

Firma Car, S.A.P.I. de C.V.

Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024

Con el Informe de los Auditores Independientes

FIRMA CAR, S.A.P.I. DE C.V.

CONTENIDO

	<i>Página(s)</i>
<i>Informe de los Auditores Independientes</i>	<i>1-3</i>
<u><i>ESTADOS FINANCIEROS DICTAMINADOS:</i></u>	
<i>Estado de situación financiera</i>	<i>4</i>
<i>Estado de resultados</i>	<i>5</i>
<i>Estado de cambios en el capital contable</i>	<i>6</i>
<i>Estado de flujos de efectivo</i>	<i>7</i>
<i>Notas a los estados financieros</i>	<i>8-36</i>

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

**A los accionistas de
Firma Car, S.A.P.I. de C.V.**

Opinión

Hemos auditado los estados financieros adjuntos de Firma Car, S.A.P.I. de C.V., que comprende el estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2025 y 2024, así como el estado de resultados, de cambios en el capital contable y de flujos de efectivo correspondiente a los ejercicios terminados en esas fechas, así como las notas explicativas a los estados financieros que incluyen un resumen de las políticas contables significativas.

En nuestra opinión, los estados financieros adjuntos presentan razonablemente, en todos los aspectos materiales, la situación financiera de Firma Car, S.A.P.I. de C.V. (en adelante, la Entidad), al 31 de diciembre de 2025 y 2024, así como sus resultado y sus flujos de efectivo correspondientes a los ejercicios terminados en esas fechas, de conformidad con las Normas de Información Financiera aplicables en México (NIF) emitidas por el Consejo Mexicano de Normas de Información Financiera y de Sostenibilidad, A.C. (CINIF).

Fundamento de la opinión

Hemos llevado a cabo nuestra auditoría de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría (NIA). Nuestra responsabilidad de acuerdo con dichas normas se describe más adelante en la sección *“Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros”* de este informe. Somos independientes de la Entidad de conformidad con el Código de Ética para Profesionales de la Contabilidad del Consejo de Normas Internacionales de Ética Para Contadores (“Código de Ética del IESBA”), junto con los requerimientos de ética que son aplicables a nuestras auditorías de los estados financieros en México por el Código de Ética Profesional del Instituto Mexicano de Contadores Públicos (“Código de Ética del IMCP”), y hemos cumplido con las demás responsabilidades de ética de conformidad con el Código de Ética del IESBA y con el Código de Ética del IMCP.

Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido proporciona una base suficiente y adecuada para nuestra opinión.

Otra información

Información distinta de los estados financieros y el informe del auditor

El 1° de enero de 2025, entraron en vigor las Normas de Información de Sostenibilidad (“NIS”) emitidas por el CINIF. La información a preparar y presentar conforme esta normatividad es responsabilidad de la Administración de la Entidad, misma que es considerada como otra información y no constituye información financiera, por lo que, no incluye los estados financieros ni nuestro informe de auditoría correspondiente.

A la fecha de este informe, la Administración se encuentra evaluando los impactos y esfuerzos necesarios para la adopción de las NIS. Nuestra opinión no ha sido afectada por esta cuestión ya que la otra información no afecta la preparación de la información financiera ni la opinión de auditoría sobre los estados financieros.

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

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

En la preparación de los estados financieros, la Administración es responsable de la evaluación de la capacidad de la Entidad para continuar como negocio en marcha, revelando, en su caso, las cuestiones relativas al negocio en marcha y utilizando el postulado 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 más realista.

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

Responsabilidades del auditor sobre la auditoría de los estados financieros.

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

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

- Identificamos y valoramos los riesgos de desviación material en los estados financieros, debida a fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtenemos evidencia de auditoría suficiente y adecuada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar una desviación material debida a fraude es más elevado que en el caso de una incorrección material debida a error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionadamente erróneas o la elusión del control interno.
- Obtenemos conocimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficacia del control interno de la 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, del postulado 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 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 representan las transacciones y hechos subyacentes de un modo que logran la presentación razonable.

Comunicamos a los encargados 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.

El responsable de la auditoría de Firma Car, S.A.P.I. de C.V. y Subsidiaria al 31 de diciembre de 2025 y por el ejercicio terminado en esa fecha, es quien suscribe este informe.

RSM México Bogarín, S. C.

C. P. C. Jorge Antonio Durán González
Ciudad de México, a 18 de mayo de 2026

THE POWER OF BEING UNDERSTOOD
ASSURANCE | TAX | CONSULTING

FIRMA CAR, S.A.P.I. DE C.V.

**ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2025 Y 2024
(Cifras expresadas en pesos mexicanos)**

	Notas	2025	2024
Activo			
Circulante:			
Efectivo y equivalentes de efectivo	4	\$ 367,080,437	\$ 183,692,638
Cuentas por cobrar, neto	5	62,106,819	93,954,195
Impuestos por recuperar	6	45,334,187	38,271,110
Porción circulante de pagos anticipados	3c	63,169,693	49,500,408
Total del activo circulante		537,691,136	365,418,351
No circulante:			
Mobiliario y equipo para uso propio y otorgado en arrendamiento operativo, neto	7a	2,346,281,453	1,830,399,683
Activos por derecho de uso, neto	11b	56,419,527	143,415,275
Impuesto a la utilidad diferido, neto	13b	3,409,466	5,050,012
Participación de los Trabajadores en la Utilidad diferida, neta	10b	1,234,210	1,506,943
Depósitos en garantía		160,495	143,600
Porción no circulante de pagos anticipados	3c	64,910,404	47,558,774
Total del activo no circulante		2,472,415,555	2,028,074,287
Total del activo		\$ 3,010,106,691	\$ 2,393,492,638
Pasivo y capital contable			
Pasivo a corto plazo:			
Porción a corto plazo de préstamos bancarios y documentos por pagar	8a	\$ 97,430,792	\$ 310,990,564
Cuentas y gastos acumulados por pagar		2,645,355	10,632,638
Impuestos y contribuciones por pagar	9	14,697,389	18,590,702
Participación de los Trabajadores en las Utilidades por pagar		256,997	256,997
Porción a corto plazo de pasivos por arrendamiento	11c	58,822,168	89,220,803
Depósitos de garantía		42,406,063	38,731,881
Total del pasivo a corto plazo		1,152,093,799	468,423,585
Pasivo a largo plazo:			
Porción a largo plazo de préstamos bancarios y documentos por pagar	8a	1,531,892,260	593,057,700
Porción a largo plazo de pasivos por arrendamientos	11c	5,984,155	63,945,664
Beneficios a los empleados	10a	2,132,834	1,467,782
Pasivos bursátiles	12a	686,905,392	726,152,908
Total del pasivo a largo plazo		1,291,079,606	1,384,624,054
Total del pasivo		2,443,173,405	1,853,047,639
Capital contable:			
Capital social	14a	71,121,000	71,121,000
Prima en suscripción de acciones	14a	7,500,000	7,500,000
		78,621,000	78,621,000
Deuda subordinada convertible en acciones	14b	86,500,000	86,500,000
Bonos perpetuos subordinados	14c	207,700,000	207,700,000
Resultados acumulados		167,623,999	122,305,048
Utilidad neta del ejercicio		26,488,287	45,318,951
Total del capital contable		566,933,286	540,444,999
Total del pasivo y del capital contable		\$ 3,010,106,691	\$ 2,393,492,638
Cuentas de orden:			
Rentas por devengar		\$ 2,394,102,061	\$ 1,633,182,322
Valor residual de mobiliario y equipo otorgado en arrendamiento operativo		\$ 1,005,166,392	\$ 675,240,028
Contratos de arrendamiento operativo formalizados con equipo pendiente de entrega		\$ 71,994,890	\$ 49,113,651
Impuesto al Valor Agregado asociado a conceptos presentados en cuentas de orden		\$ 555,402,135	\$ 377,205,760

Las notas que se acompañan son parte integrante de estos estados financieros.

FIRMA CAR, S.A.P.I. DE C.V.

ESTADOS DE RESULTADOS
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2025 Y 2024
(Cifras expresadas en pesos mexicanos)

	Notas	2025	2024
Ingresos por:			
Rentas por arrendamiento operativo	5	\$ 969,936,402	\$ 847,321,434
Servicios adicionales		254,197,918	204,268,541
Venta de vehículos	7b	155,139,956	148,961,197
Intereses		22,516,638	21,197,607
Seguros		26,453,512	19,672,287
		<u>1,428,244,426</u>	<u>1,241,421,066</u>
Costo por:			
Depreciación de mobiliario y equipo otorgado en arrendamiento	7a	(495,693,740)	(375,896,999)
Depreciación de activos por derecho de uso	11b	(86,995,748)	(103,461,333)
Servicios adicionales		(78,466,533)	(64,020,086)
Venta de vehículos	7b	(50,659,722)	(102,667,493)
Intereses a cargo provenientes de:			
Préstamos bancarios y documentos por pagar	8c	(249,387,267)	(120,170,834)
Pasivos bursátiles	12c	(109,923,336)	(126,705,975)
Deuda subordinada convertible en acciones	14b	(16,663,264)	(16,708,917)
Bonos perpetuos subordinados	14c	(35,649,383)	(30,775,830)
Financiamiento por arrendamiento de equipo de transporte		(105,027,137)	(104,302,600)
Ingreso por remediación (gastos por intereses) de pasivos por arrendamiento	11c	972,760	(22,874,207)
Comisiones		(67,258,847)	(55,459,736)
Derechos y mantenimientos		(17,145,462)	(12,704,341)
Estimación para pérdidas crediticias esperadas	5	(1,200,000)	(1,198,441)
		<u>(1,313,097,679)</u>	<u>(1,136,946,792)</u>
Margen bruto		115,146,747	104,474,274
Gastos de administración	15	(85,835,291)	(61,686,707)
Gastos financieros		(1,182,623)	(3,955,994)
		<u>(87,017,914)</u>	<u>(65,642,701)</u>
Utilidad antes de impuesto a la utilidad		28,128,833	38,831,573
(Gasto) beneficio por impuesto a la utilidad	13a	(1,640,546)	6,487,378
Utilidad neta del ejercicio		\$ 26,488,287	\$ 45,318,951

Las notas que se acompañan son parte integrante de estos estados financieros.

FIRMA CAR, S.A.P.I. DE C.V.

ESTADOS DE CAMBIOS EN EL CAPITAL CONTABLE
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2025 Y 2024
(Cifras expresadas en pesos mexicanos)

	Capital social	Prima en suscripción de acciones	Deuda subordinada convertible en acciones	Bonos perpetuos subordinados	Resultados acumulados	Total del capital contable
Saldos al 31 de diciembre de 2023	\$ 71,121,000	\$ 7,500,000	\$ 86,500,000	\$ 143,000,000	\$ 122,305,048	\$ 430,426,048
Emisión de bono perpetuo subordinado Serie B (Nota 14c)	-	-	-	64,700,000	-	64,700,000
Utilidad neta del ejercicio	-	-	-	-	45,318,951	45,318,951
Saldos al 31 de diciembre de 2024	71,121,000	7,500,000	86,500,000	207,700,000	167,623,999	540,444,999
Utilidad neta del ejercicio	-	-	-	-	26,488,287	26,488,287
Saldos al 31 de diciembre de 2025	\$ 71,121,000	\$ 7,500,000	\$ 86,500,000	\$ 207,700,000	\$ 194,112,286	\$ 566,933,286

Las notas que se acompañan son parte integrante de estos estados financieros.

FIRMA CAR, S.A.P.I. DE C.V.

ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2025 Y 2024
(Cifras expresadas en pesos mexicanos)

	<u>2025</u>	<u>2024</u>
Actividades de operación:		
Utilidad antes de impuestos a la utilidad	\$ 28,128,833	\$ 38,831,573
Participación de los Trabajadores en la Utilidad diferida	272,733	(2,067,856)
Beneficio a los empleados	665,052	442,128
 Partidas relacionadas con actividades de inversión:		
Intereses a favor	(20,275,723)	(9,119,727)
Depreciación de mobiliario y equipo para uso propio y otorgado en arrendamiento operativo	495,693,740	375,896,999
Depreciación de activos por derechos de uso	86,995,748	103,461,333
Partidas relacionadas con actividades de financiamiento:		
Intereses a cargo	394,171,015	279,818,025
Amortización de gastos de transacción asociados a pasivos bursátiles	17,452,235	14,543,531
	<u>1,003,103,633</u>	<u>801,806,006</u>
(Aumento) disminución en activo:		
Cuentas por cobrar, neto	31,847,376	36,343,309
Impuestos por recuperar	(7,063,077)	31,088,347
Pagos anticipados	(31,020,915)	(38,477,521)
Aumento (disminución) en pasivo:		
Cuentas y gastos acumulados por pagar	(7,987,284)	2,514,119
Impuestos y contribuciones por pagar	(3,893,313)	(18,777,884)
Depósitos en garantía, neto	3,657,287	7,136,340
Flujos netos de efectivo de actividades de operación	<u>988,643,707</u>	<u>821,632,716</u>
 Actividades de inversión:		
Intereses cobrados	20,275,723	9,119,727
Pagos por adquisición de mobiliario y equipo	(1,011,575,510)	(767,293,058)
Flujos netos de efectivo de actividades de inversión	<u>(991,299,787)</u>	<u>(758,173,331)</u>
 Actividades de financiamiento:		
Intereses pagados	(394,171,015)	(279,818,025)
Obtención de préstamos bancarios y documentos por pagar, neto	725,274,788	376,506,429
Pago de pasivos en arrendamiento	(88,360,143)	(93,710,141)
(Pago) emisión de pasivos bursátiles	(56,699,751)	(30,705,828)
Emisión de bono perpetuo subordinado Serie B	-	64,700,000
Flujos netos de efectivo de actividades de financiamiento	<u>186,043,879</u>	<u>36,972,435</u>
 Incremento neto de efectivo y equivalentes de efectivo	<u>183,387,799</u>	<u>100,431,820</u>
Efectivo y equivalentes de efectivo al principio del período	<u>183,692,638</u>	<u>83,260,818</u>
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del período	<u>\$ 367,080,437</u>	<u>\$ 183,692,638</u>

Las notas que se acompañan son parte integrante de estos estados financieros.

FIRMA CAR, S.A.P.I. DE C.V.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2025 Y 2024 (REFORMULADO)
(Cifras en pesos mexicanos,
excepto que se indique otra denominación)

NOTA 1.- ACTIVIDAD DE LA ENTIDAD Y AUTORIZACIÓN DE EMISIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

a) Actividad de la Entidad

Firma Car, S.A.P.I. de C.V. (en adelante, la Entidad), es una sociedad anónima constituida en México el 3 de junio de 2013.

Las principales actividades de la Entidad corresponden a la intervención, administración, dirección de operaciones de compraventa de toda clase de autos, vehículos automotores o medios de transportación y de bienes muebles, que la clientela de la sociedad celebre por sistema de arrendamiento, así como la realización de todos los actos, contratos de cualquier naturaleza de comisión, y de cualquier otra índole en operaciones mercantiles o civiles que se relacionen directamente con el objeto social.

El domicilio social de la Entidad se encuentra en Bosque de Duraznos 61-10C, Col. Bosque de las Lomas, Miguel Hidalgo, C.P. 11700, Ciudad de México.

b) Autorización de emisión de los estados financieros

Los estados financieros adjuntos y sus notas fueron autorizados para su emisión el 18 de mayo 2026, por el Director General Emilio Olavarri Hervella y por el Director de Finanzas Alberto Domínguez. Estos estados financieros deberán ser aprobados en fecha posterior por el Consejo de Administración y por la Asamblea de Accionistas. Estos órganos tienen la facultad de modificar los estados financieros adjuntos.

NOTA 2.- BASES DE FORMULACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

a) Bases de presentación

La Entidad prepara y presenta los estados financieros cumpliendo con las Normas de Información Financiera aplicables en México (NIF), emitidas por el Consejo Mexicano de Normas de Información Financiera y de Sostenibilidad, A. C. (CINIF).

b) Efectos de la inflación en la información financiera

La inflación acumulada de los tres ejercicios anteriores al 31 de diciembre de 2025 y 2024, ha sido menor al 26%, por lo que, de acuerdo con las NIF, corresponde a un entorno económico no inflacionario en ambos ejercicios y consecuentemente, no se reconocen los efectos de la inflación en los estados financieros.

c) Uso de juicios y estimaciones

La preparación de los estados financieros requiere que la Administración efectúe estimaciones y suposiciones que afectan los importes registrados de activos y pasivos y la revelación de activos y pasivos contingentes a la fecha de los estados financieros, así como los importes registrados de ingresos y gastos durante el ejercicio, por lo que los resultados reales pueden diferir de estas estimaciones y suposiciones. La administración de la Entidad, aplicando su juicio profesional, considera que las estimaciones y supuestos utilizados fueron los adecuados en las circunstancias.

d) Estado de resultados

La Entidad presenta este estado agrupando los costos y gastos por función.

e) Estado de flujos de efectivo

La Entidad prepara este estado financiero utilizando el método indirecto, debido a que esa es la práctica del sector en el que opera ya considera que este método ofrece una mejor información financiera para los usuarios.

f) Moneda funcional

Los estados financieros antes mencionados se presentan en pesos mexicanos a menos que se haga una mención a lo contrario los cuales son su moneda de informe que es igual a su moneda funcional y moneda de registro.

NOTA 3.- RESUMEN DE POLITICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS Y OTRAS REVELACIONES

Las principales políticas contables de la Entidad seguidas en la preparación de estos estados financieros, las cuales están de acuerdo con las NIF y han sido aplicadas consistentemente, se resumen como sigue:

a) Efectivo y equivalentes de efectivo

Este rubro se compone principalmente de depósitos bancarios en cuentas de cheques en moneda nacional, así como equivalentes de efectivo representados por inversiones de alta liquidez, fácilmente convertibles en efectivo. El efectivo se presenta a valor nominal y los rendimientos que generan los equivalentes de efectivo se reconocen en los resultados conforme se devengan.

- Efectivo restringido

Consiste en efectivo que está en custodia por el Fideicomiso FID / 6290 y su uso parcial está restringido para el pago de deuda contratada derivado al certificado bursátil de fecha 01 de septiembre de 2025. El Fideicomiso realizó la oferta pública de 8,500,000 de certificados bursátiles con valor nominal de \$100 cada uno por un monto total de \$850,000,000, los cuales se identifican con la clave de pizarra FCARCB 25. Dichos certificados se encuentren vigentes y generan intereses a una tasa de interés anual variable de THIE 28 días + 2.30%. La fecha de vencimiento para la amortización de los certificados bursátiles es el 11 de septiembre de 2031.

b) Activos financieros

- Clasificación

La clasificación de los activos financieros en el momento de su reconocimiento inicial depende de sus características desde el punto de vista de los flujos de efectivo contractuales y del modelo de negocio de la Entidad para la gestión de los activos financieros.

El modelo de negocio de la Entidad para la gestión de los activos financieros se refiere a cómo administra sus activos financieros para generar flujos de efectivo. El modelo de negocio determina si los flujos de efectivo se obtendrán del cobro de los flujos de efectivo contractuales, de la venta de los activos financieros o de ambos.

Al 31 de diciembre de 2025, los activos financieros de la Entidad, considerando su modelo de negocio, se clasifican como Instrumentos Financieros por Cobrar (IFC), representados principalmente por las cuentas por cobrar que corresponden a un derecho exigible de la Entidad al cobro de una contraprestación, a través de una renta, a cambio de la satisfacción de una obligación a cumplir que se origina por el otorgamiento del uso o goce de bienes muebles e inmuebles a sus clientes mediante contratos de arrendamiento operativo.

- Reconocimiento inicial y posterior

Los IFC se reconocen inicialmente al precio de la transacción. Posteriormente, se valora al precio de la operación pendiente de cobro, neto de cualquier estimación de pérdida crediticia esperada, en caso de aplicar.

- Estimación para pérdidas crediticias esperadas

Las pérdidas crediticias esperadas (PCE) correspondientes a los IFC se estiman utilizando una matriz de provisión por referencia a la experiencia de incumplimiento anterior del deudor y un análisis de la posición financiera actual del deudor, ajustada por factores que son específicos de los deudores, las condiciones económicas generales de la industria en la que éstos operan y evalúan tanto la situación actual como la pronosticada de las condiciones en la fecha del informe.

La Entidad considera que existe un incumplimiento cuando:

- El deudor no podrá pagar las obligaciones totales del arrendamiento; y
- El deudor tiene un atraso de 90 días.

La información de entrada utilizada para determinar si se está incumpliendo en un IFC puede variar a lo largo del tiempo para reflejar los cambios en las circunstancias. La Entidad considera información clave para la medición de la PCE los siguientes parámetros:

- Probabilidad de incumplimiento (PI);
- Severidad de la pérdida (SP); y
- Exposición al incumplimiento (EI).

La metodología de PCE utiliza información de datos estadísticos y compartimientos históricos, así como las medidas que la Entidad determina como: (i) la disminución de la SP; (ii) la instalación de geolocalizadores para en caso de recuperación de cualquier tipo de unidad en tiempo real.

La metodología de deterioro de las cuentas y documentos por cobrar depende si ha habido un incremento considerable en el riesgo de crédito. Una vez que la Entidad ha clasificado sus activos financieros conforme al riesgo, estos se evalúan de manera individual o colectiva de acuerdo con los señalamientos del deterioro y así reconocer la estimación de deterioro derivadas del riesgo de crédito.

El modelo de PCE se basa en la calidad del crédito a partir del reconocimiento inicial y considera las siguientes fases:

Etapa	Definición	Base de reconocimiento de la Entidad sobre la estimación de deterioro de cuentas y documentos por cobrar
Etapa 1	Esta fase incluye las cuentas por cobrar por arrendamiento operativo que se encuentran al corriente en sus pagos conforme al esquema inicialmente pactado y no presentan indicios de un aumento significativo de deterioro en su calidad crediticia	Pérdidas esperadas a 12 meses. Cuando el plazo de crédito es menor a 12 meses, la PCE se mide de acuerdo con su plazo.
Etapa 2	Esta fase incluye las cuentas por cobrar por arrendamiento operativo que han sufrido un incremento significativo en el riesgo de crédito, pero para los cuales no hay evidencia objetiva del deterioro.	Pérdidas esperadas a lo largo de la vida remanente de la operación.
Etapa 3	Esta fase incluye las cuentas por cobrar por arrendamiento operativo con evidencia objetiva de deterioro a la fecha de cada corte.	

- Castigos

La administración de la Entidad evalúa aquellas cuentas por cobrar por aquellos casos específicos donde el área de cobranza extrajudicial analiza cada una de las cuentas que presentan saldos exigibles no cobrados en un plazo superior de vencimiento mayor a los 60 días, o en los casos en que los no se recibe respuesta por parte del arrendatario, o se incumpla o infrinja con los términos y condiciones establecidos en el contrato de arrendamiento (principalmente, por algún intento de manipulación o retiro de dispositivo de localización). De igual forma, se consideran como cuentas susceptibles a castigo aquellas cuyos clientes se encuentran emproblemados.

c) Pagos anticipados

Los anticipos en arrendamiento de vehículos, clasificados como pagos anticipados, representan desembolsos realizados a aseguradoras antes de que los riesgos y beneficios del vehículo sean transferidos al cliente o se reciban efectivamente los servicios. Estos pagos anticipados se reconocen siempre que exista la probabilidad de que generen beneficios económicos futuros para la Entidad.

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024, los pagos anticipados corresponden en su totalidad a seguros pagados por anticipado y ascienden a \$128,080,097 y \$97,059,182, respectivamente.

d) Mobiliario y equipo para uso propio y otorgado en arrendamiento operativo, neto

Al 31 de diciembre de 2025, los valores de mobiliario y equipo incluyen los saldos iniciales de la inversión, netos de depreciación acumulada y bajas del ejercicio, más las compras efectuadas con posterioridad, valuadas al costo de adquisición. Los gastos de mantenimiento y reparación se cargan a los resultados del ejercicio conforme se incurren. La depreciación se calcula por el método de línea recta, aplicando a los valores actualizados, las siguientes tasas de depreciación anuales:

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

En el caso de los bienes otorgados en arrendamiento operativo, la depreciación se reconoce considerando el plazo en el contrato de arrendamiento.

e) Arrendamientos

- Clasificación

La Entidad considera que un arrendamiento es operativo cuando no transfiere sustancialmente todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo subyacente (activo sujeto de un arrendamiento, cuyo derecho de uso ha sido otorgado por un arrendador a un arrendatario) a la Entidad en su carácter de arrendatario.

- Reconocimiento inicial y posterior

Al inicio de un contrato, la Entidad evalúa si un contrato es, o contiene, un contrato de arrendamiento. La Entidad considera que un contrato de arrendamiento transfiere el derecho de uso de un activo a lo largo de todo el periodo de uso, si la empresa tiene el derecho a; obtener sustancialmente todos los beneficios económicos del uso del activo a lo largo de todo el periodo de uso y/o a dirigir el uso del activo. En caso contrario, se trata de un contrato de servicios. Al comienzo o en la modificación de un contrato que contiene un componente de arrendamiento, la Entidad asigna la contraprestación en el contrato a cada componente de arrendamiento o servicio sobre la base de sus precios independientes relativos.

Para determinar los importes a registrar contablemente por los arrendamientos operativos, la Entidad considera el plazo del arrendamiento mismo que lo determina como el periodo no cancelable del mismo y los periodos cubiertos por una de las dos siguientes opciones; a) para extender el arrendamiento, si hay certeza razonable que la empresa vaya a ejercerla; y b) para terminar el arrendamiento, si hay certeza razonable que la empresa no vaya a ejercerla. Para determinar el plazo del arrendamiento y evaluar la duración del periodo no cancelable del mismo se analiza el contrato y se determina el periodo por el que es exigible, al efecto se considera que un arrendamiento deja de ser exigible cuando tanto la Institución como el arrendador tienen el derecho de terminar el arrendamiento sin permiso de la otra parte, sin penalización o con una penalización insignificante.

La Entidad reconoce un activo por derecho de uso y un pasivo por arrendamiento en la fecha de inicio del arrendamiento. El activo por derecho de uso se mide inicialmente al costo, que comprende el monto inicial del pasivo por arrendamiento ajustado por cualquier pago de arrendamiento realizado en o antes de la fecha de inicio, más los costos directos iniciales incurridos y una estimación de los costos para dismantelar o para restaurar el activo subyacente o el sitio en el que se encuentra, menos los incentivos de arrendamiento recibidos.

El activo por derecho de uso se deprecia posteriormente utilizando el método de línea recta desde la fecha de inicio hasta el final del plazo del arrendamiento, a menos que el arrendamiento transfiera la propiedad del activo subyacente a la Entidad al final del plazo del arrendamiento o el costo del activo por derecho de uso refleja que la Institución ejercerá una opción de compra. En ese caso, el activo por derecho de uso se depreciará a lo largo de la vida útil del activo subyacente, que se determina sobre la misma base que los de propiedades y equipo. Además, el activo por derecho de uso se reduce periódicamente por pérdidas por deterioro, si corresponde, y se ajusta por ciertas nuevas valuaciones del pasivo por arrendamiento como cambios en el monto de la renta por ajuste de inflación.

Los pagos de arrendamiento incluidos en la valuación del pasivo por arrendamiento comprenden: (i) pagos fijos; y (ii) pagos de arrendamiento variables que dependen de un índice, una tasa, una moneda, ente otros. El pasivo por arrendamiento se valúa al costo amortizado utilizando el método de interés efectivo. Dicho pasivo se vuelve a valorar cuando hay un cambio en los pagos de arrendamiento futuros que surgen de un cambio en un índice o tasa, si hay un cambio en la estimación de la Institución, del monto que se espera pagar bajo una garantía de valor residual, si la Institución cambia su evaluación de si ejercerá una opción de compra, extensión o terminación o si hay un pago en sustancia fijo de arrendamiento modificado. Cuando el pasivo por arrendamiento se vuelve a valorar de esta manera, se realiza un ajuste correspondiente al importe en libros del activo por derecho de uso, o se registra en resultados si el importe en libros del activo por derecho de uso se ha reducido a cero.

f) Pasivos financieros

Los pasivos financieros se encuentran representados principalmente por: (i) préstamos obtenidos por instituciones financieras u otras entidades del país o del extranjero; (ii) documentos por pagar; y (iii) pasivos bursátiles; y se reconocen inicialmente al valor razonable de la contraprestación recibida, neto de los costos de transacción. Posteriormente, se valúan a costo amortizado utilizando el método de interés efectivo.

Los intereses provenientes de préstamos bancarios y documentos por pagar se reconocen en el ejercicio conforme se devengan.

En el caso de préstamos con Instituciones Financieras y documentos por pagar, cuando la Entidad ha infringido una disposición contenida en un contrato de préstamo a largo plazo al final del periodo sobre el que se informa, provocando que el pasivo se convierta en exigible a voluntad del acreedor, tal pasivo se clasifica a corto plazo, incluso si el acreedor hubiera acordado con la Entidad no exigir el pago como consecuencia de la infracción después de la fecha de cierre del periodo sobre el que se informa y antes de que los estados financieros sean autorizados para su emisión. El pasivo se clasifica para corto plazo, ya que al final del periodo sobre el que se informa, no se tiene el derecho incondicional de aplazar la liquidación del pasivo durante, al menos, doce meses posteriores a esa fecha. Al 31 de diciembre de 2025, la Entidad no ha infringido alguna disposición u obligaciones de hacer y no hacer que hayan requerido reclasificar, hacia el corto plazo, préstamos o documentos por pagar cuyos vencimientos se encuentran pactados a largo plazo.

g) Depósitos en garantía

Representan los importes en efectivo recibidos por la Entidad al inicio de los contratos de arrendamiento operativo como garantía por posibles daños, incumplimientos contractuales o falta de pago por parte del arrendatario.

Estos depósitos se reconocen como un pasivo y son reembolsables al término del contrato, en la medida en que no se hayan presentado los supuestos que den lugar a su aplicación, incluyendo penalizaciones u otros cargos derivados del contrato.

h) Provisiones, pasivos contingentes y compromisos

Las provisiones se reconocen cuando la Entidad tiene una obligación presente (legal o asumida), siempre que: (i) provenga como resultado de un evento pasado; (ii) es probable que se requiera una salida de recursos económicos para liquidar dicha obligación; y (iii) el monto de la obligación pueda ser estimada en forma confiable.

En el caso de contingencias, la Entidad evalúa las circunstancias y el estado de cada contingencia a la fecha de reporte para determinar si la salida de recursos económicos es probable, posible o remota. Los pasivos contingentes se reconocen solamente cuando es probable que se requiera la salida de recursos económicos para liquidar la obligación. Los compromisos sólo se reconocen cuando generarán pérdidas.

Las provisiones por pasivos contingentes se reconocen cuando son surgidos a raíz de sucesos pasados y es probable la salida de recursos para su extinción. Asimismo, los compromisos solamente se reconocen cuando derivan de un contrato oneroso.

i) Beneficios a los empleados

Son los otorgados al personal como contraprestación por sus servicios recibidos, como sigue:

- *Beneficios directos a los empleados:* Se reconocen el pasivo conforme se devengan, en proporción a los servicios prestados, considerando los sueldos actuales. Incluye principalmente PTU por pagar, vacaciones y prima vacacional, incentivos, entre otros.
- *Beneficios post-empleo:* El pasivo por primas de antigüedad, pensiones e indemnizaciones por separación voluntaria o involuntaria, que generen obligaciones asumidas se registra conforme se devenga, este importe es calculado por actuarios independientes con base en el método de crédito unitario proyectado utilizando tasas de interés nominales.
- *Participación de los Trabajadores en la Utilidad (PTU)* – La PTU se reconoce en el resultado del año en que se causa, y la cual se determina como se describe a continuación:
 - i) Aplicando una tasa del 10% sobre la misma utilidad gravable determinada en los términos de la Ley del Impuesto Sobre la Renta (LISR), excepto por lo siguiente: a) no son deducibles las pérdidas fiscales de ejercicios anteriores ni la PTU pagada en el ejercicio; y b) los pagos exentos de los empleados son totalmente deducibles en el cálculo de la PTU.
 - ii) El monto de la PTU determinado en el inciso i) anterior, debe asignarse a cada empleado con base a lo establecido en la Ley Federal del Trabajo (LFT), no obstante, el monto asignado a cada empleado no podrá superar al mayor de: a) el monto equivalente a 3 meses del salario actual del empleado; o b) el monto promedio de PTU recibido por el empleado en los tres años anteriores.
 - iii) Si el monto de PTU determinado en el inciso i) anterior resulta mayor a la suma de la PTU asignada a todos y cada uno de los empleados según el inciso ii) anterior, esta última debe ser considerada la PTU causada del ejercicio; con base en la LFT se considera que la diferencia entre ambos importes no genera obligación de pago ni en el período actual ni en los futuros.
 - iv) Si el monto de PTU determinado en el inciso i) anterior resulta menor o igual al monto de PTU determinado en el inciso ii) anterior, la PTU del inciso i) debe ser la PTU causada del ejercicio.

La PTU diferida se determina por las diferencias temporales que resultan de la comparación de los valores contables y fiscales de los activos y pasivos y se reconoce sólo cuando sea probable la liquidación de un pasivo o generación de un beneficio, y no exista algún indicio de que vaya a cambiar esa situación, de tal manera que dicho pasivo o beneficio no se realice. Por el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2025, la Entidad reconoció en el estado de resultados un gasto por PTU diferida por \$272,733, mientras que por el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2024, el efecto reconocido por PTU diferida corresponde a un ingreso por \$2,067,856 (Nota 15).

j) Capital contable

- Prima en suscripción de acciones

La prima en suscripción de acciones se registra en el capital contable del estado de situación financiera, específicamente en una cuenta separada del capital social, y refleja el sobreprecio que los inversionistas pagan por las acciones por encima de su valor nominal.

- Instrumentos financieros con componentes de pasivo y de capital

Cuando un instrumento financiero emitido por la Entidad tiene componentes de pasivo y de capital, ésta reconoce cada uno de los componentes por separado desde su reconocimiento y valuación inicial. Al 31 de diciembre de 2025 y 2024, la Entidad mantiene deuda subordinada de conversión forzosa en acciones y bonos perpetuos subordinados, los cuales han sido considerados como capital contribuido al ser clasificados como instrumentos financieros de capital, de conformidad con el análisis efectuado por la administración de la Entidad.

k) Ingresos por contratos con clientes por bienes o servicios

La Entidad reconoce los ingresos por bienes o servicios cuando ha transferido el control a los clientes a cambio de la contraprestación a la cual considera tener derecho a cambio de dichos bienes o servicios, el reconocimiento se hace una vez que; identifica el contrato (o contratos) con el cliente, identifica las obligaciones a cumplir en el contrato, determina el precio de la transacción, asigna el precio de la transacción entre las obligaciones a cumplir del contrato, y finalmente cuando la Entidad satisface una obligación a cumplir. Las políticas relativas al reconocimiento de los principales ingresos que percibe la Entidad se describen a continuación:

- Rentas por arrendamiento

La Entidad reconoce los ingresos por las rentas devengadas por contratos de arrendamiento, las cuales son facturadas una vez cumplidas las obligaciones de desempeño correspondiente, así como cuando los clientes solicitan que el localizador, los seguros y las tenencias sean financiadas a plazo.

- Servicios adicionales y venta de equipo arrendado

La Entidad reconoce los ingresos por servicios adicionales, cuando se le facturan al cliente por los conceptos de localizador, accesorios, tenencias, gastos de gestión, anticipo a rentas, comisiones por apertura cobradas a los clientes, las comisiones asociadas a las actividades y los intereses cobrados por los préstamos otorgados; además, otros servicios adicionales como el margen de utilidad obtenido en la venta de mobiliario y equipo previamente otorgado en arrendamiento operativo.

- Por intereses

La Entidad reconoce los ingresos por intereses provenientes de equivalentes efectivos conforme se devengan.

- Por seguros

La Entidad reconoce como ingresos aquellos montos recibidos por las aseguradoras como reembolsos de seguros, indemnizaciones de los seguros y el cobro de deducibles conforme se incurren.

I) Costos por contratos con clientes

La Entidad reconoce aquellos costos asociados a su actividad preponderante y los ingresos correspondientes, los cuales se describen a continuación:

-Depreciación de mobiliario y equipo otorgado en arrendamiento operativo

El gasto por depreciación se reconoce en línea recta considerando el plazo establecido en los contratos de arrendamiento operativo, considerando el momento de devengamiento de la renta pagada como contraprestación, conforme al esquema de pago pactado.

- Servicios adicionales y venta de equipo arrendado

La Entidad reconoce el costo por aquellos servicios adicionales que proporciona, así como el costo asociado a la venta de mobiliario y equipo previamente otorgado en arrendamiento operativo, conforme se incurre.

- Intereses a cargo de préstamos bancarios, documentos por pagar y pasivos bursátiles

Los gastos por intereses provenientes de préstamos bancarios, documentos por pagar y pasivos bursátiles se reconocen en el periodo, mediante la aplicación del método de interés efectivo.

- Costo de financiamiento por arrendamiento de equipo de transporte

Los costos de financiamiento se derivan por las rentas de equipo de transporte que se tiene con los acreedores ALD Automotive, S. A. de C. V., Casanova Vallejo, S.A. de C.V. y Rendauto S.A. de C.V. las cuales son reconocidos a lo largo del plazo establecido en los contratos de arrendamiento operativo, usando el método de línea recta, y los pagos se devengan cuando se incurren, reflejando el uso del bien.

- Por comisiones

Corresponden a comisiones pagadas a vendedores, por arrendamiento y por la venta de seguros, así como otros gastos relacionados con promociones y eventos, los cuales se reconocen en el resultado cuando se incurren.

- Por derechos y mantenimientos

Corresponden a pagos por localización y navegación, servicios y mantenimiento de vehículos, impuestos, derechos y gestorías que incluye los gastos de sistemas, personal, suscripciones y membresías, servicios de oficina e intermediación mercantil.

m) Impuestos a la utilidad

El Impuesto Sobre la Renta (ISR) causado en el año se determina conforme a las disposiciones fiscales vigentes y se registra en los resultados del año en que se causa. Para efectos de la presentación en el estado de situación financiera, el impuesto a la utilidad causado se presenta como un pasivo a corto plazo, neto de los pagos provisionales efectuados de dicho impuesto; si éstos fueran mayores, el importe neto debe presentarse como un activo a corto plazo.

El ISR diferido se reconoce de acuerdo con el método de activos y pasivos, que compara los valores contables y fiscales de estos. Se reconocen impuestos a la utilidad diferidos (activos y pasivos) por las consecuencias fiscales futuras a las diferencias temporales entre los valores reflejados en los estados financieros de los activos y pasivos existentes y sus bases fiscales relativas, y en el caso de impuestos a la utilidad, por pérdidas fiscales por amortizar y otros créditos fiscales por recuperar.

Los activos y pasivos por impuestos a la utilidad diferidos se calculan utilizando las tasas establecidas en la ley correspondiente, que se aplicarán a la utilidad gravable en los años en que se estima que se revertirán las diferencias temporales. El efecto de cambios en las tasas fiscales sobre los impuestos a la utilidad diferidos se reconoce en los resultados del periodo en que se aprueban dichos cambios.

NOTA 4.-EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO

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

	2025	2024
Sin restricción		
Efectivo		
Denominado en moneda nacional:		
Caja	\$ 11,725	\$ 8,380
Depósitos bancarios	5,039,579	17,933,032
	<u>5,051,304</u>	<u>17,941,412</u>
Equivalentes de efectivo		
Denominados en moneda nacional:		
Inversiones de alta liquidez	-	24,150,852
	<u>5,051,304</u>	<u>42,092,264</u>
Restringido		
Efectivo		
Denominado en moneda nacional:		
Depósitos bancarios – Fideicomisos	362,029,133	141,600,374
	<u>\$ 367,080,437</u>	<u>\$ 183,692,638</u>

Por los ejercicios terminados el 31 de diciembre de 2025 y 2024, los ingresos por intereses provenientes de depósitos bancarios y equivalentes de efectivo, reconocidos en el estado de resultados, ascienden a \$19,605,526 y \$8,356,110, respectivamente.

NOTA 5.- CUENTAS POR COBRAR, NETO

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

	2025	2024
Deudores por arrendamiento operativo, neto:		
Rentas por cobrar ⁽¹⁾	\$ 53,440,704	\$ 75,663,930
Menos: Depósitos no identificados por aplicar	(12,325,333)	(8,052,168)
	41,115,371	67,611,762
Otras cuentas por cobrar:		
Mediadora de Vivienda Mexicana, S.A. de C.V., SOFOM, E.N.R. (MVM)	17,000,000	15,555,553
Firma Car LLC ⁽²⁾	4,500,000	4,500,000
Otras cuentas por cobrar	3,745,273	9,340,705
	25,245,273	29,396,258
	66,360,644	97,008,020
Menos: Estimación de pérdidas crediticias esperadas ⁽³⁾	(4,253,825)	(3,053,825)
	\$ 62,106,819	\$ 93,954,195

- (1) Por los ejercicios terminados el 31 de diciembre de 2025 y 2024, los ingresos provenientes de rentas por arrendamiento operativo, reconocidos en el estado de resultados, ascienden a \$969,936,402 y \$847,321,434, respectivamente.
- (2) Al 31 de diciembre 2025 y 2024, la Entidad cuenta con un préstamo otorgado a Firma Car LLC por la cantidad de US\$219,541, con plazo de 24 meses, devengando intereses a una tasa de interés anual fija de 12%.
- (3) Por los ejercicios terminados el 31 de diciembre de 2025 y 2024, los movimientos de la estimación para pérdidas crediticias esperadas, asociados a aquellas cuentas por cobrar con un riesgo de crédito Etapa 3, se analizan como sigue:

	2025	2024
Saldo al inicio del año	\$ 3,053,825	\$ 1,855,384
Más:		
Incrementos a la estimación reconocidos en el estado de resultados	1,200,000	1,198,441
Saldo al final del año	\$ 4,253,825	\$ 3,053,825

NOTA 6.- IMPUESTOS POR RECUPERAR

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

	2025	2024
Saldos a favor:		
ISR	\$ 12,640,038	\$ 12,640,038
Impuesto al Valor Agregado (IVA)	6,933,410	4,765,056
	19,573,448	17,405,094
IVA:		
Pendiente de acreditar	13,796,402	14,085,039
Acreditable	7,230,516	3,330,305
	21,026,918	17,415,344
Impuestos retenidos:		
ISR	4,575,759	3,370,684
IVA	158,062	79,988
	4,733,821	3,450,672
	\$ 45,334,187	\$ 38,271,110

NOTA 7.- MOBILIARIO Y EQUIPO PARA USO PROPIO Y OTORGADO EN ARRENDAMIENTO OPERATIVO, NETO

a) Integración

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

	2025	2024
<u>Para uso propio</u>		
<u>Inversión:</u>		
Equipo de oficina	\$ 1,379,383	\$ 1,132,114
Equipo de cómputo	452,881	452,881
Mejoras a locales arrendados	3,203,592	333,524
	<u>5,035,856</u>	<u>1,918,519</u>
<u>Depreciación acumulada:</u>		
Equipo de oficina	(115,947)	(26,502)
Equipo de cómputo	(465,711)	(456,783)
Mejoras a locales arrendados	(641,420)	(198,550)
	<u>(1,223,078)</u>	<u>(681,835)</u>
	<u>3,812,778</u>	<u>1,236,684</u>
<u>Otorgado en arrendamiento:</u>		
<u>Inversión:</u>		
Equipo de transporte	3,514,701,280	2,694,028,476
Otros activos	259,873,867	259,405,250
	<u>3,774,575,147</u>	<u>2,953,433,726</u>
<u>Depreciación acumulada:</u>		
Equipo de transporte	(1,295,247,073)	(1,000,731,732)
Otros activos	(136,859,399)	(123,538,995)
	<u>(1,432,106,472)</u>	<u>(1,124,270,727)</u>
	<u>2,342,468,675</u>	<u>1,829,162,999</u>
	<u>\$ 2,346,281,453</u>	<u>\$ 1,830,399,683</u>

Por los ejercicios terminados el 31 de diciembre de 2025 y 2024, el gasto por depreciación de mobiliario y equipo para uso propio y otorgado en arrendamiento operativo, reconocido en el estado de resultados, asciende a \$495,693,740 y \$375,896,999 respectivamente.

b) Utilidad en venta de mobiliario y equipo otorgado en arrendamiento, neta

Por los ejercicios terminados el 31 de diciembre de 2025 y 2024, el ingreso neto en venta de vehículos se analiza como sigue:

	2025	2024
Ingreso bruto en venta de equipo en arrendamiento	\$ 155,139,956	\$ 148,961,197
Costo asociado a venta de equipo en arrendamiento	(50,659,722)	(102,667,493)
	<u>\$ 104,480,234</u>	<u>\$ 46,293,704</u>

NOTA 8.- PRÉSTAMOS BANCARIOS Y DOCUMENTOS POR PAGAR

a) Integración por fondeador

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024, este rubro se integra, por fondeador, como sigue:

	2025	2024
Mxo Management México, S. de R.L. de C.V. Contrato de apertura de crédito simple celebrado el 11 de noviembre 2024 con Mxo Management México, S. de R.L. de C. V. por la cantidad de hasta por una línea de crédito por \$1,100,000,000, con fecha de vencimiento el 31 de octubre de 2028, devengando intereses a una tasa de interés fija del 18%, pagaderos mensualmente sobre el saldo principal insoluto.	\$ 1,063,449,558	\$ 274,916,000
Mediadora de Vivienda Mexicana, S.A. de C.V., SOFOM, E.N. R Contrato de varias líneas de crédito, devengando intereses a una tasa de interés anual variable.	248,855,741	202,736,974
Altum CP, S.A.P.I. de C.V. Contrato de varias líneas de crédito hasta por un monto máximo autorizado de \$245,000,000, devengando intereses a una tasa de interés anual fija de 6.5%, 9.0% y 21%, pagaderos mensualmente sobre el saldo principal insoluto.	97,416,600	164,164,414
Qualitas Compañía de Seguros, S.A. de C.V. Contrato de varias líneas de crédito hasta por un monto máximo autorizado de \$91,851,729, con fecha de vencimiento durante el año 2025, devengando intereses a una tasa de interés anual fija de 16% y 12%, pagaderos mensualmente sobre el saldo principal insoluto.	47,308,113	37,592,575
Toyota Financial Services México, S.A. de C.V. Contrato de varias líneas de crédito hasta por un monto máximo autorizado de \$64,351,034 por la adquisición 67 automóviles, devengando intereses a una tasa de interés anual variable por cada una de las unidades, pagaderos a máximo a 36 y 48 mensualidades con fecha de vencimiento durante los años 2026, 2027 y 2028.	44,320,016	50,928,350
Fluye Financiera, S.A.P.I. de C.V., SOFOM, E.N.R. Contrato de apertura de crédito simple celebrado el 24 de septiembre de 2024 hasta por una línea de crédito de \$45,000,000, con fecha de vencimiento el 24 de julio de 2028, devengando intereses a una tasa de interés anual fija del 17.195%, pagaderos mensualmente sobre el saldo principal insoluto.	41,029,412	45,000,000
Vextor Activo, S.A. de C.V., SOFOM, E.N. R Contrato de apertura Simple celebrada el 6 de junio de 2024 hasta por una línea de crédito de \$50,000,000, con fecha de vencimiento el 6 febrero de 2026, devengando intereses a una tasa de interés anual variable TIIE más 6.5% o 13%, pagaderos mensualmente sobre el saldo principal insoluto.	27,777,778	44,444,444
ULCA, S.A. de C.V. Contrato de crédito con ULCA, S. A. de C. V., hasta por una línea de crédito de \$30,000,000, con fecha de vencimiento el 31 de diciembre de 2028, devengando intereses a una tasa de interés anual fija del 17%, pagaderos mensualmente sobre el saldo principal insoluto	30,000,000	30,000,000
Kippon Ventures México, S.A.P.I. de C.V., SOFOM, E.N.R. Contrato de apertura de crédito simple celebrado el 22 de diciembre 2024 hasta por una línea de crédito de \$30,000,000, con fecha de vencimiento el 31 de diciembre de 2027, devengando intereses a una tasa de interés anual fija del 19%, pagaderos mensualmente sobre el saldo principal insoluto	16,243,409	30,000,000
Altamira Unión de Crédito, S.A. de C.V. Contrato de varias líneas de crédito hasta por un monto máximo autorizado de \$33,670,000, con fecha de vencimiento a 36 meses, devengando intereses a una tasa de interés anual fija del 17%, 16% y 14.25%, pagaderos mensualmente sobre el saldo principal insoluto.	10,970,220	13,212,390

	2025	2024
Corporación Financiera Atlas, S.A. de C.V, SOFOM, E.N.R.		
Contrato de crédito para la adquisición de 15 automóviles, devengando intereses a una tasa de interés anual variable por cada una de las unidades adquiridas, con un vencimiento de 36 meses.	1,952,205	4,641,117
HDI Seguros, S.A. de C.V.		
Contrato de crédito hasta por un monto máximo autorizado de \$35,000,000, con fecha de vencimiento el 31 de diciembre de 2026, devengando intereses a una tasa de interés anual fija del 4 %, pagaderos mensualmente sobre el saldo principal insoluto	-	6,412,000
	1,629,323,052	904,048,264
Menos: Porción a corto plazo de préstamos bancarios y documentos por pagar	(1,091,227,336)	(310,990,564)
Porción a largo plazo de préstamos bancarios y documentos por pagar	\$ 538,095,716	\$ 593,057,700

b) Obligaciones de hacer y no hacer

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024, los financiamientos otorgados a la Entidad requieren el cumplimiento de obligaciones de hacer y no hacer, las cuales se describen en forma general a continuación:

- i. Dar cabal cumplimiento a todas las leyes, incluyendo reglamentos, circulares ordenes, decretos y demás preceptos legales;
- ii. Proporcionar al acreditante, dentro de los 30 (treinta) días naturales siguientes al cierre de cada de trimestre los estados financieros (entendiéndose por estados financieros el estado de resultados y balance general) de la Acreditada;
- iii. No hacer o permitir cualquier cambio importante en la naturaleza o giro de sus negocios, considerando la naturaleza de sus negocios a la fecha de firma de este contrato;
- iv. No cambiar sus políticas contables o sus prácticas respecto a su forma de reportar sus actividades, excepto si así se requieren por las NIF;
- v. Informar sobre litigios que puedan generar un Efecto Adverso Significativo;
- vi. Pagar en forma oportuna y en su totalidad, todas sus deudas y cualesquiera obligaciones cuya falta de pago resulte o pueda resultar en un gravamen sobre el patrimonio del deudor y los fiadores;
- vii. Mantener vigentes los seguros de pérdidas y daños sobre los vehículos que incluya por lo menos, daños, a terceros, responsabilidad objetiva, de conformidad a los términos establecidos en este contrato; y
- viii. Conducir sus negocios conforme a las mejores prácticas de la industria de arrendamiento de vehículos.

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024, la Entidad ha cumplido con las obligaciones de hacer y no hacer antes mencionadas.

c) Gastos por intereses

Por los ejercicios terminados el 31 de diciembre de 2025 y 2024, los gastos por intereses provenientes de préstamos bancarios y documentos por pagar, reconocidos en el estado de resultados, asciende a \$249,387,267 y \$120,170,834 respectivamente.

NOTA 9.- IMPUESTOS Y CONTRIBUCIONES POR PAGAR

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

	2025	2024
IVA por pagar:		
Pendiente de cobro	\$ 8,631,972	\$ 14,912,055
Impuestos retenidos por pagar:		
ISR	2,744,557	2,176,382
IVA	130,681	80,600
	<u>2,875,238</u>	<u>2,256,982</u>
Impuestos y contribuciones locales por pagar:		
Cuotas obrero-patronales IMSS, SAR e INFONAVIT	2,893,410	1,286,669
Impuesto sobre nómina	296,769	134,996
	<u>3,190,179</u>	<u>1,421,665</u>
	<u>\$ 14,697,389</u>	<u>\$ 18,590,702</u>

NOTA 10.- BENEFICIOS A LOS EMPLEADOS Y PTU DIFERIDA

a) Obligaciones por Beneficios Definidos

Por los ejercicios terminados el 31 de diciembre de 2025 y 2024, los movimientos de la provisión de Obligaciones por Beneficios Definidos (OBD) se analizan como sigue:

	2025			2024
	Prima de antigüedad	Indemnizaciones	Total	
OBD al 1 de enero	\$ 595,872	\$ 871,910	\$ 1,467,782	\$ 1,025,654
Más (menos) Costo Neto del periodo:				
Costo del servicio	170,018	137,827	307,845	-
Costo por interés	54,649	66,979	121,628	187,954
Pérdidas actuariales generadas por cambios de hipótesis	218,627	435,122	653,749	156,701
	<u>443,294</u>	<u>639,928</u>	<u>1,083,222</u>	
Menos: Pagos aplicados a la reserva	(104,654)	(313,516)	(418,170)	-
	<u>338,640</u>	<u>326,412</u>	<u>665,052</u>	442,128
OBB al 31 de diciembre	<u>\$ 934,512</u>	<u>\$ 1,198,322</u>	<u>\$ 2,132,834</u>	<u>\$ 1,467,782</u>

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024, las tasas utilizadas en el cálculo de las OBP corresponden a una tasa de descuento del 9.00% y 9.75%, respectivamente, así como una tasa de incremento salarial del 7.00% y del 6.50% respectivamente.

b) PTU diferida

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024, las principales diferencias temporales sobre las que se reconoce PTU diferida se analizan como sigue:

	2025	2024
Activo por PTU diferida:		
Estimación para pérdidas crediticias esperadas	\$ 425,382	\$ 305,382
Mobiliario y equipo para uso propio y otorgado en arrendamiento operativo, neto	8,963,612	4,208,547
Seguros pagados por anticipado	3,453,020	-
Pasivos por arrendamiento	6,480,632	15,316,647
Beneficios a los empleados	213,283	146,778
Gastos de instalación	30,704	-
	19,566,633	19,977,354
Pasivo por PTU diferida:		
Activos por derechos de uso, neto	(5,641,952)	(14,341,527)
Gastos por emisión pagados por anticipado	(12,690,471)	(4,127,356)
Gastos de instalación	30,704	(1,528)
	(18,332,423)	(18,470,411)
PTU diferida activa, neta	\$ 1,234,210	\$ 1,506,943

NOTA 11.- ARRENDAMIENTOS

Durante el ejercicio 2025, la Entidad continuó con la aplicación de la NIF D-5, Arrendamientos, reconociendo en sus estados financieros los efectos derivados de los contratos de arrendamiento vigentes, incluyendo los activos por derecho de uso, los pasivos por arrendamiento, así como la depreciación y el costo financiero correspondiente.

a) Naturaleza de contratos de arrendamiento

La Entidad tiene en arrendamiento equipos de transporte donde el cliente (arrendatario) paga una renta mensual por el uso de un vehículo, sin adquirir la propiedad de este. Los arrendamientos generalmente se acuerdan por diversos períodos, con una opción para renovar el arrendamiento después de esa fecha. Los pagos de arrendamiento se renegocian por distintos períodos para ajustar dichas rentas al valor de mercado. Algunos arrendamientos prevén pagos adicionales que se basan generalmente en cambios en el Índice Nacional de Precios al Consumidor. Para ciertos arrendamientos, la Entidad tiene restricciones para celebrar acuerdos de subarrendamiento.

b) Activos por derechos de uso, neto

Por el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2025, los activos por derecho de uso se analizan como sigue:

Tipo	Razón de negocio (años)	Saldo al 1 de enero de 2025	Altas (bajas) durante el ejercicio	Depreciación del ejercicio	Saldo al 31 de diciembre de 2025
Equipo de transporte	3 a 4	\$ 143,415,275	\$ -	\$ (86,995,748)	\$ 56,419,527

Por los ejercicios terminados el 31 de diciembre de 2025 y 2024, el gasto por depreciación de activo por derecho de uso, reconocido en el estado de resultados, asciende a \$86,995,748 y \$103,461,333, respectivamente.

c) Pasivos por arrendamiento

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024, los pasivos por arrendamiento, con base en su vencimiento, se analizan como sigue:

	2025	2024
<u>Tipo de bien arrendado: Equipo de transporte</u>		
Porción a corto plazo	\$ 58,822,168	\$ 89,220,803
Porción a largo plazo:		
De 13 a 24 meses	5,984,155	59,023,171
De 25 a 36 meses	-	4,922,493
	5,984,155	63,945,664
	\$ 64,806,323	\$ 153,166,467

NOTA 12.- PASIVOS BURSÁTILES

a) Integración

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024, este rubro se analiza como sigue:

	2025	2024
Pasivo bursátil – Clave de pizarra FCARCB 25	\$ 850,000,000	\$ -
Pasivo bursátil – Clave de pizarra FMCARCB 23	-	800,000,000
	850,000,000	800,000,000
Menos:		
Gastos de transacción asociados pendientes de amortizar	(163,094,608)	(73,847,092)
	\$ 686,905,392	\$ 726,152,908

b) Características de la emisión de pasivos bursátiles

Las emisiones de certificados bursátiles que mantiene la Entidad al 31 de diciembre de 2025 y 2024 se encuentran sujetas a los siguientes términos y condiciones:

- Clave de pizarra FCARCB 25

- Mediante el oficio No. 153/1690/2025 de fecha 9 de septiembre de 2025, la Entidad obtuvo la autorización, por parte de la Comisión Nacional Bancaria y de Valores (CNBV), para llevar a cabo la Cuarta Emisión de Certificados Bursátiles Fiduciarios (en adelante, la Cuarta Emisión) por hasta 8,500,000 títulos, al amparo del Programa de Certificados Bursátiles Fiduciarios (en adelante, el Programa), así como la publicación del Suplemento y el Aviso de Oferta correspondiente a dicha Emisión.
- La Cuarta Emisión, al amparo del Programa, se realizó por un total de hasta \$850,000,000 para su colocación entre los inversionistas a un precio de \$100 por cada Certificado Bursátil (en adelante, el Precio por Certificado Cuarta Emisión), siendo el precio total pagadero por los Certificados Bursátiles de \$850,000,000 (en adelante, el Precio Total Cuarta Emisión).
- La Entidad reconoció y aceptó tanto el Precio por Certificado Cuarta Emisión como el Precio Total Cuarta Emisión;
- La Cuarta Emisión fue realizada por una sola vez el 1 de septiembre de 2025;
- Los Certificados Bursátiles fueron colocados a un plazo de cinco años y tienen como fecha de vencimiento el 11 de septiembre de 2030.

- Los Certificados Bursátiles devengan intereses a una tasa de interés anual TIIE 28 días + 2.30pb.
- Los valores recibieron calificación “AAA(E)” por parte de HR Ratings México y Aaa.mx (sf)” por parte de Moody’s.

- Clave de pizarra FMCARCB 23

- Mediante oficio 153/5021/2023 de fecha 28 de marzo de 2023, la Entidad obtuvo la autorización, por parte de la CNBV, para llevar a cabo la Tercera Emisión de Certificados Bursátiles Fiduciarios (en adelante, la Tercera Emisión) por hasta 8,000,000 títulos, al amparo del Programa, así como la publicación del Suplemento y el Aviso de Oferta correspondiente a dicha Emisión.
- La Tercera Emisión, al amparo del Programa, se realizó por un total de hasta \$800,000,000 para su colocación entre los inversionistas a un precio de \$100 por cada Certificado Bursátil (en adelante, el Precio por Certificado Tercera Emisión), siendo el precio total pagadero por los Certificados Bursátiles de \$850,000,000 (en adelante, el Precio Total Tercera Emisión).
- La Entidad reconoció y aceptó tanto el Precio por Certificado Tercera Emisión como el Precio Total Tercera Emisión;
- La Cuarta Emisión fue realizada por una sola vez el 3 de abril de 2024;
- Los Certificados Bursátiles fueron colocados a un plazo de cinco años y tienen como fecha de vencimiento el 3 de abril de 2028.
- Los Certificados Bursátiles devengan intereses a una tasa de interés anual TIIE 28 días + 2.60pb.

Los valores recibieron calificación “AAA(E)” por parte de HR Ratings México y Aaa.mx (sf)” por parte de Moody’s.

c) Gastos por intereses

Por los ejercicios el 31 de diciembre de 2025 y 2024, el gasto por intereses provenientes de los pasivos bursátiles, reconocido en el estado de resultados, se analiza como sigue:

	2025	2024
Intereses a cargo	\$ 92,471,101	\$ 112,162,444
Amortización de gastos de transacción asociados	17,452,235	14,543,531
	\$ 109,923,336	\$ 126,705,975

NOTA 13.- IMPUESTO A LA UTILIDAD

a) ISR reconocido en el estado de resultados

La Ley de ISR vigente establece una tasa de ISR del 30%.

Por los ejercicios terminados el 31 de diciembre de 2025 y 2024, el gasto (beneficio) por impuesto a la utilidad reconocido en el estado de resultados se analiza como sigue:

	2025	2024
ISR causado ⁽¹⁾	\$ -	\$ -
Gasto (beneficio) por ISR diferido	1,640,546	(6,487,378)
	\$ 1,640,546	\$ (6,487,378)

- (1) Por el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2025, la Entidad generó utilidad gravable por \$ 921,515, la cual fue amortizada en su totalidad con pérdidas fiscales provenientes de ejercicios anteriores. Por el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2024, la Entidad determinó una pérdida fiscal por \$22,169,540.

b) ISR diferido, neto

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024, las principales diferencias temporales sobre las que se reconoce ISR diferido se analizan como sigue:

	2025	2024
Activo por impuesto a la utilidad diferido:		
Estimación para pérdidas crediticias esperadas	\$ 1,276,147	\$ 916,147
Pérdidas fiscales pendientes por amortizar	14,188,153	15,634,877
Seguros pagados por anticipado	10,359,059	
Mobiliario y equipo para uso propio y otorgado en arrendamiento operativo, neto	26,890,835	13,247,128
Pasivos por arrendamiento	19,441,897	45,328,452
PTU por pagar	77,099	77,099
Beneficios a los empleados	639,850	440,335
	120,745,388	75,644,038
Menos: Estimación por irrecuperabilidad de activos por impuesto diferido ⁽¹⁾	(14,188,153)	(15,634,877)
	104,192,543	60,009,161
Pasivo por impuesto a la utilidad diferido:		
Activos por derechos de uso, neto	(62,433,514)	(43,024,582)
Gastos por emisión pagados por anticipado	(38,071,413)	(12,382,065)
PTU diferida	(370,263)	(452,083)
Gastos de instalación	92,113	(4,585)
	(100,783,077)	(55,863,315)
Impuesto a la utilidad diferido, neto	3,409,466	4,145,846
Insuficiencia en el impuesto a la utilidad diferido	-	904,166
Impuesto a la utilidad diferido, neto	\$ 3,409,466	\$ 5,050,012

- (1) Para evaluar la recuperación de los activos por impuestos diferidos, principalmente de aquellos que se generan por pérdidas fiscales pendientes de amortizar, la Entidad considera la probabilidad de que una parte o el total de ellos, no se recupere. La realización final de los activos por impuestos diferidos depende de la generación de utilidad gravable en los periodos en que son materializadas las diferencias temporales. Al llevar a cabo esta evaluación, la Entidad considera la reversión esperada de los pasivos diferidos, las utilidades gravables proyectadas y las estrategias de planeación. Por los ejercicios terminados el 31 de diciembre de 2025 y 2024, la Administración de la Entidad estimó como baja la probabilidad de generar utilidades gravables en ejercicios futuros que puedan ser totalmente amortizadas con las pérdidas fiscales determinadas a esas fechas, por lo que ha constituido una estimación por aquellas pérdidas fiscales cuyo plazo de amortización está próximo a vencer en el corto y mediano plazo.

c) Tasa efectiva de ISR

Por los ejercicios terminados el 31 de diciembre de 2025 y 2024, la tasa efectiva de ISR reconocida en el estado de resultado y su conciliación con la tasa estatutaria de ISR, representando un gasto (beneficio) se analiza como sigue:

	2025	2024
Tasa estatutaria de ISR	30%	30%
Efecto en ISR de partidas no afectan al impuesto:		
Ajuste anual por inflación acumulable	58%	39%
Gastos no deducibles	53%	6%
Seguros pagados por anticipado	(106%)	(75%)
Otras partidas	(29%)	(17%)
	6%	(17%)

d) Pérdidas fiscales pendientes por amortizar

Al 31 de diciembre de 2025, la Entidad tiene pérdidas por amortizar para fines de ISR por un importe de \$47,293,842, las cuales podrán ser amortizadas como sigue:

Año en que se generó la pérdida	Importe actualizado	Plazo máximo para su amortización
2023	\$ 36,812,593	2033
2024	10,481,249	2034
	\$ 47,293,842	

NOTA 14.- CAPITAL CONTABLE

a) Estructura del capital social y prima en suscripción de acciones

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024 y para ambas fechas, el capital social a valor nominal, suscrito y pagado y la prima en suscripción de acciones, se integran como sigue:

	Número de acciones	Importe
Capital social fijo – Acciones Serie “A”	450,000	\$ 450,000
Capital social variable – Acciones Serie “B”	70,671,000	70,671,000
	71,121,000	71,121,000
Prima en suscripción de acciones		7,500,000
		\$ 78,621,000

b) Deuda subordinada convertible en acciones

- Antecedentes y características

El 31 de enero 2020, la Entidad celebró un Convenio de Suscripción de Deuda Subordinada Convertible en Acciones (en adelante, Convenio de Deuda Subordinada Convertible), actuando la Entidad como Emisor, y Mediadora de Vivienda Mexicana, S.A. de C.V., SOFOM, E.N.R, actuando como Tenedor.

Mediante el Convenio de Deuda Subordinada Convertible, la Entidad acordó incurrir en deuda subordinada forzosamente convertible en acciones Clase II por la cantidad de \$107,500,000, mediante la suscripción por parte del Tenedor de las notas que emitió la Entidad (en adelante, las Notas Convertibles). La suma principal insoluble de las Notas Convertibles causa intereses, a partir de la fecha de formalización del Convenio de Deuda Subordinada Convertible y hasta la Fecha de Conversión Forzosa, a una tasa de interés anual fija del 19%, pagadera en efectivo mensualmente y no sujeta a conversión.

- Fechas de Conversión

- *Fecha de Conversión Forzosa:* En tanto la Entidad no ejercite su derecho de Conversión Anticipada, ésta se estableció en 10 años posterior a la fecha de formalización del Convenio de Deuda Subordinada Convertible, es decir, el 31 de enero de 2030.
- *Fecha de Conversión Anticipada:* En cualquier momento a partir de la formalización del Convenio de Deuda Subordinada Convertible y en tanto existan cantidades insolutas respecto de las Notas Convertibles previo a la Fecha de la Conversión Forzosa, la Entidad podrá, a su total y absoluta discreción, ejercer una opción para convertir las cantidades debidas respecto de las Nota Convertibles en acciones, mediante la entrega de una notificaciones por escrito al Tenedor con al menos 30 días de anticipación a la fecha de ejercicio de la conversión.

- Pago anticipado de deuda subordinada convertible en acciones

El 31 de octubre de 2023, la Entidad efectuó el pago anticipado de deuda subordinada convertible en acciones por \$21,000,000 a favor de MVM, mediante el cual, y respecto del Convenio de Deuda Subordinada Convertible, se deberá: (i) cancelar la Nota Convertible No. 9 por un valor nominal de \$5,000,000; (ii) cancelar la Nota Convertible No. 13 por un valor nominal de \$6,000,000; y (iii) modificar el valor nominal de \$42,050,000 de la Nota Convertible No. 10 a un valor nominal de \$32,050,000.

El pago anticipado efectuado por la Entidad a favor de MVM se realizó para la adquisición de Bonos Perpetuos Subordinados Serie A emitidos por la Entidad, de conformidad con la carta de instrucción de pago emitida por MVM el 20 de octubre de 2024. El 1 de noviembre de 2023 se realizaron las cancelaciones de las Notas Convertibles No. 9 y No. 13, así como la modificación del valor nominal de la Nota Convertible No.10.

- Saldos y gastos por intereses de deuda subordinada convertible en acciones

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024 y para ambas fechas, la deuda subordinada convertible en acciones asciende a \$86,500,000. Por los ejercicios terminados el 31 de diciembre de 2025 y 2024, el gasto por intereses provenientes de deuda subordinada convertible en acciones, reconocido en el estado de resultados, asciende a \$16,663,264 y \$16,708,917, respectivamente.

c) Bonos perpetuos subordinados

- Antecedentes

Mediante Asamblea General Extraordinaria de Accionistas celebrada el 30 de octubre de 2023, se aprobó la implementación de un Programa Privado de Bonos Perpetuos Subordinados (BPS) (en adelante, el Programa) por la cantidad de hasta \$250,000,000; en el entendido de que podrán realizarse una o más emisiones mediante la colocación de una o más series a ser suscritas por MVM, con la finalidad de responder a las necesidades de liquidez de la Entidad, autorizando en ese mismo acto, que los recursos netos que se obtengan por la emisión de dichos bonos se destinen a capital de trabajo para el curso ordinario de los negocios de la Entidad.

- Emisiones de BPS y principales características

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024, la Entidad mantiene las siguientes emisiones de títulos de BPS:

Bono Perpetuo Subordinado - Serie A ⁽¹⁾:

Título Serie A-1; 1,100 BPS	\$	11,000,000
Título Serie A-2; 2,800 BPS		28,000,000
Título Serie A-3; 450 BPS		4,500,000
Título Serie A-4; 200 BPS		2,000,000
Título Serie A-5; 70 BPS		700,000
Título Serie A-6; 70 BPS		700,000
Título Serie A-7; 70 BPS		700,000
Título Serie A-8; 2,320 BPS		23,200,000
Título Serie A-9; 200 BPS		2,000,000
Título Serie A-10; 100 BPS		1,000,000
Título Serie A-11; 135 BPS		1,350,000
Título Serie A-12; 500 BPS		5,000,000
Título Serie A-13; 1,000 BPS		10,000,000
Título Serie A-14; 1,050 BPS		10,500,000
Título Serie A-15; 400 BPS		4,000,000
Título Serie A-16; 300 BPS		3,000,000
Título Serie A-17; 350 BPS		3,500,000
Título Serie A-18; 520 BPS		5,200,000
Título Serie A-19; 700 BPS		7,000,000
Título Serie A-20; 200 BPS		2,000,000
Título Serie A-21; 400 BPS		4,000,000
Título Serie A-22; 400 BPS		4,000,000
Título Serie A-23; 565 BPS		5,650,000
Título Serie A-24; 400 BPS		4,000,000
		143,000,000

Bono Perpetuo Subordinado - Serie B ⁽²⁾:

Título Serie B-1; 500 BPS		5,000,000
Título Serie B-2; 1,000 BPS		10,000,000
Título Serie B-3; 310 BPS		3,100,000
Título Serie B-4; 350 BPS		3,500,000
Título Serie B-5; 500 BPS		5,000,000
Título Serie B-6; 200 BPS		2,000,000
Título Serie B-7; 250 BPS		2,500,000
Título Serie B-8; 600 BPS		6,000,000
Título Serie B-9; 1,000 BPS		10,000,000
Título Serie B-10; 60 BPS		600,000
Título Serie B-11; 500 BPS		5,000,000
Título Serie B-12; 1,200 BPS		12,000,000
		64,700,000
	\$	207,700,000

⁽¹⁾ Emisión aprobada en Asamblea General Extraordinaria de Accionistas celebrada el 31 de octubre de 2023.

⁽²⁾ Emisión aprobada en Asamblea General Extraordinaria de Accionistas celebrada el 8 de mayo de 2024.

Dichos BPS pueden ser amortizados anticipadamente de manera voluntaria por la Entidad, parcial o totalmente a su valor nominal o valor nominal ajustado (conforme a la mecánica que establece el Título que amparan dichos BPS), según corresponda, conjuntamente con los intereses devengados. Para tales efectos, la Entidad deberá entregar una notificación de amortización anticipada voluntaria parcial o total por escrito al Tenedor indicando al menos el monto de la amortización y la fecha de pago con al menos seis días hábiles antes de la fecha en la que se pretenda llevar a cabo dicha amortización. Las amortizaciones anticipadas voluntarias serán sujetas al pago de una prima por prepago, la cual deberá calcular la Entidad y corresponderá al 2% al valor nominal o valor nominal ajustado del BPS, según corresponda.

Las principales características de dichas emisiones de BPS, cuya garantía es quirografaria, se describen a continuación:

Características	Serie A	Serie B
Fecha de emisión:	31 de octubre de 2023	8 de mayo de 2024
Emisor:	La Entidad	
Tenedor:	Mediadora de Vivienda Mexicana, S.A. de C.V., SOFOM, E.N.R.	
Denominación:	Moneda Nacional, Pesos	
Valor nominal de los bonos:	\$10,000 cada uno	
Bonos emitidos:	14,300	6,470
Monto total de los bonos que amparará el Título:	\$143,000,000	\$64,700,000
Vigencia del Título / Fecha de vencimiento:	36,135 días, equivalentes a 99 años	
Fuente de pago:	Los recursos necesarios para que el Emisor cumpla con sus obligaciones de pago al amparo de los Bonos, provendrán del curso ordinario de sus operaciones o de financiamientos contratados para que tales efectos con la subordinación y prelación determinada en el Título. Las cantidades derivadas del Título, incluyendo flujo ejecución y terminación anticipada estarán subordinadas y con la siguiente prelación:	
Subordinación y prelación de pagos:	(i) Subordinados frente a todas y cada una de las demás deudas no subordinadas actuales y futuras del Emisor; (ii) Al mismo nivel sobre cualquier deuda subordinada incluyendo las demás series de bonos emitidos al amparo del Programa; (iii) Con mayor prelación sobre cualquier capital presente y futuro; y (iv) Con la misma preferencia de pago y de forma proporcional conforme al porcentaje que cada uno de los bonos emitidos al amparo del Programa represente del total de bonos vigentes del programa.	
Tasa de interés y procedimiento de cálculo	A partir de la fecha de emisión, y en tanto no sean amortizados, los BPS devengarán un interés bruto anual sobre el saldo insoluto de los BPS Serie A, a la tasa que resulte aplicable conforme a lo siguiente:	A partir de la fecha de emisión, y en tanto no sean amortizados, los BPS devengarán un interés bruto anual sobre el saldo insoluto de los BPS Serie B, a la tasa que resulte aplicable conforme a lo siguiente:
	- Mientras la Tasa de Referencia (TIIE 28 días) se encuentre por arriba de 6.5%, la tasa será de 18.5% anual fija; o - Mientras la Tasa de Referencia (TIIE 28 días) sea igual o se encuentre por debajo de 6.5%, la tasa será de 18% anual fija.	- Mientras la Tasa de Referencia (TIIE 28 días) se encuentre por arriba de 6.5%, la tasa será de 18.5% anual fija; o - Mientras la Tasa de Referencia (TIIE 28 días) sea igual o se encuentre por debajo de 6.5%, la tasa será de 16.5% anual fija.
Fechas de pago:	Los intereses que devenguen los BPS se pagarán mensualmente los primeros cinco días hábiles de cada mes calendario a partir de la fecha de emisión, durante la vigencia del Título.	
Amortización:	El BPS se pagará a su valor nominal o valor nominal ajustado mediante un solo pago a la fecha de Vencimiento contra la entrega del Título correspondiente.	
Periodicidad del pago de intereses:	Los intereses ordinarios que devenguen los BPS serán pagaderos mensualmente durante toda la vigencia del Título, de conformidad con lo establecido en el Título correspondiente.	
Obligaciones de Dar, Hacer y No Hacer del Emisor frente al Tenedor:	En términos del Título, el Tenedor tendrá derecho al pago de amortización, intereses y, en su caso, del pago de intereses moratorios, sin asumir el Emisor a obligación adicional a los derechos del Tenedor referidos. Para estos efectos, el Emisor estará obligado a cumplir con todos los requerimientos de información a que esté obligado en términos de la legislación aplicable.	
Derechos que confieren los BPS:	El Tenedor, al amparo del Título, tendrá derecho a recibir pagos de amortización e interés de los BPS y, en su caso, la Prima por Pre pago, en los términos del Título.	
Cesión:	El Tenedor no podrá ceder sus derechos, salvo previo consentimiento del Emisor.	

Por los ejercicios terminados el 31 de diciembre de 2025 y 2024, el gasto por intereses provenientes de bonos perpetuos subordinados, reconocido en el estado de resultados, asciende a \$35,649,383 y \$30,775,830, respectivamente.

d) Restricciones al capital contable

- Reserva legal

De acuerdo con la Ley General de Sociedades Mercantiles, de las utilidades netas del ejercicio debe separarse un 5% como mínimo para la constitución de la reserva legal, hasta que su importe ascienda al 20% del capital social a valor nominal. El fondo de reserva puede capitalizarse, pero no debe repartirse a menos que se disuelva la Entidad, y debe ser reconstituido cuando disminuya por cualquier motivo.

- Reembolso de capital

La distribución del capital contable, excepto por los importes actualizados del capital social aportado y de las utilidades retenidas fiscales, causará ISR a cargo de la Entidad a la tasa vigente al momento de la distribución. El impuesto que se pague por dicha distribución se podrá acreditar contra el ISR del ejercicio en el que se pague el impuesto sobre dividendos y en los dos ejercicios inmediatos siguientes, contra el impuesto del ejercicio y los pagos provisionales de los mismos. De igual forma, y de acuerdo con la Ley del ISR, los dividendos distribuidos a residentes en el extranjero y a personas físicas residentes en México, que provengan de utilidades generadas a partir de 2014, pagarán adicionalmente un 10% de ISR que no será acreditable.

e) Cuentas fiscales

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024, la Cuenta de Capital de Aportaciones (CUCA) y Cuenta de Utilidad Fiscal Neta (CUFIN), mantienen los saldos que se indican a continuación:

	2025	2024
CUCA	\$ 107,775,903	\$ 103,940,499
CUFIN	\$ 117,300,311	\$ 115,808,096

NOTA 15.- GASTOS DE ADMINISTRACIÓN

Por los ejercicios terminados el 31 de diciembre de 2025 y 2024, los gastos de administración se analizan como sigue:

	2025	2024
Sueldos y salarios	\$ 47,930,410	\$ 32,944,736
Honorarios por servicios profesionales	7,230,234	8,521,273
Impuestos y contribuciones por pagar	11,717,298	8,048,560
Arrendamientos a corto plazo o de bajo valor	4,675,553	2,912,337
Materiales de oficina	3,101,177	2,481,626
Suscripciones	2,922,542	2,210,368
Beneficio a los empleados (Nota 10a)	665,052	442,128
Gasto (beneficio) por PTU diferida (Nota 3i)	272,733	(2,067,856)
Otros gastos de administración	7,320,292	6,193,535
	<u>\$ 85,835,291</u>	<u>\$ 61,686,707</u>

NOTA 16.- COMPROMISOS Y CONTINGENCIAS

a) Revisión de autoridades fiscales

De acuerdo con la legislación fiscal vigente, las autoridades hacendarias tienen la facultad de revisar los resultados fiscales de los últimos cinco ejercicios anteriores a la última declaración presentada en dicho plazo, lo que pudiera generar diferencias de impuestos derivados de los distintos criterios de interpretación de las disposiciones fiscales entre la Entidad y las autoridades hacendarias.

b) Juicios y litigios

La Entidad se encuentran involucrados en varios juicios y reclamaciones derivado del curso normal de sus operaciones, que se espera que no tengan un efecto importante en su información financiera y resultados futuros, tomando en cuenta el proceso actual en que se encuentran dichos litigios, así como la evaluación de los asesores legales de la Entidad.

NOTA 17.- HECHOS POSTERIORES

A la fecha de emisión de los presentes estados financieros, la Entidad no ha identificado la existencia de algún evento o transacción, adicional al evento descrito anteriormente, que requiera el reconocimiento de ajustes en la información financiera al 31 de diciembre de 2025, o su revelación.

NOTA 18.-NUEVOS PRONUNCIAMIENTOS CONTABLES PARA EL EJERCICIO QUE TERMINÓ EL 31 DE DICIEMBRE DE 2025

A partir del 1 de enero de 2025, la Entidad adoptó las siguientes mejoras a las NIF:

Mejoras a las NIF

Mejoras a las NIF que generan cambios contables

- NIF A-1 “*Marco conceptual de las Normas de Información Financiera*” – El CINIF llevo a cabo una revisión de los requerimientos de revelación de las NIF, mediante un análisis comparativo entre los requerimientos de revelación contenidos en cada una de sus NIF particulares y los requerimientos emitidos por el Consejo Internacional de Normas Internacionales de Información Financiera; esto se hizo con la finalidad de adoptar un enfoque específico de revelaciones reducidas aplicable a entidades que no son de interés público, en convergencia con la tendencia internacional. Como resultado de esta revisión se consideró apropiado separar los requerimientos de revelación de las NIF en: 1) Revelaciones aplicables a todas las entidades en general (entidades de interés público y entidades que no son de interés público) y 2) Revelaciones aplicables solo para entidades de interés público.

Asimismo, en la NIF A-1 se prevé la revelación de políticas contables importantes con el fin de que las entidades hagan una revelación más efectiva de las mismas, de acuerdo con el concepto de importancia relativa. La revelación de políticas contables importantes es necesaria para que los usuarios puedan entender la información sobre transacciones y otros eventos reconocidos o revelados en los estados financieros, considerando no solo el tamaño de la transacción sino también su naturaleza. La revelación de políticas contables es más útil para el usuario cuando incluye información específica de la entidad en lugar de solo información estandarizada o que duplica o resume el contenido de los requerimientos de las NIF particulares.

- NIF B-2 “*Estado de flujos de efectivo*” – La NIF B-2 requiere que la entidad revele información que ayude a comprender su situación financiera y liquidez ante diferentes situaciones; no obstante, los usuarios de los estados financieros han destacado las necesidades de información adicional sobre los acuerdos de financiamiento para pago a proveedores, conocido también como factoraje inverso. Derivado de lo anterior, se adicionaron a la NIF B-2 normas de revelación generales, es decir, aplicables a Entidades de Interés Público (EIP) y a Entidades que no son de Interés Público (ENIP); con el fin de proporcionar información sobre los acuerdos de financiamiento para pago a proveedores que les permitan a los usuarios de los estados financieros entender este tipo de acuerdos y sus efectos en los estados financieros.

- NIF B-3 “Estado de resultado integral”, NIF B-16 “Estados financieros de entidades con propósitos no lucrativos” y NIF C-3 “Cuentas por cobrar” – De acuerdo con la NIF D-1 “Ingresos por contratos con clientes”, el precio de la transacción es el importe de la contraprestación al que una entidad considera tener derecho a cambio de transferir el control sobre los bienes o servicios acordados con el cliente. Si la contraprestación acordada en un contrato incluye un monto variable, por ejemplo, debido a descuentos, devoluciones, reembolsos, créditos, reducciones de precio, incentivos, primas a cumplir, penalizaciones u otros elementos similares, una entidad debe estimar el monto de la contraprestación a la cual considera tener derecho a cambio de transferir el control sobre los bienes o servicios acordados con el cliente; de esta forma, se reconoce el ingreso neto de los montos variables que no tengan altas probabilidades de revertirse. En algunas NIF se requiere o permite la presentación de los descuentos, las bonificaciones y las devoluciones en un rubro por separado dentro del estado de resultado integral, lo cual podría generar una inconsistencia con lo previsto por la NIF D-1, respecto al reconocimiento del ingreso neto, razón por la cual se modifican las NIF correspondientes; no obstante, una entidad puede revelar en notas a los estados financieros el desglose de los conceptos e importes que conforman los ingresos netos.
- NIF B-14 “Utilidad por acción” – Dada la naturaleza de la revelación y en convergencia con la NIC-33 “Utilidad por acción”, se modifica el alcance de la NIF B-14 para que esta sea aplicable solo a las entidades que tienen instrumentos de capital listados o por listar, en una bolsa de valores.
- NIF B-15 “Conversión de monedas extranjeras” – En la NIF B-15 no se establece qué debe hacer una entidad cuando en la fecha de conversión de monedas extranjeras se determina que cierta moneda no es intercambiable por lo que se incluye la normativa aplicable, en convergencia con las recientes modificaciones realizadas a la NIC 21 “Efectos de las variaciones en las tasas de cambio de la moneda extranjera”. La modificación incluye requerimientos de revelación, los cuales corresponden a revelaciones generales, es decir, aplicables tanto a Entidades de Interés Público (EIP) como a Entidades que no son de Interés Público (ENIP).
- NIF C-6 “Propiedades, planta y equipo” – La NIF C-6 menciona que existen diversos métodos de depreciación de activos fijos, entre los que se incluye el método de depreciación especial; no obstante, actualmente, después de varios años de haber emitido esta NIF, se concluyó que dicho método no debe considerarse propiamente un método de depreciación sino solo una forma práctica de aplicar cualquier otro de los métodos mencionados en la NIF, por lo que fue eliminado; no obstante, considerando que esta metodología se basa en utilizar tasas promedio de depreciación sobre una base de un grupo de activos poco importantes, una entidad puede continuar utilizando estas determinaciones ponderadas, siempre que se atienda al concepto de importancia relativa. Adicionalmente, se incluye en la NIF la descripción de cada uno de los métodos de depreciación, aun y cuando se pueden consultar en la Guía de aplicación NIFC-6GA Guía de aplicación A - Implementación de la NIF, de la NIF C-6 que se encuentran en la página del CINIF.
- NIF D-1 “Ingresos por contratos con clientes” – Recientemente se hizo una modificación a la NIIF 17 “Contratos de seguro”, en la que para el reconocimiento contable de contratos cuyo propósito principal es la prestación de servicios a un pago fijo, aunque su sustancia económica sea similar a la de un contrato de seguro, una entidad puede optar por aplicar la NIIF 15 “Ingresos de actividades ordinarias procedentes de contratos con clientes”, en lugar de la NIIF 17 si, y solo si, se cumplen las condiciones especificadas. Por su parte, el CINIF considera que una entidad que aplica las NIF, al emitir contratos que en sustancia económica son similares a un contrato de seguro, es decir, a un contrato en el que una de las partes (emisora del contrato) acepta un riesgo de seguro importante de la otra parte (tenedor del contrato), acordando compensar al tenedor con la prestación de servicios, si es que ocurre un evento futuro incierto (el evento asegurado) que afecte de forma adversa al tenedor del seguro, debe aplicar la NIF D-1 “Ingresos por contratos con clientes” para su reconocimiento contable, siempre que la entidad sea una prestadora de servicios y cumple con los requisitos especificados. Se elimina la posibilidad de aplicar de manera supletoria la NIIF 17. Por tal razón, se modifica el alcance de la NIF D-1.

Mejoras a las NIF que no generan cambios contables

Así mismo las Mejoras a las NIF 2025 incluyen modificaciones a las NIF que no generan cambios contables, cuya intención fundamental es hacer más preciso y claro el planteamiento normativo; por ser precisiones, no generan cambios contables en los estados financieros.

La Entidad concluyó que no hubo impactos significativos en los estados financieros derivados de la adopción de estas mejoras a las NIF.

NOTA 19.-NUEVOS PRONUNCIAMIENTOS CONTABLES PARA AÑOS SUBSECUENTES:

Al 31 de diciembre de 2025, el CINIF ha promulgado las siguientes NIF y Mejoras a las NIF que pudiesen tener un impacto en los estados financieros de la Entidad:

NIF

Con entrada en vigor a partir del 1 de enero de 2026, permitiendo su adopción anticipada para el ejercicio 2025:

- NIF A-2 “*Incertidumbres sobre negocio en marcha*” – En la NIF A-1, se establece que la administración de una entidad debe estar haciendo una constante evaluación de la posible continuidad del negocio. En dicha evaluación, la entidad debe determinar si existen eventos y condiciones que puedan dar lugar a incertidumbres que se consideren importantes y puedan afectar la capacidad de la entidad para continuar como negocio en marcha.
- Esta NIF A-2 se emite con el objetivo principal de establecer las bases para valuación, presentación y revelación de los estados financieros de una entidad que tiene incertidumbres de continuar como negocio en marcha o que ya está en proceso de cesar sus actividades o liquidación de la entidad, así como establecer bases más precisas para efectuar el análisis de dichos eventos y condiciones que lleven a una mejor identificación de las incertidumbres importantes y del riesgo sobre la continuidad como negocio en marcha de la entidad, así como la evaluación de factibilidad y efectividad de las acciones que la entidad pueda establecer para mitigar dichos riesgos, aspectos que son considerados en esta NIF.

Con entrada en vigor a partir del 1 de enero de 2028, permitiendo su adopción anticipada para el ejercicio 2027:

- NIF B-1 “*Bases para la preparación de los estados financieros*” – Esta NIF establece las normas generales que sirven de base para la preparación de los estados financieros, entre ellas, los requerimientos generales para la preparación y presentación de los estados financieros; los criterios para seleccionar, cambiar y revelar las políticas contables, así como el tratamiento y la revelación de los cambios en estimaciones contables y de las correcciones de errores.

Asimismo, esta NIF B-1 se emite con el objetivo principal de alinear la NIF B-1 con las Normas Internacionales de Información Financiera (“NIIF”), particularmente con la Norma Internacional de Contabilidad 8 (NIC 8), “*Bases para la Preparación de Estados Financieros*”, y con la Norma Internacional de Información Financiera 18 (NIIF 18), “*Presentación e Información a Revelar en los Estados Financieros*”, que entrarán en vigor a partir del 1 de enero de 2027.

La entrada en vigor de esta NIF deja sin efecto la NIF B-1, “*Cambios contables y correcciones de errores*”, vigente desde el 1º de enero de 2006.

- NIF B-3 “*Estado de resultado integral*” – Esta NIF establece las normas para la presentación del estado de resultado integral, los requerimientos mínimos de su contenido y las normas de revelación. La NIF realiza un cambio en la estructura del estado de resultado integral, debido a que los ingresos, costos y gastos deberán presentarse en alguna de las cinco categorías que se definen en esta NIF B-3: a) Operación; b) Inversión; c) Financiamiento; d) Impuestos a la utilidad; y e) Operaciones discontinuadas. Además, se requiere a las entidades de interés público la revelación de las medidas de desempeño definidas por la Máxima Autoridad en la Toma de Decisiones de Operación (MDM).

Asimismo, esta NIF B-3 se emite con el objetivo principal de con el fin de alinear la NIF B-3 con las Normas Internacionales de Información Financiera (“NIIF”), particularmente, con la Norma Internacional de Información Financiera 18 (NIIF 18), “*Presentación e información a revelar en los estados financieros*”, que entrará en vigor a partir del 1 de enero de 2027.

La entrada en vigor de esta NIF deja sin efecto la NIF B-3, “Estado de resultado integral”, vigente desde el 1º de enero de 2013.

Mejoras a las NIF

Mejoras a las NIF que generan cambios contables

Con entrada en vigor a partir del 1 de enero de 2026, permitiendo su adopción anticipada para el ejercicio 2025:

- NIF B-11 “*Disposición de activos de larga duración y operaciones discontinuadas*” – Esta mejora se emitió para especificar que los estados de flujos de efectivo que se presentan en forma comparativa cuando en el periodo existen efectos derivados de la disposición de activos de larga duración y de la discontinuación de operaciones, los efectos se deben presentar en forma prospectiva, por lo que no deben reformularse los estados de flujos de efectivo de periodos anteriores que se presentan en forma comparativa con los estados financieros del periodo en que se tomó la decisión de disponer de los activos de larga duración o de discontinuar la operación.
- NIF C-10 “*Instrumentos financieros derivados y relaciones de cobertura*” – La NIF C-10 señala que una entidad puede tener un contrato para comprar o vender una partida no financiera que puede ser liquidada por su monto neto sin tomar posesión de la partida, el cual califica como un instrumento financiero derivado (“IFD”), pero si el contrato fue celebrado para adquirir, entregar o utilizar la partida (contrato de bienes de uso propio), se menciona que no existe un IFD; sin embargo, se modifica la norma para considerar a estos contratos como IFD en los casos en los que la entidad, en su valuación inicial, los designa de forma irrevocable como valuados a valor razonable con cambios en resultados para evitar una asimetría contable.

Mejoras a las NIF que no generan cambios contables

Así mismo las Mejoras a las NIF 2026 incluyen modificaciones a las NIF que no generan cambios contables, cuya intención fundamental es hacer más preciso y claro el planteamiento normativo, consecuentemente no es necesario establecer una fecha de entrada en vigor para estas mejoras, las cuales se detallan a continuación:

- NIF A-1 “*Marco conceptual de las Normas de Información Financiera*”, NIF B-4 “Estado de cambios en el capital contable” y NIF B-6 “*Estado de situación financiera*” – Se realizaron algunas precisiones que se estima podrían apoyar el entendimiento de disposiciones normativas contenidas en estas NIF.

- NIF C-10 “*Instrumentos financieros derivados y relaciones de cobertura*” – Esta mejora adiciona la definición de instrumento financiero derivado de negociación al glosario de las NIF, por lo que se incorpora en la lista de definiciones utilizadas en la NIF C-10.
- NIF C-20 “*Instrumentos financieros para cobrar principal e interés*” – Esta mejora modifica el párrafo 43.2.1 para un mejor entendimiento de cuándo ocurre un cambio en el modelo de negocios relacionado con instrumentos financieros.
- NIF D-4 “*Impuestos a la utilidad*” – Se realizaron precisiones en la NIF para indicar que esta norma es aplicable a entidades que están sujetas a impuestos calculados sobre una utilidad fiscal determinada sobre una base neta de ingresos menos costos y gastos.

A la fecha de emisión de estos estados financieros, la Entidad está en proceso de determinar los efectos derivados de la adopción de estas nuevas NIF y mejoras a las NIF.

.....

NOTA 20.-OTRA INFORMACIÓN SOBRE INDICADORES DE SOSTENIBILIDAD

A partir del 1 de enero de 2025, las entidades en México son requeridas a revelar las Normas de Información de Sostenibilidad (NIS) comenzando por la NIS B-1 Indicadores Básicos de Sostenibilidad (“IBSO”) los cuales son un punto de partida para identificar los riesgos y oportunidades relacionados con sostenibilidad y sus tres áreas fundamentales (ambiental, social y de gobernanza) y, en consecuencia, implementar la infraestructura necesaria en la Entidad para administrarlos y establecer mejores prácticas de sostenibilidad, así como para proveer información que satisfaga las necesidades de los usuarios.

El objetivo de la información de sostenibilidad es proveer información útil relacionada con las interacciones entre una entidad y sus partes interesadas, la sociedad, la economía y el ambiente, para satisfacer las necesidades de los distintos usuarios de información.

A la fecha de emisión de los presentes estados financieros, la Entidad se encuentra evaluando los impactos y esfuerzos necesarios para la adopción de las NIS.

Estas notas son parte integrante de los estados financieros adjuntos.

.....

RSM México

Oficina de la Dirección Ejecutiva

Bldv. Manuel Ávila Camacho No. 76, Planta Baja
Col. Lomas de Chapultepec
11000, Miguel Hidalgo, Ciudad de México
T +52 55 5093 6200

    rsmglobalmx

rsmmx.mx

RSM México Bogarín S.C. es miembro de la red de RSM y ejerce sus actividades como RSM. RSM es el nombre comercial utilizado por los miembros de la red RSM.

Cada miembro de la red RSM es una firma de contadores y consultores independientes cuyas prácticas las provee por sí misma. La red RSM no es en sí misma una entidad legal en ninguna jurisdicción. La red RSM es administrada por RSM International Limited, una compañía registrada en Inglaterra y Gales (compañía número 4040598) cuya oficina registrada es en el 50 Cannon Street, London, EC4N 6JJ. El logo y la marca RSM y otros derechos de propiedad intelectual utilizado por miembros de la red son propiedad de la Asociación Internacional de RSM, una asociación regida por el artículo 60 y siguientes del Código Civil de Suiza cuya sede se encuentra en Zug.

© RSM International Association, 2024