | Reserva legal | Fondo de recompra | Resultados acumulados | Otros resultados integrales | Participación controladora |                               |                        |
| <b>SALDOS AL 1° DE ENERO DE 2024</b>     | \$ 137,506          | \$ 6,336                   | \$ 3,010      | \$ 4,034          | \$ (41,078)           | \$ (2,739)                  | \$ 107,069                 | \$ 1,081                      | \$ 108,150             |
| Aumento de capital                       | 1,290               | 7,709                      | -             | -                 | -                     | -                           | 8,999                      | -                             | 8,999                  |
| Capitalización                           | 2,111               | (2,111)                    | -             | -                 | -                     | -                           | -                          | -                             | -                      |
| Absorción de pérdidas                    | -                   | (4,764)                    | (2,170)       | (4,378)           | 32,570                | (21,258)                    | -                          | -                             | -                      |
| Efecto de consolidación                  | (1,410)             | (89)                       | 142           | 344               | (21,461)              | 19,364                      | (3,110)                    | 222                           | (3,110)                |
| Resultado integral                       | -                   | -                          | -             | -                 | 11,752                | 4,371                       | 16,123                     | -                             | 16,345                 |
| <b>SALDOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2024</b> | 139,497             | 7,081                      | 982           | -                 | (18,217)              | (262)                       | 129,081                    | 1,303                         | 130,384                |
| Reserva legal                            | -                   | -                          | 583           | 467               | (1,050)               | -                           | -                          | -                             | -                      |
| Decreto de dividendos                    | -                   | -                          | -             | -                 | (10,590)              | (10,590)                    | (10,590)                   | -                             | (10,590)               |
| Efecto de consolidación                  | 1,017               | 51                         | (37)          | (35)              | 1,217                 | (3,146)                     | (932)                      | -                             | (932)                  |
| Resultado integral                       | -                   | -                          | -             | -                 | 19,632                | 7,930                       | 27,562                     | 163                           | 27,725                 |
| <b>SALDOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2025</b> | \$ 140,514          | \$ 7,132                   | \$ 1,528      | \$ 432            | \$ (9,009)            | \$ 4,522                    | \$ 145,120                 | \$ 1,465                      | \$ 146,586             |

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

C.P. LUIS MORALES ROJLES  
Director General

L.C. LILIA YOLANDA MEJIA VACA  
Director de Finanzas

C.P. EDUARDO CARLOS ROMERO SOLANO  
Director de Contabilidad

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

C.P. NOEMI ALEJANDRINA SOTO MORA  
Auditor interno

**OPERADORA DE ARRENDAMIENTO PURO, S.A.P.I. DE C.V. Y SUBSIDIARIA****ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO CONSOLIDADOS****POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2025 Y 2024**

(Notas 1, 2 y 3)

(Cifras en miles de pesos)

|   | <u>2025</u>      | <u>2024</u>      |
|---|------------------|------------------|
| <b>ACTIVIDADES DE OPERACIÓN:</b>  |                  |                  |
| (Pérdida) Utilidad antes de impuestos a la utilidad                           | \$ (23,247)      | \$ 17,833        |
| Partidas sin impacto en el efectivo:  |                  |                  |
| Estimación preventiva para riesgos crediticios -(Nota 4)                      | 15,094           | 3,729            |
| Partidas relacionadas con actividades de inversión:                           |                  |                  |
| Depreciación -(Nota 7)  | 214,119          | 612,037          |
| Inversión en otras inversiones permanentes -(Nota 8)                          | (2,347)          | (2,449)          |
|   | <u>203,619</u>   | <u>631,150</u>   |
| Cambios en cuentas por cobrar y otros   | (162,482)        | (103,988)        |
| Venta de equipos arrendados -neto-  | (255,513)        | (303,264)        |
| Cambios en obligaciones acumuladas  | 357,403          | 421,618          |
| Derivados   | 1,420            | (1,236)          |
| <b>Flujos netos de efectivo en actividades de operación</b>                   | <u>144,447</u>   | <u>644,260</u>   |
| <b>ACTIVIDADES DE INVERSIÓN:</b>  |                  |                  |
| Inversiones en subsidiarias   | (46,521)         | (10,086)         |
| Adquisición de intangibles  | 235              | (1,097)          |
| <b>Flujos netos de efectivo en actividades de inversión</b>                   | <u>(46,286)</u>  | <u>(11,183)</u>  |
| <b>Efectivo a aplicar en actividades de financiamiento</b>                    | <u>98,161</u>    | <u>633,097</u>   |
| <b>ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO:</b>   |                  |                  |
| Salidas de efectivo por emisión de capital                                    | 16,202           | 22,234           |
| Obtención de préstamos a largo plazo  | (111,267)        | (649,845)        |
| <b>Flujos netos de efectivo en actividades de financiamiento</b>              | <u>(95,065)</u>  | <u>(627,611)</u> |
| <b>Incremento neto de efectivo e inversiones disponibles a la vista</b>       | 3,096            | 5,486            |
| <b>Efectivo e inversiones disponibles a la vista al principio del periodo</b> | 18,805           | 13,319           |
| <b>Efectivo e inversiones disponibles a la vista al final del periodo</b>     | <u>\$ 21,901</u> | <u>\$ 18,805</u> |

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



**C.P. LUIS MORALES ROBLÉS**  
Director General



**L.C. LILIA YOLANDA MEJIA VACA**  
Director de Finanzas



**C.P. EDUARDO CARLOS ROMERO SOLANO**  
Director de Finanzas



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



**C.P. NOEMI ALEJANDRINA SOTO MORA**  
Auditor interno

**Operadora de Arrendamiento Puro, S.A.P.I. de C.V. y Subsidiaria**  
Notas a los estados financieros consolidados  
al 31 de diciembre de 2025 y 2024

(Cifras en miles de pesos)

---

**Nota 1 – Constitución, operaciones**

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

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

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

**Elaboración de estados financieros**

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

**Bases de consolidación**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

### Reconocimiento de los efectos de la inflación

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

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

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

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

### Autorización de los estados financieros

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

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

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

### Nota 3 – Resumen de las principales políticas contables

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

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

#### a. Activos financieros

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

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

## **Reconocimiento y medición inicial**

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

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

## **Clasificación y medición posterior**

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

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

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

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

## **Baja de activos financieros**

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

## **Compensación de activos financieros**

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

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

## **Deterioro**

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

Estas pérdidas se calculan considerando:

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

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

### Castigos

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

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

### b. Depreciación de equipos de uso propio y arrendados

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

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

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

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

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

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

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

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

Durante el ejercicio, no se reconocieron cargos por deterioro.

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

### **Reconocimiento inicial, posterior, ganancias y pérdidas**

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

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

### **Ganancias y pérdidas**

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

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

### **Baja de pasivos financieros**

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

### **Compensación de pasivos financieros**

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

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

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

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

**l. Provisiones.** – Se reconocen en los estados financieros cuando:

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

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

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

Las diferencias cambiarias se reflejan en resultados.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

a. La integración es como sigue:

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

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

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

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

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

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

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

- b. Los créditos están integrados por el capital e intereses devengados, son otorgados a plazos de 6 y hasta 24 meses con una tasa de interés que oscila entre el 15% y 28%.

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

|              | 2025              | 2024              |
|--------------|-------------------|-------------------|
| Corto plazo  | \$ 54,599         | \$ 65,766         |
| Largo plazo  | 914,242           | 871,490           |
| <b>Total</b> | <b>\$ 968,841</b> | <b>\$ 937,256</b> |

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

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

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

#### Clasificación del riesgo del crédito

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

#### Nota 5 – Otras cuentas por cobrar

La integración es la siguiente:

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

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

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

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

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

La integración de las cesiones se muestra a continuación:

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

### Nota 6 – Pagos anticipados

Se integran como se muestra a continuación:

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

### Nota 7 – Propiedades, mobiliario y equipos arrendados y propios

a. Su saldo se integra como sigue:

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

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

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

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

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

| <b>2025</b>   |                   |                     |                  |                          |
|---|-------------------|---------------------|------------------|--------------------------|
|   | <u>Ingreso</u>    | <u>Depreciación</u> | <u>Utilidad</u>  | <u>Tasa de descuento</u> |
| Unión de Crédito para la Contaduría Pública, S.A. de C.V. | \$ 103,065        | \$ 83,283           | \$ 19,782        | 13% Y 14%                |
| Arrendadora Monex, S.A. de C.V.                           | 9,643             | 8,650               | 993              | 16%                      |
| Element Fleet Management S.A de C.V.                      | 32,995            | 30,230              | 2,765            | 13%                      |
|   | <u>\$ 145,703</u> | <u>\$ 122,163</u>   | <u>\$ 23,540</u> |                          |

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

| <u>MES</u>   | <u># de Cesión</u> | <u>Ingreso</u>    | <u>Depreciación</u> | <u>Utilidad</u>  | <u>Tasa de Descuento</u> |
|--------------|--------------------|-------------------|---------------------|------------------|--------------------------|
| Febrero      | 1                  | \$ 46,204         | \$ 38,023           | \$ 8,181         | 14%                      |
| Agosto       | 1                  | 56,861            | 45,260              | 11,601           | 13.50%                   |
| <b>TOTAL</b> | <u>2</u>           | <u>\$ 103,065</u> | <u>\$ 83,283</u>    | <u>\$ 19,782</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                  | \$ 9,643       | \$ 8,650            | \$ 993          | 16%                      |

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**Nota 8 – Inversiones en subsidiarias**

Al cierre del año la integración es la siguiente:

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

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

**Nota 9 – Crédito mercantil**

Su saldo se integra como sigue:

|   | <u>2025</u>      | <u>2024</u>      |
|---|------------------|------------------|
| Unión de Crédito para la Contaduría Pública, S.A. de C.V. | \$ <u>79,184</u> | \$ <u>43,711</u> |
| Total   | \$ <u>79,184</u> | \$ <u>43,711</u> |

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

**Nota 10 – Activos por derecho de uso**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## Nota 11 – Préstamos Bancarios

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## Nota 12 – Partes relacionadas

a. Los saldos son los siguientes:

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

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

b. Las operaciones realizadas son las siguientes:

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

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

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

### **Nota 14 – Beneficios a los Empleados**

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

Los componentes del costo neto del periodo son los siguientes:

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

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

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

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

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

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

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

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

## Nota 15 – Obligaciones acumuladas

El saldo de obligaciones acumuladas se integra como sigue:

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

## Nota 16 – Contingencias

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

## Nota 17 – Capital Social

La integración es la siguiente:

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

### Reserva Legal

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

### Fondo de recompra

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

### Restricciones al capital contable

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

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

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

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

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

### **Nota 18 – Administración de riesgos**

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

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

#### **Riesgo de mercado**

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

## Riesgo de Liquidez

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

## Riesgo en materia de lavado de dinero y financiamiento al terrorismo

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

## Derivados con fines de cobertura

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

### Nota 19 – Índice de capitalización

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

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

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

## Nota 20 – Impuestos a la utilidad

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

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

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

El impuesto a la utilidad se integra como sigue:

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

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

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

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

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

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

## Nota 21- Margen financiero

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

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

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

## Nota 22 – Otros ingresos, comisiones y tarifas

La integración se muestra a continuación:

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

## Nota 23 - Estrategia de negocio

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

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

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

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

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

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

### **Respaldo de Fitch Ratings**

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

### **Nota 24 – Entorno Fiscal**

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

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

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

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

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

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

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

#### **Nota 25 – Normas de Información financiera y sostenibilidad**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

a) Valor absoluto – es el valor que tiene el indicador a la fecha de informe; puede ser un valor monetario, una cantidad de peso o volumen, etc.

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

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

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

#### Formato de Presentación del Perfil y Contexto de la Entidad)

| Información cualitativa de la entidad          |   |
|--|---|
| Sector Económico al que pertenece              | 52: Servicios Financieros y de seguros  |
| Región o Regiones geográficas en las que opera | México  |
| Actividad económica principal <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                   |   |

<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"]".

| 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> |
| <b>Periodo del informe 2025</b>           |                   |          |          |               |          |          |                   |           |           |           |
| 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>                                     |                             |                                      |
| ¡Error! No se encuentra el origen de la referencia. Emisiones de GEI alcance 1   | 16.75 tCO <sub>2</sub> e    | 0.0000006981 tCO <sub>2</sub> e /MXN |
| ¡Error! No se encuentra el origen de la referencia. Emisiones GEI de alcance 2   | 9.93 tCO <sub>2</sub> e     | 0.0000004138 tCO <sub>2</sub> e /MXN |
| ¡Error! No se encuentra el origen de la referencia. - 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>   |   |                                  |
|---|---|----------------------------------|
| ¡Error! No se encuentra el origen de la referencia.Consumo de energía   | 22,365 kWh  | 0.0009319527 kWh /MXN            |
| ¡Error! No se encuentra el origen de la referencia.Consumo de energía renovable   | 0 kWh   | 0%                               |
| <b>Actividades Sostenibles</b>  |   |                                  |
| ¡Error! No se encuentra el origen de la referencia.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>   |   |                                  |
| ¡Error! No se encuentra el origen de la referencia.Agua ingresada   | 197 m <sup>3</sup>  | 0.0000082090 m <sup>3</sup> /MXN |
| ¡Error! No se encuentra el origen de la referencia.Reaprovechamiento del agua   | 0 m <sup>3</sup>  | 0%                               |
| ¡Error! No se encuentra el origen de la referencia.Descarga de agua residuales  | 197 m <sup>3</sup>  | 0.0000082090 m <sup>3</sup> /MXN |
| ¡Error! No se encuentra el origen de la referencia.Descarga de aguas residuales tratadas                                      | 0 m <sup>3</sup>  | 0%                               |
| ¡Error! No se encuentra el origen de la referencia.Agua ingresada proveniente de zonas de estrés hídrico                      | 197 m <sup>3</sup>  | 100%                             |
| <b>Biodiversidad</b>  |   |                                  |
| ¡Error! No se encuentra el origen de la referencia.Uso de suelo dentro de, o cercano a, zonas de riesgo para la biodiversidad | 0 m <sup>2</sup>  | 0 %                              |
|   | 0 predios   |                                  |
| <b>SAO (Sustancias y productos químicos que agotan la capa de ozono)</b>  |   |                                  |
| ¡Error! No se encuentra el origen de la referencia.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>  |   |                                  |
| ¡Error! No se encuentra el origen de la referencia.Residuos generados   | 0.33 toneladas  | 0.0000000137                     |

|   |                              |                                 |
|---|------------------------------|---------------------------------|
|   |                              | ton/MXN                         |
| ¡Error! No se encuentra el origen de la referencia.- Residuos reaprovechados  | 0.03 toneladas               | 0.0000000012 ton/MXN            |
| ¡Error! No se encuentra el origen de la referencia.- Residuos peligrosos  | 0 toneladas                  | 0 ton/MXN                       |
| <b>B. ÁREA SOCIAL - Capital humano</b>  |                              |                                 |
| <i>Igualdad de oportunidades y trabajo digno</i>  |                              |                                 |
| ¡Error! No se encuentra el origen de la referencia.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%                              |
| <i>Inversión en capital humano</i>  |                              |                                 |
| ¡Error! No se encuentra el origen de la referencia.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        |
| ¡Error! No se encuentra el origen de la referencia.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>   |              |                            |
| ¡Error! No se encuentra el origen de la referencia. 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>  |              |                            |
| <b>Gobierno Corporativo</b>  |              |                            |
| 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

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

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

|  |   |   |
|--|---|---|
| <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>   | ✓ |   |
| <p>¡Error! No se encuentra el origen de la referencia. <b>Órgano de vigilancia independiente</b></p>   |   |   |
| <p>Órgano de vigilancia independiente y activo</p>   |   | ✓ |
| <p>¡Error! No se encuentra el origen de la referencia. <b>Política de administración de riesgos</b></p>  |   |   |
| <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>   |          |  |
| <p>¡Error! No se encuentra el origen de la referencia.<b>Estrategia de sostenibilidad</b></p>   |          |  |
| <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>✓</p> |  |
| <p>¡Error! No se encuentra el origen de la referencia.<b>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>¡Error! No se encuentra el origen de la referencia.<b>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> <p>e) estrategia de difusión y capacitación en la materia.</p>                                       | ✓ |  |

| ¡Error! No se encuentra el origen de la referencia. <b>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 26 – Nuevos pronunciamientos contables**

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

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

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

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

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

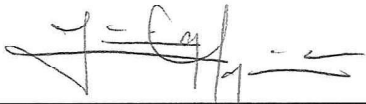
Finalmente, en alineación con la NIC 8, Políticas contables, cambios en las estimaciones contables y errores, las entidades deberán revelar la adopción de nuevas normas contables, así como aquellas emitidas pero aún no vigentes, incluyendo información relevante que permita evaluar el posible impacto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

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



---

C.P. LUIS MORALES ROBLES  
Director General



---

L.C. LILIA YOLANDA MEJÍA VACA  
Director de Finanzas



---

C.P. EDUARDO CARLOS ROMERO SOLANO  
Director de Contabilidad



---

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



---

C.P. NOEMI ALEJANDRINA SOTO MORA  
Auditor Interno