

BOLSA MEXICANA DE VALORES, S.A.B. DE C.V.

CLAVE DE COTIZACIÓN: **PDN**

TRIMESTRE: **03** AÑO: **2025**

**PORTAFOLIO DE NEGOCIOS, S.A. DE
C.V., SOFOM, E.R.**

ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA DE SOFOM

AL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2025 Y 2024

SIN CONSOLIDAR

(PESOS)

Impresión Final

CUENTA	SUB-CUENTA	SUB-SUBCUENTA	CUENTA / SUBCUENTA	CIERRE PERÍODO ACTUAL	TRIMESTRE AÑO ANTERIOR
100000000000			A C T I V O	4,658,669,294	4,164,016,151
100200001001			Efectivo y equivalentes de efectivo	32,266,386	53,841,681
100400001001			Cuentas de margen (instrumentos financieros derivados)	0	0
100600001001			Inversiones en instrumentos financieros	206,762,455	97,965,997
100600102001			Instrumentos financieros negociables	0	0
100600102002			Instrumentos financieros para cobrar o vender	206,762,455	97,965,997
130600102003			Instrumentos financieros para cobrar principal e interés (valores)(neto)	0	0
	100600303005		Instrumentos financieros para cobrar principal e interés (valores)	0	0
	100600303006		Estimación de pérdidas crediticias esperadas para inversiones en instrumentos financieros para cobrar principal e interés (valores)	0	0
100800001001			DEUDORES POR REPORTO	0	0
101000001001			Préstamo de valores (aplicable únicamente para entidades vinculadas con instituciones de crédito)	0	0
101200001001			Instrumentos Financieros Derivados	0	0
101200102001			Con fines de negociación	0	0
101200102002			Con fines de cobertura	0	0
101400001001			AJUSTES DE VALUACIÓN POR COBERTURA DE ACTIVOS FINANCIEROS	0	0
101600104001			Cartera de crédito con riesgo de crédito etapa 1	3,672,752,197	3,444,322,501
101600105001			Créditos comerciales	3,672,752,197	3,444,322,501
	101600107001		Actividad empresarial o comercial	3,672,752,197	3,444,322,501
	101600107002		Entidades financieras	0	0
	101600107003		Entidades gubernamentales	0	0
101600105002			Créditos de consumo	0	0
101600105003			Créditos a la vivienda	0	0
	101600507023		Media y residencial	0	0
	101600507024		De interés social	0	0
	101600507025		Créditos adquiridos al INFONAVIT o el FOVISSSTE	0	0
	101600507026		Remodelación o mejoramiento con garantía otorgada por la Banca de Desarrollo o fideicomisos públicos	0	0
	101600507027		Remodelación o mejoramiento con garantía de la subcuenta de vivienda	0	0
101600104002			Cartera de crédito con riesgo de crédito etapa 2	520,031,171	473,578,142
101600205004			Créditos comerciales	520,031,171	473,578,142
	101600406007		Actividad empresarial o comercial	520,031,171	473,578,142
	101600406008		Entidades financieras	0	0
	101600406009		Entidades gubernamentales	0	0
101600205005			Créditos de consumo	0	0
101600205006			Créditos a la vivienda	0	0
	101600606018		Media y residencial	0	0
	101600606019		De interés social	0	0
	101600606020		Créditos adquiridos al INFONAVIT o el FOVISSSTE	0	0
	101600606021		Remodelación o mejoramiento con garantía otorgada por la banca de desarrollo o fideicomisos públicos	0	0
	101600606022		Remodelación o mejoramiento con garantía de la subcuenta de vivienda	0	0
101600104003			Cartera de crédito con riesgo de crédito etapa 3	128,791,868	56,839,593
101600305007			Créditos comerciales	128,791,868	56,839,593
	101600706023		Actividad empresarial o comercial	128,791,868	56,839,593
	101600706024		Entidades financieras	0	0
	101600706025		Entidades gubernamentales	0	0
101600305008			Créditos de consumo	0	0
101600305009			Créditos a la vivienda	0	0
	101600906034		Media y residencial	0	0
	101600906035		De interés social	0	0
	101600906036		Créditos adquiridos al INFONAVIT o el FOVISSSTE	0	0
	101600906037		Remodelación o mejoramiento con garantía otorgada por la banca de desarrollo o fideicomisos públicos	0	0
	101600906038		Remodelación o mejoramiento con garantía de la subcuenta de vivienda	0	0
101600104004			Cartera de crédito valuada a valor razonable	0	0
101600405010			Créditos comerciales	0	0
	101601006039		Actividad empresarial o comercial	0	0
	101601006040		Entidades financieras	0	0
	101601006041		Entidades gubernamentales	0	0
101600405011			Créditos de consumo	0	0
101600405012			Créditos a la vivienda	0	0
	101601206050		Media y residencial	0	0

BOLSA MEXICANA DE VALORES, S.A.B. DE C.V.

CLAVE DE COTIZACIÓN: **PDN**

TRIMESTRE: **03** AÑO: **2025**

**PORTAFOLIO DE NEGOCIOS, S.A. DE
C.V., SOFOM, E.R.**

ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA DE SOFOM

AL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2025 Y 2024

SIN CONSOLIDAR

Impresión Final

(PESOS)

CUENTA	SUB-CUENTA	SUB-SUBCUENTA	CUENTA / SUBCUENTA	CIERRE PERÍODO ACTUAL	TRIMESTRE AÑO ANTERIOR
	101601206051	De interés social		0	0
	101601206052	Créditos adquiridos al INFONAVIT o el FOVISSSTE		0	0
	101601206053	Remodelación o mejoramiento con garantía otorgada por la banca de desarrollo o fideicomisos públicos		0	0
	101601206054	Remodelación o mejoramiento con garantía de la subcuenta de vivienda		0	0
	131600103001	Cartera de crédito		4,321,575,236	3,974,740,236
	131600103002	Partidas diferidas		-1,866,025	-2,034,822
	101600103003	Estimación preventiva para riesgos crediticios		-270,877,952	-225,061,960
	131600102001	Cartera de crédito (neto)		4,048,831,259	3,747,643,454
	131600102002	Derechos de cobro adquiridos (neto)		0	0
131600001001		Total de cartera de crédito (neto)		4,048,831,259	3,747,643,454
101800001001		BENEFICIOS POR RECIBIR EN OPERACIONES DE BURSATILIZACIÓN		0	0
132000001001		OTRAS CUENTAS POR COBRAR (NETO)		69,169,180	17,769,065
132200001001		BIENES ADJUDICADOS (NETO)		166,328,174	130,858,982
102400001001		Activos de larga duración mantenidos para la venta o para distribuir a los propietarios		0	0
102800001001		Pagos anticipados y otros activos		11,585,057	11,653,033
133000001001		Propiedades, mobiliario y equipo (neto)		30,107,305	26,199,506
133200001001		Activos por derechos de uso de propiedades, mobiliario y equipo (neto)		0	0
103400001001		INVERSIONES PERMANENTES		0	0
103600001001		Activo por impuestos a la utilidad diferidos		93,619,478	78,084,433
133800001001		Activos intangibles (neto)		0	0
134000001001		Activos por derechos de uso de activos intangibles (neto)		0	0
104200001001		Crédito mercantil		0	0
200000000000		P A S I V O		2,460,525,937	2,165,151,538
200200001001		PASIVOS BURSÁTILES		517,164,444	452,496,277
200400001001		PRÉSTAMOS BANCARIOS Y DE OTROS ORGANISMOS		1,861,320,298	1,623,036,933
	200400102001	De corto plazo		1,233,834,368	1,047,133,075
	200400102002	De largo plazo		627,485,930	575,903,858
200600001001		Acreedores por reporto (aplicable únicamente para entidades vinculadas con instituciones de crédito)		0	0
200800001001		Préstamo de valores (aplicable únicamente para entidades vinculadas con instituciones de crédito)		0	0
201000001001		COLATERALES VENDIDOS		0	0
	201000102001	Reportos (saldo acreedor)		0	0
	201000102002	Préstamo de valores (aplicable únicamente para entidades vinculadas con instituciones de crédito)		0	0
	201000102003	Instrumentos financieros derivados		0	0
	201000102004	Otros colaterales vendidos		0	0
201200001001		Instrumentos financieros derivados		0	0
	201200102001	Con fines de negociación		0	0
	201200102002	Con fines de cobertura		0	0
201400001001		AJUSTES DE VALUACIÓN POR COBERTURA DE PASIVOS FINANCIEROS		0	0
201600001001		OBLIGACIONES EN OPERACIONES DE BURSATILIZACIÓN		0	0
201800001001		Pasivo por arrendamiento		0	0
202000001001		OTRAS CUENTAS POR PAGAR		45,030,083	51,498,668
	202000102001	Acreedores por liquidación de operaciones		0	0
	202000102002	Acreedores por cuentas de margen		0	0
	202000102003	Acreedores por colaterales recibidos en efectivo		0	0
	202000102004	Contribuciones por pagar		17,207,489	15,695,815
	202000102005	Acreedores diversos y otras cuentas por pagar		27,822,594	35,802,853
202200001001		Pasivos relacionados con grupos de activos mantenidos para la venta		0	0
202400001001		Pasivos relacionados con operaciones discontinuadas		0	0
202600001001		Instrumentos financieros que califican como pasivo		0	0
	202600102001	Obligaciones subordinadas en circulación		0	0
	202600102002	Aportaciones para futuros aumentos de capital pendientes de formalizar en asamblea de accionistas		0	0
	202600102003	Otros		0	0
202800001001		Obligaciones asociadas con el retiro de componentes de propiedades, mobiliario y equipo		0	0
203000001001		Pasivo por impuestos a la utilidad		14,015,242	19,060,618
203200001001		Pasivo por beneficios a los empleados		22,995,870	19,059,042
203400001001		Créditos diferidos y cobros anticipados		0	0
400000000000		CAPITAL CONTABLE		2,198,143,357	1,998,864,613
440200001001		Participación controladora		0	0
400200102001		CAPITAL CONTRIBUIDO		673,571,427	673,571,427

BOLSA MEXICANA DE VALORES, S.A.B. DE C.V.

CLAVE DE COTIZACIÓN: **PDN**

TRIMESTRE: **03** AÑO: **2025**

**PORTAFOLIO DE NEGOCIOS, S.A. DE
C.V., SOFOM, E.R.**

ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA DE SOFOM

AL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2025 Y 2024

SIN CONSOLIDAR

(PESOS)

Impresión Final

CUENTA	SUB-CUENTA	SUB-SUBCUENTA	CUENTA / SUBCUENTA	CIERRE PERÍODO ACTUAL	TRIMESTRE AÑO ANTERIOR
400200103001			Capital social	673,571,427	673,571,427
400200103002			Capital social no exhibido	0	0
400200103003			Incremento por actualización del capital social pagado	0	0
400200103004			Aportaciones para futuros aumentos de capital formalizadas en asamblea de accionistas	0	0
400200103005			Incremento por actualización de las aportaciones para futuros aumentos de capital formalizadas en asamblea de accionistas	0	0
400200103006			Prima en venta de acciones	0	0
400200103007			Incremento por actualización de la prima en venta de acciones	0	0
400200103008			Instrumentos financieros que califican como capital	0	0
400200103009			Incremento por actualización de instrumentos financieros que califican como capital	0	0
400200102002			CAPITAL GANADO	1,524,571,930	1,325,293,186
400200203010			Reservas de capital	134,714,285	120,695,973
400200203011			Incremento por actualización de reservas de capital	1,147,697,071	0
400200203012			Resultados acumulados	243,973,056	990,159,897
	400201204003		Resultado de ejercicios anteriores	243,973,056	215,919,582
	400201204004		Incremento por actualización del resultado de ejercicios anteriores	0	0
	430201204005		Resultado neto	243,973,056	215,919,582
400200203013			Otros resultados integrales	0	0
	400201304006		Valuación de instrumentos financieros para cobrar o vender	0	0
	400201304007		Incremento por actualización de la valuación de instrumentos financieros para cobrar o vender	0	0
	400201304008		Valuación de instrumentos financieros derivados de cobertura de flujos de efectivo	0	0
	400201304009		Incremento por actualización de la valuación de instrumentos financieros derivados de cobertura de flujos de efectivo	0	0
	400201304010		Ingresos y gastos relacionados con activos mantenidos para su disposición	0	0
	400201304011		Incremento por actualización de ingresos y gastos relacionados con activos mantenidos para su disposición	0	0
	400201304012		Remediciones por beneficios definidos a los empleados	-1,812,482	-1,482,266
	400201304013		Incremento por actualización de la remedición de beneficios definidos a los empleados	-1,812,482	-1,482,266
	400201304014		Efecto acumulado por conversión	0	0
	400201304015		Incremento por actualización del efecto acumulado por conversión	0	0
	400201304016		Resultado por tenencia de activos no monetarios	0	0
	400201304017		Incremento por actualización del resultado por tenencia de activos no monetarios	0	0
400200203014			Participación en ORI de otras entidades	0	0
700000000000			CUENTAS DE ORDEN	1,714,514,022	1,091,684,809
700200001001			Avalos otorgados	0	0
700400001001			Activos y pasivos contingentes	0	0
700600001001			Compromisos crediticios	1,705,256,584	1,083,258,838
700800001001			Bienes en fideicomiso o mandato	0	0
701000001001			Bienes en administración	0	0
701200001001			Colaterales recibidos por la entidad	0	0
701400001001			Colaterales recibidos y vendidos por la entidad	0	0
701600001001			Intereses devengados no cobrados derivados de cartera de crédito con riesgo de crédito etapa 3	2,122,648	1,307,245
701800001001			Rentas devengadas no cobradas derivadas de operaciones de arrendamiento operativo	0	0
702000001001			Otras cuentas de registro	7,134,790	7,118,726

BOLSA MEXICANA DE VALORES, S.A.B. DE C.V.

CLAVE DE COTIZACIÓN: **PDN**

**PORTAFOLIO DE NEGOCIOS, S.A. DE
C.V., SOFOM, E.R.**

TRIMESTRE: **03**

AÑO: **2025**

ESTADO DE RESULTADO INTEGRAL DE SOFOM

SIN CONSOLIDAR

DEL 1 DE ENERO AL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2025 Y 2024

(PESOS)

Impresión Final

CUENTA	CUENTA / SUBCUENTA	TRIMESTRE AÑO ACTUAL	TRIMESTRE AÑO ANTERIOR
		IMPORTE	IMPORTE
500200101001	Ingresos por intereses	902,398,284	803,378,484
600400101002	Gastos por intereses	228,498,105	231,924,782
500600101003	Resultado por posición monetaria neta (margen financiero)	0	0
330000000001	Margen financiero	673,900,179	571,453,702
600800201004	Estimación preventiva para riesgos crediticios	194,260,189	145,924,100
330000000002	Margen financiero ajustado por riesgos crediticios	479,639,990	425,529,602
501000301005	Comisiones y tarifas cobradas	0	0
601200301006	Comisiones y tarifas pagadas	8,598,505	7,092,938
501400301007	Resultado por intermediación	0	0
501600301008	Resultado por arrendamiento operativo	0	0
501800301009	Otros ingresos (egresos) de la operación	-1,291,657	804,889
602000301010	Gastos de administración y promoción	144,790,162	139,426,508
330000000003	Resultado de la operación	324,959,666	279,815,045
502200401011	Participación en el resultado neto de otras entidades	0	0
330000000004	Resultado antes de impuestos a la utilidad	324,959,666	279,815,045
602400501012	Impuestos a la utilidad	80,986,610	63,895,463
330000000005	RESULTADO DE OPERACIONES CONTINUAS	243,973,056	215,919,582
502600601013	Operaciones discontinuadas	0	0
330000000006	Resultado neto	243,973,056	215,919,582
502800701014	Otros Resultados Integrales	0	0
502801402130	Valuación de instrumentos financieros para cobrar o vender	0	0
502801402131	Valuación de instrumentos financieros derivados de cobertura de flujos de efectivo	0	0
502801402132	Ingresos y gastos relacionados con activos mantenidos para su disposición	0	0
502801402133	Remedición de beneficios definidos a los empleados	0	0
502801402134	Efecto acumulado por conversión	0	0
502801402135	Resultado por tenencia de activos no monetarios	0	0
503000701015	Participación en ORI de otras entidades	0	0
330000000007	RESULTADO INTEGRAL	243,973,056	215,919,582
330000000008	UTILIDAD BÁSICA POR ACCIÓN ORDINARIA	243,973,056	215,919,582

BOLSA MEXICANA DE VALORES, S.A.B. DE C.V.

CLAVE DE COTIZACIÓN: **PDN**

TRIMESTRE: **03** AÑO: **2025**

**PORTAFOLIO DE NEGOCIOS, S.A. DE
C.V., SOFOM, E.R.**

ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO DE SOFOM

AL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2025 Y 2024

SIN CONSOLIDAR

(PESOS)

Impresión Final

CUENTA	SUB-CUENTA	CUENTA / SUBCUENTA	AÑO ACTUAL	AÑO ANTERIOR
		Actividades de operación		
851000102001		Resultado antes de impuestos a la utilidad	324,959,666	279,815,045
851000102002		Ajustes por partidas asociadas con actividades de inversión:	3,540,974	3,498,065
851000203001		Depreciación de propiedades, mobiliario y equipo	4,335,953	3,662,593
851000203002		Amortizaciones de activos intangibles	0	0
851000203003		Pérdidas o reversión de pérdidas por deterioro de activos de larga duración	0	0
851000203004		Participación en el resultado neto de otras entidades	0	0
851000203005		Otros ajustes por partidas asociadas con actividades de inversión	-794,979	-164,528
851000203006		Operaciones discontinuadas	0	0
851000203007		Activos de larga duración mantenidos para la venta o para distribuir a los propietarios	0	0
851000102003		Ajustes por partidas asociadas con actividades de financiamiento	185,767,146	192,741,867
851000303001		Intereses asociados con préstamos bancarios y de otros organismos	185,767,146	192,741,867
851000303002		Intereses asociados con instrumentos financieros que califican como pasivo	0	0
851000303003		Intereses asociados con instrumentos financieros que califican como capital	0	0
851000303004		Otros intereses	0	0
851000102004		Cambios en partidas de operación	-320,021,761	-228,369,937
851000403001		Cambios de préstamos bancarios y de otros organismos	0	0
851000403002		Cambio en cuentas de margen (instrumentos financieros derivados)	0	0
851000403003		Cambio en inversiones en instrumentos financieros (valores)(neto)	-45,770,119	175,966,090
851000403004		Cambio en deudores por reporto (neto)	0	0
851000403005		Cambio en préstamo de valores (activo)(aplicable únicamente para entidades vinculadas con instituciones de crédito)	0	0
851000403006		Cambio en instrumentos financieros derivados (activo)	0	0
851000403007		Cambio en cartera de crédito (neto)	-144,008,996	-365,815,695
851000403008		Cambio en derechos de cobro adquiridos (neto)	0	0
851000403009		Cambio en beneficios por recibir en operaciones de bursatilización	0	0
851000403010		Cambio en otras cuentas por cobrar (neto)	-57,755,567	-5,631,007
851000403011		Cambio en bienes adjudicados (neto)	-28,778,337	-30,932,394
851000403012		Cambio en pasivos bursátiles	64,971,100	73,066,100
851000403013		Cambio en acreedores por reporto	0	0
851000403014		Cambio en colaterales vendidos o dados en garantía	0	0
851000403015		Cambio en instrumentos financieros derivados (pasivo)	0	0
851000403016		Cambio en obligaciones en operaciones de bursatilización	0	0
851000403017		Cambio en instrumentos financieros derivados de cobertura (de partidas cubiertas relacionadas con actividades de operación)	0	0
851000403018		Cambio en activos/pasivos por beneficios a los empleados	-118,660	-1,743,686
851000403019		Cambio en otras cuentas por pagar	-3,419,726	6,749,029
851000403020		Cambio en otras provisiones	0	0
851000403021		Devoluciones de impuestos a la utilidad	0	0
851000403022		Pagos de impuestos a la utilidad	-105,141,456	-80,028,374
851000001001		Flujos netos de efectivo de actividades de operación	194,246,025	247,685,040
		Actividades de inversión		
851000202001		Pagos por instrumentos financieros a largo plazo	0	0
851000202002		Cobros por instrumentos financieros a largo plazo	0	0
851000202003		Pagos por adquisición de propiedades, mobiliario y equipo	-8,471,714	198,621
851000202004		Cobros por disposición de propiedades, mobiliario y equipo	1,037,595	-8,241,846
851000202005		Pagos por operaciones discontinuadas	0	0
851000202006		Cobros por operaciones discontinuadas	0	0
851000202007		Pagos por adquisición de subsidiarias	0	0
851000202008		Cobros por disposición de subsidiarias	0	0
851000202009		Pagos por adquisición de asociadas, negocios conjuntos y otras inversiones permanentes	0	0
851000202010		Cobros por disposición de asociadas, negocios conjuntos y otras inversiones permanentes	0	0
851000202011		Cobros de dividendos en efectivo de inversiones permanentes	0	0
851000202012		Pagos por adquisición de activos intangibles	0	0
851000202013		Cobros por disposición de activos intangibles	0	0
851000202014		Cobros asociados con instrumentos financieros derivados de cobertura (de partidas cubiertas relacionadas con actividades de inversión)	0	0
851000202015		Pagos asociados con instrumentos financieros derivados de cobertura (de partidas cubiertas relacionadas con actividades de inversión)	0	0
851000202016		Otros cobros por actividades de inversión	0	0
851000202017		Otros pagos por actividades de inversión	0	0
851000001002		Flujos netos de efectivo de actividades de inversión	-7,434,119	-8,043,225
		Actividades de financiamiento		

BOLSA MEXICANA DE VALORES, S.A.B. DE C.V.

CLAVE DE COTIZACIÓN: **PDN**

TRIMESTRE: **03** AÑO: **2025**

**PORTAFOLIO DE NEGOCIOS, S.A. DE
C.V., SOFOM, E.R.**

ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO DE SOFOM

AL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2025 Y 2024

SIN CONSOLIDAR

(PESOS)

Impresión Final

CUENTA	SUB-CUENTA	CUENTA / SUBCUENTA	AÑO ACTUAL	AÑO ANTERIOR
851000302001		Cobros por la obtención de préstamos bancarios y de otros organismos	-51,665,476	0
851000302002		Pagos de préstamos bancarios y de otros organismos	0	-89,833,501
851000302003		Pagos de pasivo por arrendamiento	0	0
851000302004		Cobros por emisión de acciones	0	0
851000302005		Pagos por reembolsos de capital social	0	0
851000302006		Cobros por la emisión de instrumentos financieros que califican como capital	0	0
851000302007		Pagos asociados a instrumentos financieros que califican como capital	0	0
851000302008		Pagos de dividendos en efectivo	-120,000,000	-120,000,000
851000302009		Pagos asociados a la recompra de acciones propias	0	0
851000302010		Cobros por la emisión de instrumentos financieros que califican como pasivo	0	0
851000302011		Pagos asociados con instrumentos financieros que califican como pasivo	0	0
851000302012		Pagos por intereses por pasivo por arrendamiento	0	0
851000302013		Cobros asociados con instrumentos financieros derivados de cobertura (de partidas cubiertas relacionadas con actividades de financiamiento)	0	0
851000302014		Pagos asociados con instrumentos financieros derivados de cobertura (de partidas cubiertas relacionadas con actividades de financiamiento)	0	0
851000302015		Otros cobros por actividades de financiamiento	0	0
851000302016		Otros pagos por actividades de financiamiento	0	0
851000001003		Flujos netos de efectivo de actividades de financiamiento	-171,665,476	-209,833,501
851000000000		Incremento o disminución neta de efectivo y equivalentes de efectivo	15,146,430	29,808,314
851200000000		Efectos por cambios en el valor del efectivo y equivalentes de efectivo	0	0
851400000000		Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del periodo	17,119,956	24,033,367
100200001001		Efectivo y equivalentes de efectivo al final del periodo	32,266,386	53,841,681

BOLSA MEXICANA DE VALORES, S.A.B. DE C.V.

CLAVE DE COTIZACIÓN: **PDN**

**PORTAFOLO DE NEGOCIOS, S.A. DE
C.V., SOFOM, E.R.**

TRIMESTRE: **03** AÑO: **2025**

ESTADO DE CAMBIOS EN EL CAPITAL CONTABLE DE SOFOM

AL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2025 Y 2024

(PESOS)

SIN CONSOLIDAR

Impresión Final

Concepto	Capital contribuido						Capital Ganado						Total participación de la controladora	Total capital contable	
	Capital social	Aportaciones para futuros aumentos de capital formadas en asambleas de accionistas	Prima en venta por acciones	Instrumentos financieros que califican como capital	Reservas de capital	Resultados acumulados	Valuación de instrumentos financieros para cobrar o vender	Valuación de instrumentos financieros derivados de cobertura de flujos de efectivo	Ingresos y gastos relacionados con activos mantenidos para su disposición	Remediaciación por beneficios definidos a los empleados	Efecto Acumulado por conversión	Resultado por tenencia de activos no monetarios	Participación en ORI de otras entidades		
Baldo al inicio del periodo	673,571,427	0	0	0	120,695,973	990,159,898	0	0	0	-1,812,482	0	0	0	1,782,614,816	1,782,614,816
Ajustes retrospectivos por cambios contables	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Ajustes retrospectivos por correcciones de errores	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Baldo ajustado	673,571,427	0	0	0	120,695,973	990,159,898	0	0	0	-1,812,482	0	0	0	1,782,614,816	1,782,614,816
MOVIMIENTOS DE PROPIETARIOS															
Aportaciones de capital	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Reembolsos de capital	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Decreto de dividendos	0	0	0	0	0	-120,000,000	0	0	0	0	0	0	0	-120,000,000	-120,000,000
Capitalización de otros conceptos del capital contable	0	0	0	0	0	291,555,485	0	0	0	0	0	0	0	291,555,485	291,555,485
Cambios en la participación controladora que no implican pérdida de control	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Total	0	0	0	0	0	171,555,485	0	0	0	0	0	0	0	171,555,485	171,555,485
MOVIMIENTOS DE RESERVAS															
Reservas de capital	0	0	0	0	14,018,313	-14,018,313	0	0	0	0	0	0	0	0	0
RESULTADO INTEGRAL															
Resultado neto	0	0	0	0	0	243,973,056	0	0	0	0	0	0	0	243,973,056	243,973,056
Otros resultados integrales	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Valuación de instrumentos financieros para cobrar o vender	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Valuación de instrumentos financieros derivados de cobertura de flujos de efectivo	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Ingresos y gastos relacionados con activos mantenidos para su disposición	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Remediación de beneficios definidos a los empleados	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Efecto acumulado por conversión	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Resultado por tenencia de activos no monetarios	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Participación en ORI de otras entidades	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Total	0	0	0	0	0	243,973,056	0	0	0	0	0	0	0	243,973,056	243,973,056
Baldo al final del periodo	673,571,427	0	0	0	134,714,286	1,391,670,126	0	0	0	-1,812,482	0	0	0	2,198,143,357	2,198,143,357

BOLSA MEXICANA DE VALORES, S.A.B. DE C.V.

CLAVE DE COTIZACIÓN: **PDN**

TRIMESTRE: **03** AÑO: **2025**

**PORTAFOLIO DE NEGOCIOS, S.A. DE
C.V., SOFOM, E.R.**

COMENTARIOS Y ANALISIS DE LA ADMINISTRACIÓN SOBRE LOS RESULTADOS DE OPERACIÓN Y SITUACIÓN FINANCIERA DE LA COMPAÑÍA

PAGINA **1 / 1**

SIN CONSOLIDAR

Impresión Final

CIUDAD DE MÉXICO, A 28 DE OCTUBRE DE 2025, PORTAFOLIO DE NEGOCIOS, S.A. DE C.V. SOFOM E.R. DA A CONOCER LOS RESULTADOS CORRESPONDIENTES AL TERCER TRIMESTRE DE 2025, LOS RESULTADOS HAN SIDO PREPARADOS DE ACUERDO CON LOS CRITERIOS CONTABLES ESTABLECIDOS POR LA COMISIÓN NACIONAL BANCARIA Y DE VALORES DE MÉXICO.
(CIFRAS EN MILES DE PESOS)

CARTERA DE CRÉDITO

La cartera de crédito Etapas 1 y 2 al tercer trimestre de 2025 registró un incremento del 7.02%, respecto del mismo trimestre del año anterior generado por la estrategia de colocación de créditos establecida por la compañía. Por su parte la cartera con riesgo de crédito Etapa 3 representa un 2.98% respecto de la cartera total.

RESERVA PREVENTIVA PARA RIESGOS CREDITICIOS

Derivado de la aplicación del procedimiento de cálculo emitido por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores, la reserva preventiva para riesgos crediticios al tercer trimestre de 2025 es de \$270,878 la cual representa el 6.27% respecto de la cartera total y 2.10 veces la cartera con riesgo de crédito Etapa 3.

BIENES ADJUDICADOS

Los bienes adjudicados pasaron de \$146,793 al tercer trimestre de 2024 a \$188,596 al mismo periodo de 2025, debido principalmente a la recepción de bienes inmuebles como dación en pago. La reserva para este tipo de bienes se incrementó en un 39.75% respecto a la registrada al tercer trimestre de 2024, quedando en \$22,268.

INGRESOS

Los ingresos por intereses y comisiones de créditos correspondientes al tercer trimestre de 2025 presentaron un incremento de 12.33% respecto del tercer trimestre de 2024, como consecuencia de la estrategia de colocación de créditos implementada por la compañía.

GASTOS POR INTERESES

Los gastos por intereses correspondientes al tercer trimestre del 2025 presentaron un decremento del 1.48% debido a la disminución en las tasas de referencia bancarias con respecto al mismo trimestre de 2024. La tasa pasiva promedio del tercer trimestre pasó de 12.81% en 2024 a 9.71% al mismo periodo de 2025. En consecuencia, el margen financiero al tercer trimestre de 2025 se incrementó en un 17.93% respecto del margen obtenido al tercer trimestre de 2024.

BOLSA MEXICANA DE VALORES, S.A.B. DE C.V.

CLAVE DE COTIZACIÓN: **PDN**

TRIMESTRE: **03** AÑO: **2025**

**PORTAFOLIO DE NEGOCIOS, S.A.
DE C.V., SOFOM, E.R.**

**NOTAS COMPLEMENTARIAS A LA INFORMACIÓN
FINANCIERA**

PAGINA **1 / 1**

SIN CONSOLIDAR
Impresión Final

ver archivo anexo

BOLSA MEXICANA DE VALORES, S.A.B. DE C.V.

CLAVE DE COTIZACIÓN: **PDN**

TRIMESTRE: **03** AÑO: **2025**

**PORTAFOLIO DE NEGOCIOS, S.A. DE
C.V., SOFOM, E.R.**

INSTRUMENTOS FINANCIEROS DERIVADOS

PAGINA **1 / 1**

SIN CONSOLIDAR

Impresión Final

no aplica

Portafolio de Negocios, S.A. de C.V., Sociedad Financiera de Objeto Múltiple, Entidad Regulada
(Subsidiaria de Factoring Corporativo, S.A. de C.V., Sociedad Financiera de Objeto Múltiple, Entidad Regulada)

Notas a los estados financieros

Por los años que terminaron el 30 de septiembre de 2025 y 2024
(Cifras en miles de pesos)

1. Operaciones, entorno regulatorio de operación y evento relevante del año

Portafolio de Negocios, S.A. de C.V., Sociedad Financiera de Objeto Múltiple, Entidad Regulada (Subsidiaria de Factoring Corporativo, S.A. de C.V., Sociedad Financiera de Objeto Múltiple, Entidad Regulada) la (“Entidad”) se constituyó el 7 de diciembre de 2007 y se dio de alta en el Registro Público de la Propiedad y Comercio del Distrito Federal con el número de folio 376880, iniciando operaciones en el mes de enero de 2008. Es subsidiaria de Factoring Corporativo, S.A. de C.V., Sociedad Financiera de Objeto Múltiple, Entidad Regulada en un 99.99% y se dedica a la obtención de y otorgamiento de toda clase de financiamientos préstamos y/o créditos de y a favor de cualquier individuo o sociedad, así como la compraventa, distribución, consignación o arrendamiento de maquinaria, equipos de computación y de oficina en general.

La actividad principal de la Entidad está orientada al otorgamiento de créditos comerciales, teniendo principalmente como clientes a pequeñas y medianas empresas y personas físicas con actividad empresarial, mediante la celebración de contratos de crédito con plazo promedio de 29 meses.

2. Bases de presentación

Unidad monetaria de los estados financieros - Los estados financieros y notas al 30 de septiembre de 2025 y 2024 y por los años que terminaron en esas fechas incluyen saldos y transacciones en pesos de diferente poder adquisitivo. La inflación acumulada de los tres ejercicios anuales anteriores al 30 de septiembre de 2025 y 2024, es 16.68% y 20.07%, respectivamente; por lo tanto, el entorno económico califica como no inflacionario en ambos ejercicios y consecuentemente, no se reconocen los efectos de la inflación en los estados financieros adjuntos.

Negocio en Marcha - Los estados financieros han sido preparados por la Administración asumiendo que la Entidad continuará operando como negocio en marcha.

La Administración de la Entidad no ha identificado incertidumbres materiales que causen una duda significativa sobre la capacidad de la empresa de continuar como un negocio en marcha.

Por último, los Administradores y la Dirección de la Entidad se encuentran siempre en una supervisión constante de la evolución de la situación de la Entidad, con el fin de afrontar con éxito los posibles impactos tanto financieros como no financieros, que puedan producirse.

Compensación de activos financieros y pasivos financieros - Los activos y pasivos financieros son objeto de compensación de manera que se presente en el balance general el saldo deudor o acreedor, según corresponda, si y solo si, se tiene el derecho contractual de compensar los importes reconocidos, y la intención de liquidar la cantidad neta, o de realizar el activo y cancelar el pasivo, simultáneamente.

Resultado integral - Es la modificación del capital contable durante el ejercicio por conceptos que no son aportaciones, reducciones y distribuciones de capital; se integra por la utilidad (pérdida) neta del ejercicio más otras partidas que representan una ganancia o pérdida del mismo periodo, las cuales se presentan directamente en el capital contable sin afectar el estado de resultados (*en su caso: estado de resultado integral*). Las otras partidas de utilidad (pérdida) integral están representadas por los efectos de conversión de operaciones extranjeras (*incluir los otros conceptos que la integren*). Al momento de realizarse los activos y pasivos que originaron los otros resultados integrales, estos últimos se reconocen en el estado de resultados.

Clasificación de costos y gastos - Se presentan atendiendo a su función debido a que esa es la práctica del sector al que pertenece la Entidad.

3. Juicios contables críticos y fuentes clave para la estimación de incertidumbres

En la aplicación de las políticas contables en la Entidad, las cuales se describen en la Nota 4, la administración debe hacer juicios, estimaciones y supuestos sobre los valores en libros de los activos y pasivos de los estados financieros. Las estimaciones y supuestos relativos se basan en la experiencia y otros factores que se consideran pertinentes. Los resultados reales podrían diferir de estas estimaciones.

Las estimaciones y supuestos se revisan sobre una base regular. Las modificaciones a las estimaciones contables se reconocen en el periodo en que se realiza la modificación y periodos futuros si la modificación afecta tanto al periodo actual como a periodos subsecuentes.

a. *Juicios críticos al aplicar las políticas contables*

A continuación, se presentan juicios críticos, aparte de aquellos que involucran las estimaciones, realizados por la administración durante el proceso de aplicación de las políticas contables de la Institución y que tienen un efecto significativo en los estados financieros.

Estimación preventiva para riesgos crediticios

Los cambios en metodologías en juicios clave de supuestos y escenarios macroeconómicos, peso de los escenarios, incremento en el riesgo crediticio y disminución en la capacidad de pago de los clientes, mayor incertidumbre económica, así como la creación de estimaciones adicionales que consideran ciertos riesgos son determinados por la Entidad basadas en diferentes metodologías establecidas o autorizadas por la Comisión.

En términos de clasificación de los clientes entre cartera etapa 1, 2 y 3 conforme a lo establecido por las reglas de la Comisión, la Institución ha mantenido los criterios y umbrales de clasificación, incorporando las interpretaciones regulatorias para la clasificación de los clientes, en este sentido, el monto real de los flujos de efectivo futuros y su momento de cobro pueden diferir de las estimaciones utilizadas por la Administración de la Entidad y, en consecuencia, pueden causar que las pérdidas crediticias reales difieran de la estimación preventiva para riesgos crediticios reconocida en el estado de situación financiera.

Uso de estimaciones

La preparación de los estados financieros requiere que la Administración realice juicios, estimaciones y supuestos que afectan la aplicación de las políticas de contabilidad y los montos de activos, pasivos, ingresos y gastos presentados. Los resultados reales pueden diferir de estas estimaciones.

La Entidad ha establecido provisiones para cubrirse de posibles pérdidas por créditos de acuerdo con las regulaciones y normatividad aplicable. Las cuales requieren qué para estimar las provisiones, sean éstas evaluadas regularmente tomando en consideración factores como cambios en la naturaleza y tamaño de la cartera de créditos, tendencias en la cartera prevista, calidad crediticia y condiciones económicas que puedan afectar a la capacidad de pago de los deudores. Los incrementos en provisiones por riesgo de créditos son presentados como “Estimación preventiva para riesgos crediticios” en el estado de situación financiera. Los créditos son castigados cuando los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo expiran, sin embargo, en el caso de préstamos y cuentas por cobrar a clientes, la Entidad las castigará de acuerdo con las reglas de la Comisión y demás disposiciones regulatorias. Los castigos son registrados como una reducción de la estimación por riesgo de crédito

Reconocimiento y valuación de activos por impuestos diferidos

El activo y pasivo por impuestos diferidos incluyen las diferencias temporales, que se identifican como los montos que se espera sean pagaderos o recuperables sobre las diferencias entre los valores en libros de los activos y pasivos y sus bases fiscales relacionadas, pérdidas y créditos fiscales. Estos montos se miden a las tasas fiscales que se espera aplicar en el periodo en el que se realiza el activo o se liquida el pasivo.

Al 30 de septiembre de 2025 y 2024, la Entidad reevaluó su capacidad para generar ingresos gravables futuros en relación con la probabilidad de recuperación del activo por impuestos diferidos reconocido en el estado de situación financiera. Se considera que es probable la recuperación de un activo por impuesto diferido cuando se justifica que existe alta certeza de que en periodos futuros haya, por lo menos, alguno de los dos siguientes conceptos:

- a. utilidades fiscales suficientes que permitan compensar el efecto de la reversión de las diferencias temporales deducibles, o contra las que se prevé la amortización de pérdidas fiscales; o en su caso, contra las que se prevé la utilización de créditos fiscales para disminuir el impuesto que tales utilidades pueden causar;
- b. diferencias temporales acumulables suficientes cuya reversión se espera en el mismo periodo de la reversión de las diferencias temporales deducibles que dan lugar al activo por impuesto diferido. Tanto las diferencias acumulables como las deducibles deben estar relacionadas con la misma autoridad fiscal.

Plan de pensiones de beneficios definidos

El costo neto del plan de pensiones y del valor presente de la obligación por beneficios definidos se determinan mediante cálculos actuariales que se llevan a cabo al cierre de cada periodo anual de reporte. Un cálculo actuarial implica hacer varias hipótesis que pueden diferir de la evolución real del plan de pensiones en el futuro; estos supuestos incluyen la determinación de la tasa apropiada de descuento. Cualquier cambio en estas hipótesis afectara el valor en libros de la obligación por beneficios definidos del plan de pensiones.

La Entidad determina la tasa de descuento al final de cada año. Esta es la tasa de interés que debe utilizarse para determinar el valor presente de los flujos de efectivo futuros estimados que se espera sean necesarios para liquidar las obligaciones del plan de pensiones. La obligación por beneficios definidos se descuenta a una tasa que se basa en las tasas de bonos corporativos de alta calidad (en términos absolutos) con un mercado profundo.

Reconocimiento y valuación de provisiones y contingencias

Las provisiones se reconocen como pasivos en los estados financieros cuando la Entidad tiene una obligación que debe reconocerse (considerando que su cuantía haya podido ser estimada de forma confiable) porque representa obligaciones presentes y es probable que, para satisfacerlas, tenga que desprendérse de recursos económicos.

Si no es probable una salida de recursos monetarios, la partida se trata como un pasivo contingente.

El importe reconocido como una provisión es la mejor estimación de la contraprestación requerida para liquidar la obligación presente al final del periodo sobre el que se informa, teniendo en cuenta los riesgos e incertidumbres que rodean la obligación. Cuando una provisión se mide utilizando los flujos de efectivo estimados para liquidar la obligación presente, su valor en libros es el valor presente de esos flujos de efectivo.

La Entidad estima y prevé perdidas probables que puedan surgir de litigios, procedimientos regulatorios y asuntos fiscales en la medida en que exista una obligación actual, las pérdidas sean probables y puedan estimarse razonablemente. Se requiere un juicio significativo para realizar estas estimaciones y los pasivos finales que reconozca la Entidad pueden, en última instancia, ser mayormente diferentes.

4. Resumen de las principales políticas contables

Los estados financieros adjuntos cumplen con los Criterios Contables prescritos por la Comisión (los Criterios Contables), los cuales se incluyen en las Disposiciones, así como en los oficios generales y particulares que ha emitido para tal efecto, los cuales se consideran un marco de información financiera con fines generales. Su preparación requiere que la Administración de la Entidad efectúe ciertas estimaciones y utilice ciertos supuestos, para valuar algunas de las partidas de los estados financieros y para efectuar las revelaciones que se requiere presentar en los mismos. Sin embargo, los resultados reales pueden diferir de dichas estimaciones.

La Administración de la Entidad, aplicando el juicio profesional considera que las estimaciones y supuestos utilizados fueron los adecuados en las circunstancias.

De acuerdo con el Criterio Contable A-1 de la Comisión, la contabilidad de la Entidad se ajustará a las Normas de Información Financiera Mexicanas (NIF) definidas por el Consejo Mexicano de Normas de Información Financiera, A.C. (CINIF), excepto cuando a juicio de la Comisión sea necesario aplicar una normatividad o un criterio de contabilidad específico, tomando en consideración que la Entidad realiza operaciones especializadas.

La normatividad de la Comisión a que se refiere el párrafo anterior es a nivel de normas de reconocimiento, valuación, presentación y en su caso revelación, aplicables a rubros específicos de los estados financieros, así como de las aplicables a su elaboración.

En este sentido, la Comisión aclara que no procederá la aplicación de Criterios Contables, ni del concepto de supletoriedad, en el caso de operaciones que por legislación expresa no estén permitidas o estén prohibidas, o bien, no estén expresamente autorizadas.

A continuación, se describen las principales prácticas contables seguidas por la Entidad:

Cambios en políticas contables emitidas por la Comisión

A partir del 1 de enero de 2022 entraron en vigor las modificaciones a los criterios contables emitidos por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores publicadas en el Diario Oficial de la Federación el 13 de marzo de 2020, incluidos en el Anexo 33 de la Circular Única de Bancos (CUB), para hacerlos consistentes con las normas financieras nacionales e internacionales. Asimismo, se modificó la metodología para la determinación de las reservas preventivas para riesgos crediticios, para obtener una mejor estimación de los parámetros de riesgo, simplificando de una manera más precisa los modelos de probabilidad de incumplimiento, e incorporando una gradualidad en la estimación de la severidad de la pérdida para los créditos atrasados. Los cambios y efectos derivados de la modificación de dichos criterios se presentan en cada uno de los rubros correspondientes.

Por otra parte, el 27 de diciembre de 2024 la Comisión publicó una resolución que modifica la fecha de adopción de las modificaciones al Criterio contable A-2 “Aplicación de normas particulares” para adoptar a partir de 1 de enero de 2026 las siguientes disposiciones emitidas por el Consejo Mexicano de Normas de Información Financiera, A.C.: B-17 “Determinación del valor razonable”, C-3 “Cuentas por cobrar”, C-9 “Provisiones, contingencias y compromisos”, C-16 “Deterioro de instrumentos financieros por cobrar”, C-19 “Instrumentos financieros por pagar”, C-20 “Instrumentos financieros para cobrar principal e interés”, D-1 “Ingresos por contratos con clientes”, D-2 “Costos por contratos con clientes” y D-5 “Arrendamientos.

Reconocimiento de los efectos de la inflación - A partir del 1 de enero de 2008, la Entidad suspendió el reconocimiento de los efectos de la inflación en los estados financieros; sin embargo, los activos y pasivos no monetarios y el capital contable incluyen los efectos de reexpresión reconocidos hasta el 31 de diciembre de 2007.

Efectivo y equivalentes de efectivo - Se registran a valor nominal, los cuales se valúan a su valor razonable al cierre del ejercicio. El efectivo y equivalentes de efectivo en moneda extranjera se valúan al tipo de cambio publicado por Banco de México en el Diario Oficial de la Federación “DOF”, el día hábil bancario anterior a la fecha de valuación.

Inversiones en instrumentos financieros - Desde su adquisición las inversiones en instrumentos financieros, tanto de deuda como capital, se clasifican de acuerdo a la intención de la Entidad en alguna de las siguientes categorías: (1) instrumento financiero para cobrar principal e interés, (2) instrumento financiero para cobrar o vender o (3) instrumento financiero negociable. La Entidad solo cuenta con:

Instrumento financiero para cobrar o vender - Cuyo objetivo es cobrar los flujos de efectivo contractuales por cobros de principal e interés, o bien, obtener una utilidad en su venta cuando ésta sea conveniente. Los costos de transacción por la adquisición de los títulos se reconocen como parte de la inversión. Se valúan a su valor razonable y se reconocen en la utilidad o pérdida neta los intereses devengados.

Al 30 de septiembre de 2025 y 2024 la Entidad únicamente mantiene inversiones en instrumentos financieros para cobrar o vender.

Deterioro en el valor de un título - La Entidad evalúa si a la fecha del balance general existe evidencia objetiva de que un título está deteriorado. El deterioro es la condición existente cuando el valor en libros de los instrumentos financieros para cobrar o vender excede el monto recuperable de dichos valores.

Se considera que un título está deteriorado y, por lo tanto, se incurre en una pérdida por deterioro, si y solo si, existe evidencia objetiva del deterioro como resultado de uno o más eventos que ocurrieron posteriormente al reconocimiento inicial del título, mismos que tuvieron un impacto sobre sus flujos de efectivo futuros estimados que puede ser determinado de manera confiable. Es poco probable identificar un evento único que individualmente sea la causa del deterioro, siendo más factible que el efecto combinado de diversos eventos pudiera haber causado el deterioro. Las pérdidas esperadas como resultado de eventos futuros no se reconocen, no importando que tan probable sean.

La evidencia objetiva de que un título está deteriorado, incluye información observable, entre otros, sobre los siguientes eventos:

- a) Dificultades financieras significativas del emisor del título;
- b) Es probable que el emisor del valor sea declarado en concurso mercantil u otra reorganización financiera;
- c) Incumplimiento de las cláusulas contractuales, tales como incumplimiento de pago de intereses o principal;

- d) La desaparición de un mercado activo para el título en cuestión debido a dificultades financieras, o
- e) Que exista una disminución medible en los flujos de efectivo futuros estimados de un grupo de valores desde el reconocimiento inicial de dichos activos, aunque la disminución no pueda ser identificada con los valores individuales del grupo, incluyendo:
 - i. Cambios adversos en el estatus de pago de los emisores en el grupo, o
 - ii. Condiciones económicas locales o nacionales que se correlacionan con incumplimientos en los valores del grupo.

Al 30 de septiembre de 2025 y 2024, la Administración de la Entidad no ha identificado que haya evidencia objetiva del deterioro de un título.

Políticas de otorgamiento, control y seguimiento de créditos -

Otorgamiento de créditos comerciales - Se realiza con base en la solicitud de los clientes, el análisis de la situación financiera del acreditado, las consultas en las sociedades de información crediticia y las demás características generales de acuerdo con los manuales y políticas internas de la Entidad.

Control de los créditos comerciales - Se realiza por medio de contacto telefónico y visitas a los clientes por parte de la Entidad, así como el monitoreo de los pagos recibidos, con el objetivo de dar seguimiento a los créditos que puedan presentar atraso.

Recuperación de los créditos - Se lleva a cabo en forma mensual, mediante el pago que realizan los clientes en las cuentas bancarias que la Entidad tiene contratadas para este fin. En caso de presentar atraso mayor a 60 días se realizan las acciones de cobranza judicial correspondientes a efecto de lograr el cobro de los mismos.

Cartera de crédito con riesgo de crédito -

Créditos comerciales - La actividad de crédito propia de la Entidad está orientada al otorgamiento de créditos comerciales, teniendo principalmente como clientes a pequeñas y medianas empresas y personas físicas con actividad empresarial.

A partir del 1 de enero de 2022, la cartera de crédito es clasificada por etapas de riesgo, siendo éstas las siguientes:

- | | |
|---------|---|
| Etapa 1 | Para los créditos con días de atraso menores o iguales a 30 días. |
| Etapa 2 | Para los créditos con días de atraso mayores a 30 días y menores a 90 días, o que incumplan con alguno de los criterios descritos en la etapa 1 o 3. |
| Etapa 3 | Para los créditos con días de atraso mayores o iguales a 90 días o cuando el crédito se encuentre en etapa 3 de acuerdo con los términos establecidos en el Criterio Contable B-6 “Cartera de Crédito” emitido por la CNBV. |

Dentro de la administración de la cartera la Entidad observa las políticas siguientes:

- Los créditos en cartera de crédito etapa 3 que sean reestructurados permanecen dentro de esta clasificación, manteniéndose su estimación preventiva en tanto no exista evidencia de pago sostenido por tres períodos consecutivos o en caso de créditos con amortizaciones que cubran períodos mayores a 60 días el pago de una exhibición, llevándose a cabo las reestructuras con base en un diagnóstico de la situación del acreditado, o bien, procediéndose a ejercer su recuperación vía judicial.
- La evaluación de la cartera se lleva a cabo con base en los principios, procedimientos y metodologías establecidas por la Comisión, promoviendo una comunicación cercana con los acreditados y dándoles un estrecho seguimiento.

- El único órgano facultado para emitir resoluciones en materia de crédito es el Consejo de Administración, quien delegó la función en el Comité de Crédito, así como en algunos de los funcionarios de la Entidad que dependen del nivel de Director General o Director General Adjunto.
- Las resoluciones son adoptadas con base en estudios en los que se analizan aspectos cuantitativos y cualitativos de los sujetos objeto del crédito y en su caso, avales y/u obligados solidarios.
- Cuando un crédito es considerado como cartera de crédito etapa 3, la acumulación de intereses se suspende, reconociéndose éstos en resultados al momento en que se realice el cobro de los mismos.

Cartera de crédito Etapa 3 - Se registra con base en el monto del principal e intereses cuando:

- Los adeudos presenten atrasos mayores o iguales a 90 días.
- Si los adeudos se refieren a operaciones con pago único de principal e intereses al vencimiento y presentan 30 o más días naturales de vencido.
- Si los adeudos se refieren a operaciones con pago único de principal al vencimiento y pagos periódicos de intereses y presentan 90 o más días de vencido el pago de intereses o 30 o más días de vencido el pago del principal.
- Si los adeudos consisten en operaciones con pagos periódicos de principal e intereses y presentan 90 o más días de vencidos.
- Se suspende la acumulación de intereses devengados de las operaciones crediticias, en el momento en que el crédito es catalogado como cartera etapa 3.

Reestructuraciones y renovaciones de crédito - La Entidad efectúa reestructuras y renovaciones, las cuales son aquellas que se deriva de cualquiera de las siguientes situaciones:

Reestructuras

- Cambio de la tasa de interés establecida para el plazo remanente del crédito;
- Cambio de moneda o unidad de cuenta,
- Concesión de un plazo de espera respecto del cumplimiento de las obligaciones de pago conforme a los términos originales del crédito,
- Prórroga del plazo del crédito,
- Modificación al esquema de pagos pactado, o
- Ampliación de garantías que amparan el crédito de que se trate.

Renovaciones

- El saldo de un crédito se liquida parcial o totalmente, a través del incremento al monto original del crédito, o bien con el producto proveniente de otro crédito contratado con la misma entidad, en la que sea parte el mismo deudor, un obligado solidario de dicho deudor u otra persona que por sus nexos patrimoniales constituya riesgos comunes.
- Los créditos con riesgo de crédito etapa 2 o 3 que se reestructuran o renuevan no se clasifican en una etapa con menor riesgo de crédito en tanto no exista evidencia de pago sostenido. Los créditos con riesgo de crédito etapas 1 y 2 que se reestructuran o renuevan en más de una ocasión se traspasan a cartera de crédito con riesgo etapa 3, salvo que existan elementos que justifiquen la capacidad de pago del deudor.

En todo caso, los créditos que por efecto de una reestructura o renovación son traspasados a una categoría con

mayor riesgo de crédito, permanecen un mínimo de 3 meses en dicha etapa a efecto de acreditar pago sostenido para pasar a la etapa siguiente con menor riesgo de crédito.

Evidencia de pago sostenido – Se acredita el pago sostenido cuando el acreditado cubre el monto total exigible de principal e intereses sin retraso, con un mínimo de 3 amortizaciones consecutivas del esquema de pagos del crédito cuando se trate de amortizaciones menores o iguales a 60 días, o el pago de dos amortizaciones en caso de créditos con períodos de entre 61 y 90 días naturales, y en el caso de créditos con amortizaciones que cubren períodos mayores a 90 días naturales, el pago de una amortización.

Estimación preventiva para riesgos crediticios -

A partir del 1 de enero de 2022 fue adoptada la nueva metodología para la determinación de la estimación preventiva para riesgos crediticios publicada por la CNBV en el Diario Oficial de la Federación del 13 de marzo de 2020 de acuerdo con la resolución emitida por esa institución el pasado 4 de diciembre de 2020. Dicha metodología contempla lo siguiente:

- **Cartera comercial:**

La Entidad al calificar la cartera crediticia comercial considera la Probabilidad de Incumplimiento, Severidad de la Pérdida y Exposición al Incumplimiento, así como clasificar a la citada cartera crediticia comercial en distintos grupos y etapas de riesgo de crédito, previendo variables distintas para la estimación de la probabilidad de incumplimiento.

Para los créditos clasificados en las etapas 1 y 3, las reservas a constituir se determinarán aplicando la siguiente fórmula:

$$\text{Reservas Etapa 1 o } 3i = PIi \times SPIi \times EIi$$

En donde:

<i>Reservas Etapa 1 o 3i</i> =	Monto de reservas a constituir para el i-ésimo crédito que se encuentre en etapa 1 o 3, según corresponda.
<i>PIi</i> =	Probabilidad de Incumplimiento del i-ésimo crédito.
<i>SPIi</i> =	Severidad de la Pérdida del i-ésimo crédito.
<i>EIi</i> =	Exposición al Incumplimiento del i-ésimo crédito.

Para aquellos créditos clasificados en etapa 2 será el resultado de aplicar la siguiente fórmula siguiente:

$$\text{Reservas Etapa 2i} = \text{Max}(\text{Reservas Vida Completa}i, PIi \times SPIi \times EIi)$$

En donde:

<i>Reservas vida completai</i> =	Monto de reservas a constituir para el i-ésimo crédito en etapa 2
<i>PIi</i> =	Probabilidad de Incumplimiento del i-ésimo crédito.
<i>SPIi</i> =	Severidad de la Pérdida del i-ésimo crédito.
<i>EIi</i> =	Exposición al Incumplimiento del i-ésimo crédito.

La probabilidad de incumplimiento de cada crédito (PI i), se calculará utilizando la fórmula siguiente:

$$PI_i = \frac{1}{1 + e^{-(500 - \text{PuntajeCrediticioTotal}_i) \times \frac{\ln(2)}{40}}}$$

Para efectos de lo anterior:

El puntaje crediticio total de cada acreditado se obtendrá aplicando la expresión siguiente:

$$Puntaje\ Crediticio\ Total_i = \alpha \times (Puntaje\ Crediticio\ Cuantitativo_i) + (1 - \alpha) \times (Puntaje\ Crediticio\ Cualitativo_i)$$

En donde:

Puntaje crediticio cuantitativo_i = Es el puntaje obtenido para el i-ésimo acreditado al evaluar los factores de riesgo.

Puntaje crediticio cualitativo_i = Es el puntaje que se obtenga para el i-ésimo acreditado al evaluar los factores de riesgo.

$\alpha =$ Es el peso relativo del puntaje crediticio cuantitativo.

Créditos sin garantía -

La Severidad de la Pérdida (SP_i) de los créditos comerciales que carezcan de cobertura de garantías reales, personales o derivados de crédito será de:

- a. del 45% al 100% para los créditos otorgados a Entidades Federativas y Municipios, fiduciarios que actúen al amparo de fideicomisos, entidades financieras, así como personas morales y personas físicas con actividad empresarial con ingresos anuales iguales o superiores a 14 millones de UDIs, de acuerdo con los meses transcurridos después de la clasificación del crédito en etapa 3.
- b. del 55% al 100% para los créditos otorgados a personas morales y personas físicas con actividad con ingresos anuales menores a 14 millones de UDIs, de acuerdo con los meses transcurridos después de la clasificación del crédito en etapa 3.
- c. del 75% al 100% para los créditos subordinados y sindicados, de acuerdo con los meses transcurridos después de la clasificación del crédito en etapa 3.

La Exposición al Incumplimiento de cada crédito (EI_i) se determinará con base en lo siguiente:

- I. Para saldos dispuestos de líneas de crédito no comprometidas, que sean cancelables incondicionalmente o bien, que permitan en la práctica una cancelación automática en cualquier momento y sin previo aviso:

$$EI_i = S_i$$

En donde:

Si : Al saldo insoluto del i-ésimo crédito a la fecha de la calificación, el cual representa el monto de crédito efectivamente otorgado al acreditado, ajustado por los intereses devengados, menos los pagos de principal e intereses, así como las quitas, condonaciones, bonificaciones y descuentos que se hubieren otorgado. En todo caso, el monto sujeto a la calificación no deberá incluir los intereses devengados no cobrados reconocidos en cuentas de orden dentro del balance, de créditos que se encuentren en etapa 3.

Línea de Crédito Autorizada: Al monto máximo autorizado de la línea de crédito a la fecha de calificación.

La Entidad reconoce las garantías reales, garantías personales y derivados de crédito en la estimación de la Severidad de la Pérdida de los créditos, con la finalidad de disminuir las reservas derivadas de la calificación

de cartera. En cualquier caso, se puede optar por no reconocer las garantías si con ello resultan mayores reservas. Para tal efecto, se reconocerán las garantías reales que cumplan con los requisitos establecidos en las fracciones I y II del artículo 2 Bis 30 y en el Anexo 24 de las Disposiciones de Carácter General Aplicables a las Instituciones de Crédito.

El efecto acumulado inicial derivado de la primera aplicación de esta metodología fue reconocido en el capital contable dentro del resultado de ejercicios anteriores, de conformidad con el Artículo Tercero Transitorio de la resolución publicada por la CNBV el 4 de diciembre de 2020. El efecto acumulado inicial cargado a los resultados acumulados fue por un monto de \$25,583, contra su contrapartida en la reserva preventiva para riesgos crediticios, disminuido del impuesto sobre la renta diferido por \$7,675, por lo que el efecto acumulado neto registrado en resultados de ejercicios anteriores ascendió a \$17,908.

Reconocimiento de ingresos de cartera crediticia - Los intereses derivados de los créditos otorgados, se reconocen en el estado de resultados conforme se devengan sobre el saldo insoluto, en función de los plazos establecidos en los contratos celebrados con los acreditados y las tasas de interés pactadas.

Comisiones y gastos cobrados asociados al otorgamiento inicial del crédito - Las comisiones y los gastos cobrados asociados al otorgamiento inicial de los créditos se registran dentro de la cuenta “Partidas Diferidas” del balance general, incrementando o disminuyendo el total de la cartera de crédito, de conformidad con el método de costo amortizado a que se refiere el Criterio B-6 emitido por la CNBV. Estos conceptos se amortizan contra los resultados del ejercicio en el rubro “Ingreso por intereses” bajo el mismo método de costo amortizado de acuerdo con la tasa de interés efectiva de cada crédito. Las comisiones cobradas por reestructuraciones o renovaciones de créditos también se amortizan en resultados bajo dicho método.

Las comisiones que se reconocen con posterioridad al otorgamiento inicial del crédito son aquéllas en que se incurran como parte del mantenimiento de dichos créditos, o las que se cobren con motivo de créditos que no hayan sido colocados se reconocen en resultados en el momento que se generen.

Costos y gastos incrementales asociados con el otorgamiento inicial del crédito – Los costos y gastos pagados asociados al otorgamiento inicial de los créditos se registran dentro de la cuenta “Partidas Diferidas” del balance general, incrementando o disminuyendo el total de la cartera de crédito, de conformidad con el método de costo amortizado a que se refiere el Criterio B-6 emitido por la CNBV. Estos conceptos se amortizan contra los resultados del ejercicio en el rubro “Gastos por intereses”, bajo el mismo método de costo amortizado de acuerdo con la tasa de interés efectiva de cada crédito.

Los costos o gastos asociados con el otorgamiento del crédito incluyen, entre otros, honorarios y comisiones pagados a agentes, asesores e intermediarios, avalúos, gastos de investigación, así como la evaluación crediticia del deudor, evaluación y reconocimiento de las garantías, negociaciones para los términos del crédito, preparación y proceso de la documentación del crédito y cierre o cancelación de la transacción, incluyendo la proporción de la compensación a empleados directamente relacionada con el tiempo invertido en el desarrollo de esas actividades. Por otra parte, los costos de transacción no incluyen premios o descuentos, los cuales forman parte del valor razonable de la cartera de crédito al momento de la transacción.

Otras cuentas por cobrar - Las otras cuentas por cobrar se registran a su valor nominal cuando surge el derecho generado, es decir, cuando se devengan. Los impuestos por recuperar se reconocen cuando se tiene derecho a ellos de acuerdo con la Ley correspondiente.

Bienes adjudicados - Los bienes adjudicados se registran contablemente en la fecha en que causa ejecutoria el auto aprobatorio del remate mediante el cual se decretó la adjudicación, al valor que se fije para efectos de adjudicación o al valor neto de realización, el que sea menor. El valor neto de realización es el precio probable de venta del activo, determinado por avalúos, que cumplan los requisitos establecidos por la Comisión, menos los costos y gastos de venta que se eroguen en la realización del bien.

Los bienes recibidos en pago se registran en la fecha en que se firme la escritura de dación en pago o en la fecha en que se formaliza documentalmente la entrega o transmisión de la propiedad del bien, al valor

convenido entre las partes o al valor de un avalúo que cumpla con los requisitos establecidos por la Comisión, el que sea menor.

Cuando el valor del activo que dio origen a la adjudicación, neto de estimaciones, sea superior al valor del bien adjudicado, la diferencia se reconocerá en los resultados del ejercicio en el rubro de otros gastos.

Cuando el valor del activo que dio origen a la adjudicación, neto de estimaciones, fuese inferior al valor del bien adjudicado, el valor de este último deberá ajustarse al valor neto del activo en libros.

Los bienes adjudicados deberán valuarse conforme lo establecen los criterios de contabilidad para Instituciones de Crédito, de acuerdo al tipo de bien de que se trate, debiendo registrar dicha valuación contra los resultados del ejercicio como otros productos u otros gastos, según corresponda.

Conforme a las disposiciones aplicables a la metodología de la calificación de la cartera crediticia, deben constituirse reservas por tenencia de bienes adjudicados o recibidos en dación en pago, las cuales deben determinarse semestral o anualmente para reconocer las pérdidas potenciales de valor por el paso del tiempo en los bienes, distinguiendo porcentajes en función al tiempo transcurrido desde que fue recibido y la naturaleza de ellos, trátese de bienes muebles o inmuebles.

Al momento de la venta de los bienes adjudicados, la diferencia entre el precio de venta y el valor en libros del bien adjudicado, neto de estimaciones, se reconoce en los resultados del ejercicio como otros ingresos o egresos de operación, según corresponda.

Reserva para bienes adjudicados - El monto de la estimación se reconoce en los resultados del ejercicio en el rubro de “Reserva para bienes adjudicados”, de acuerdo con el procedimiento establecido por la Comisión en función del tiempo transcurrido a partir de la adjudicación o dación en pago, haciendo un diferencial en plazo y aplicando un porcentaje de reserva para los casos de bienes muebles e inmuebles.

En caso de identificar problemas de realización sobre los valores de los bienes inmuebles adjudicados, la Entidad registra reservas adicionales con base en estimaciones preparadas por la Administración.

En caso de valuaciones posteriores a la adjudicación o dación en pago que resulten en el registro contable de una disminución de valor de los derechos al cobro, valores, bienes muebles o inmuebles, podrán aplicarse sobre dicho valor ajustado los porcentajes de reservas que se indican en la norma.

Pagos anticipados y otros activos - Se encuentran representados principalmente por comisiones pagadas por apertura de crédito, los cuales se amortizan conforme a la vida del crédito.

Inmuebles, mobiliario y equipo, neto - Se registran al costo de adquisición. La depreciación se calcula conforme al método de línea recta con base en la vida útil remanente de los activos, como sigue:

	Tasa
Edificio	5%
Mejoras en locales arrendados	5%
Mobiliario y equipo	10%
Equipo de cómputo	30%
Equipo de transporte	25%

Impuestos a la utilidad - El impuesto sobre la renta (“ISR”) se registra en los resultados del año en que se causan. El ISR diferido se reconoce aplicando la tasa correspondiente a las diferencias temporales que resultan de la comparación de los valores contables y fiscales de los activos y pasivos, y en su caso, se incluyen los beneficios de las pérdidas fiscales por amortizar y de algunos créditos fiscales. El impuesto diferido activo se registra sólo cuando existe alta probabilidad de que pueda recuperarse.

El efecto de todas las partidas antes indicadas se presentan neto en el balance general bajo el rubro de “Impuestos a la utilidad diferidos, neto”.

Deterioro de activos de larga duración en uso - La Entidad revisa anualmente el valor en libros de los activos de larga duración en uso, ante la presencia de algún indicio de deterioro que pudiera indicar que el valor en libros pudiera no ser recuperable, considerando el mayor del valor presente de los flujos netos de efectivo futuros o el precio neto de venta en el caso de su eventual disposición. El deterioro se registra si el valor en libros excede al mayor de los valores antes mencionados. Los indicios de deterioro que se consideran para estos efectos, son entre otros, las pérdidas de operación o flujos de efectivo negativos en el periodo si es que están combinados con un historial o proyección de pérdidas, depreciaciones y amortizaciones cargadas a resultados que en términos porcentuales, en relación con los ingresos, sean substancialmente superiores a las de ejercicios anteriores, efectos de obsolescencia, reducción en la demanda de los servicios que se prestan, competencia y otros factores económicos y legales. La pérdida por deterioro en el valor de los activos de larga duración en uso, así como la reversión de la misma, se presenta en el estado de resultados en los renglones de costos y gastos en los que se reconoce la depreciación o amortización asociada con dichos activos. En ningún caso se permite presentar las pérdidas por deterioro como parte de los gastos que han sido capitalizados en el valor de algún activo.

Al 30 de septiembre de 2025 y 2024 la Administración de la Entidad no identificó deterioro de activos de larga duración en uso.

Transacciones en divisas extranjeras - Las transacciones en divisas extranjeras se registran al tipo de cambio vigente a la fecha de su celebración. Los activos y pasivos monetarios en divisas extranjeras se valúan en moneda nacional al tipo de cambio vigente a la fecha de los estados financieros. Las fluctuaciones cambiarias se registran en los resultados.

Préstamos bancarios - Los intereses devengados asociados a los préstamos bancarios se registran en los resultados del ejercicio en el rubro de gastos por interés.

Provisiones - Se reconocen cuando se tiene una obligación presente como resultado de un evento pasado, que probablemente resulte en la salida de recursos económicos y que pueda ser estimada razonablemente.

Pasivo por beneficios a los empleados - Son aquellos otorgados al personal y/o sus beneficiarios a cambio de los servicios prestados por el empleado que incluyen toda clase de remuneraciones que se devengan, como sigue:

- i. **Beneficios directos a los empleados** - Se valúan en proporción a los servicios prestados, considerando los sueldos actuales y se reconoce el pasivo conforme se devengan. Incluye principalmente la prima vacacional.
- ii. **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, el cual se calcula por actuarios independientes con base en el método de crédito unitario proyectado utilizando tasas de interés nominales.
- iii. **Beneficios a los empleados por terminación** - Los beneficios por terminación de la relación laboral que no generen obligaciones asumidas se registran al momento en que: a) la entidad ya no tenga alternativa realista diferente que la de afrontar los pagos de esos beneficios o no pueda retirar una oferta o b) al momento en que la entidad cumpla con las condiciones de una reestructuración.
- iv. **Participación de los trabajadores en las utilidades (“PTU”)** - La PTU se registra en los resultados del año en que se causa.

La PTU se determina aplicando el 10% a la Utilidad Fiscal señalada en el artículo 9 de la Ley del Impuesto sobre la Renta, dicha PTU se tendrá que comparar con el límite máximo de tres meses del salario del

trabajador o el promedio de la participación recibida en los últimos tres años, el que sea más favorable de estos dos últimos, y si el 10% es mayor a este monto más favorable, la PTU del trabajador será de tres meses de salario o el promedio de la PTU de los últimos tres años, según corresponda.

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.

Margen financiero - El margen financiero de la Entidad está conformado por la diferencia resultante del total de los ingresos por intereses menos los gastos por intereses.

Los intereses derivados de los créditos se reconocen en el estado de resultados conforme se devengan en función de los plazos establecidos en los contratos celebrados con los acreditados y las tasas de interés pactadas bajo el método de saldos insoluto, las cuales normalmente son ajustadas en forma periódica en función de la situación del mercado y al entorno económico, sin embargo, el reconocimiento de intereses se suspende desde el momento en que el crédito se traspasa a cartera de crédito etapa 3.

Los intereses generados por los préstamos bancarios y de otros organismos, se registran en el estado de resultados conforme se devengan.

Otros (egresos) ingresos de la operación - Son los distintos a los ingresos o gastos por intereses, los cuales no necesariamente forman parte de la actividad operativa de la Entidad.

Estado de flujos de efectivo - El estado de flujos de efectivo presenta la capacidad de la Entidad para generar el efectivo y equivalentes de efectivo, así como la forma en que la Entidad utiliza dichos flujos de efectivo para cubrir sus necesidades. La preparación del Estado de Flujos de Efectivo se lleva a cabo sobre el método indirecto, partiendo del resultado neto del período con base a lo establecido en el Criterio D-4 “Estados de flujos de efectivo” de las Disposiciones.

El flujo de efectivo en conjunto con el resto de los estados financieros proporciona información que permite:

- Evaluar los cambios en los activos y pasivos de la Entidad y en su estructura financiera.
- Evaluar tanto los montos como las fechas de cobro y pagos, con el fin de adaptarse a las circunstancias y a las oportunidades de generación y/o aplicación de efectivo y los equivalentes de efectivo.

Cuentas de orden (ver Nota 27) -

- *Compromisos crediticios* - Representa el monto de las líneas de crédito otorgadas no utilizadas.
- *Intereses devengados no cobrados derivados de la cartera de crédito etapa 3* - Representa los intereses no reconocidos en el estado de resultados, por tratarse de operaciones clasificadas como cartera de crédito etapa 3.
- a. *Inmuebles adjudicados de terceros* - Representa el saldo de inmuebles recibidos en adjudicación de créditos propiedad de terceros.
- *Cuentas castigadas* - Representa el saldo de las cuentas castigadas con antigüedad superior a 180 días que mantiene la Entidad.

Efectivo y equivalentes de efectivo

Al 30 de septiembre, se integra como sigue:

	2025	2024
Bancos moneda nacional	\$ 32,197	\$ 53,095
Bancos moneda extranjera	<u>69</u>	<u>747</u>
Total	\$ 32,266	\$ 53,842

6. Inversiones en instrumentos financieros

Al 30 de septiembre, integran como sigue:

Tipo de títulos	Fecha de vencimiento	2025
Títulos disponibles para la venta:		
Pagaré con Rendimiento Liquidable al Vencimiento (PRLV)	Octubre 1 2025	<u>\$ 206,762</u>
Tipo de títulos	Fecha de vencimiento	2024
Títulos disponibles para la venta:		
Pagaré con Rendimiento Liquidable al Vencimiento (PRLV)	Octubre 2 2024	<u>\$ 97,966</u>

Al 30 de septiembre de 2025 y 2024, el saldo de la cuenta de inversiones en instrumentos financieros está representado por papel gubernamental y bancario, a los plazos señalados y a las tasas que por cada una de las Instituciones Financieras se señalan en esta nota.

7. Cartera de crédito con riesgo de crédito

Al 30 de septiembre de 2025 y 2024 la cartera de crédito comercial, se integra como sigue:

	2025		
	Etapa 1	Etapa 2	Etapa 3
Corto plazo	\$ 1,481,270	\$ 265,843	\$ 128,792
Largo plazo	<u>2,191,482</u>	<u>254,188</u>	<u>-</u>
Total	3,672,752	520,031	128,792
Estimación preventiva para riesgos crediticios	<u>(87,484)</u>	<u>(114,899)</u>	<u>(68,495)</u>
Cartera total, neta	<u>3,585,268</u>	<u>405,132</u>	<u>60,297</u>
	2024		
	Etapa 1	Etapa 2	Etapa 3
Corto plazo	\$ 1,401,639	\$ 253,372	\$ 56,840
Largo plazo	<u>2,042,684</u>	<u>220,206</u>	<u>-</u>
Total	3,444,323	473,578	56,840
Estimación preventiva para riesgos crediticios	<u>(95,108)</u>	<u>(100,730)</u>	<u>(29,224)</u>
Cartera total, neta	<u>3,349,215</u>	<u>372,848</u>	<u>27,616</u>

Al 30 de septiembre de 2025 y 2024 la cartera de crédito tiene vencimientos promedio de 29 meses.

Créditos relacionados - Al 30 de septiembre de 2025 y 2024 la Entidad no cuenta con créditos relacionados.

La cartera reestructurada y renovada al 30 de septiembre de 2025 y 2024 es la siguiente:

Cartera reestructurada	2025			Total
	Etapa 1	Etapa 2	Etapa 3	
Crédito comercial	\$ 49,950	\$ 6,738	\$ 28,291	\$ 84,979
2025				
Cartera renovada	2025			Total
	Etapa 1	Etapa 2	Etapa 3	
Crédito comercial	\$ 292,693	\$ 86,045	\$ 15,982	\$ 394,720
2024				
Cartera reestructurada	2024			Total
	Etapa 1	Etapa 2	Etapa 3	
Crédito comercial	\$ 20,291	\$ 28,602	\$ 8,347	\$ 57,240
Cartera renovada	2024			Total
	Etapa 1	Etapa 2	Etapa 3	
Crédito comercial	\$ 342,297	\$ 74,197	\$ 3,692	\$ 420,186

Los movimientos de la cartera de crédito etapa 3 al 30 de septiembre de 2025 y 2024 fueron los siguientes:

	2025	2024
Saldo inicial	\$ 76,706	\$ 38,710
Castigos	(165,491)	(97,047)
Traspaso a cartera de crédito etapas 1 y 2	(11,914)	(6,263)
Traspaso de cartera crédito etapas 1 y 2	279,646	159,505
Otros movimientos	(50,155)	(38,065)
Saldo final	\$ 128,792	\$ 56,840

Al 30 de septiembre de 2025 y 2024, la antigüedad de los saldos de la cartera de crédito etapa 3 es la siguiente:

	2025		Total
	1 a 89 días	90 a 179 días	
Cartera comercial	\$ 28,291	\$ 100,501	\$ 128,792
2024			
Cartera comercial	2024		Total
	1 a 89 días	90 a 179 días	
Cartera comercial	\$ 8,174	\$ 48,666	\$ 56,840

a. ***Fideicomiso Maestro***

Con fecha 29 de agosto de 2025 se celebró convenio de terminación y extinción con la sociedad fiduciaria CI Banco, S.A. de C.V., IBM, mediante el cual se dio por terminado el contrato de Fideicomiso Maestro de Administración, F/00823 del 16 de agosto de 2011, por lo que a partir de esa fecha se dejó de administrar la cobranza de la cartera de crédito a través de este instrumento.

Al 30 de septiembre 2024, el saldo insoluto de la cartera administrada a través del Fideicomiso F/00823 ascendió a \$3,920,519.

b. ***Cartera cedida o en prenda a Fondeadores***

Al 30 de septiembre de 2025 y 2024 la Entidad tiene cartera cedida y otorgada en prenda para garantizar los créditos obtenidos con instituciones bancarias por un monto total de \$2,121,737 y \$1,853,663 respectivamente, la cual se desglosa de la siguiente manera:

i Cartera cedida a través de los siguientes contratos de fideicomiso:

1. Banco Invex, S.A., Institución de Banca Múltiple, Invex Grupo Financiero, como Fiduciario del Contrato de Fideicomiso de administración y fuente de pago identificado con el número 1968, cuya finalidad preponderante es la de establecer un mecanismo para dar cumplimiento a las obligaciones de la Emisora como Acreditada, al amparo de diversos contratos de apertura de crédito simple celebrados con Banco Mercantil del Norte, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Banorte. Al 30 de septiembre de 2025 y 2024 la cartera de crédito cuya cobranza es administrada en dicho fideicomiso asciende a \$578,560 y \$730,553 respectivamente.

ii La cartera otorgada en prenda al 30 de septiembre de 2025 y 2024 asciende a \$1,543,177 y \$1,123,110 respectivamente.

c. ***Fideicomisos recibidos en garantía***

La Entidad tiene celebrados 63 contratos de fideicomiso irrevocables de garantía con diversos clientes, quienes a través de este instrumento garantizan el pago de los créditos, mediante el depósito de bienes muebles e inmuebles en dichos fideicomisos, teniendo la Entidad facultades, en su carácter de Fideicomisario, de dar instrucciones al Fiduciario para la enajenación de dichos bienes, en caso de que se incumpla con cualesquiera de las obligaciones contraídas en los contratos celebrados. Al 30 de septiembre de 2025 y 2024 el saldo insoluto de estas operaciones asciende a \$229,948 y \$390,154 respectivamente.

Los ingresos por intereses y comisiones cobradas por el otorgamiento del crédito registrados en el margen financiero de la cartera comercial se componen de la siguiente manera:

Tipo de crédito	2025		
	Intereses	Comisiones	Total
Créditos comerciales - Denominados en pesos- Comercial	\$ 858,158	\$ 44,240	\$ 902,398

Tipo de crédito	2024		
	Intereses	Comisiones	Total
Créditos comerciales - Denominados en pesos- Comercial	\$ 762,579	\$ 40,799	\$ 803,378

Al 30 de septiembre de 2025 y 2024 el monto de las recuperaciones de cartera de crédito previamente castigada o eliminada asciende a \$15,954 y \$5,352, fueron reconocidas en el rubro de “Estimación preventiva para riesgos crediticios”, respectivamente.

8. Estimación preventiva para riesgos crediticios

La calificación de la cartera de la Entidad, base para el registro de la estimación preventiva para riesgos crediticios efectuada con base en lo establecido en la Nota 3, se muestra a continuación:

Categoría de riesgo				2025		Reservas preventivas
	Cartera Etapa 1	Cartera Etapa 2	Cartera Etapa 3	Probabilidad de incumplimiento (ponderada)	Severidad de la pérdida (ponderada)	
A-1	\$ 1,944,551	\$ -	\$ -	1.24%	45.69%	\$ 11,031
A-2	657,608	10,580	-	2.32%	49.45%	7,526
B-1	243,794	2,952	-	3.71%	46.21%	4,068
B-2	140,915	4,354	-	5.22%	44.75%	3,271
B-3	194,925	57,042	-	8.25%	45.01%	9,472
C-1	304,147	31,812	-	17.20%	45.18%	25,365
C-2	98,171	61,059	-	26.45%	48.00%	19,816
D	88,057	320,249	38,502	57.97%	47.16%	123,124
E	<u>584</u>	<u>31,983</u>	<u>90,290</u>	96.13%	56.71%	<u>67,205</u>
Total	<u>\$ 3,672,752</u>	<u>\$ 520,031</u>	<u>\$ 128,792</u>			<u>\$ 270,878</u>

Categoría de riesgo				2024		Reservas preventivas
	Cartera Etapa 1	Cartera Etapa 2	Cartera Etapa 3	Probabilidad de incumplimiento (ponderada)	Severidad de la pérdida (ponderada)	
A-1	\$ 1,795,941	\$ 2,623	\$ -	1.21%	45.13%	\$ 9,834
A-2	703,087	9,175	-	2.29%	50.01%	7,942
B-1	159,296	6,708	-	3.56%	48.14%	2,767
B-2	35,284	-	-	4.42%	50.12%	775
B-3	227,772	19,359	-	7.82%	44.97%	8,468
C-1	272,275	46,994	-	16.29%	45.65%	23,531
C-2	112,014	72,332	-	27.45%	46.96%	23,359
D	138,073	288,566	16,062	52.49%	48.13%	111,657
E	<u>581</u>	<u>27,821</u>	<u>40,778</u>	94.64%	55.79%	<u>36,729</u>
Total	<u>\$ 3,444,323</u>	<u>\$ 473,578</u>	<u>\$ 56,840</u>			<u>\$ 225,062</u>

Movimientos de la estimación preventiva para riesgos crediticios - A continuación, se muestra un análisis de las estimaciones preventivas para riesgos crediticios:

	2025	2024
Saldo inicial	\$ 228,810	\$ 171,245
Estimaciones cargadas a resultados del ejercicio	210,214	170,314
Aplicaciones a la reserva	<u>(168,146)</u>	<u>(116,497)</u>
Saldo final	<u>\$ 270,878</u>	<u>\$ 225,062</u>

Al 30 de septiembre de 2025 y 2024 la estimación preventiva para riesgos crediticios representa el 6.27% y 5.66% de la cartera total, así como 2.10 y 3.96 veces la cartera en riesgo de crédito etapa 3, respectivamente.

9. Otras cuentas por cobrar

Al 30 de septiembre, se integra como sigue:

	2025	2024
Deudores por venta de bienes adjudicados (a)	\$ 22,501	\$ 9,043
Deudores por venta de cartera (b)	40,015	600
IVA por acrestar	2,641	2,834
Deudores por venta de software (c)	773	660
Comisiones y gastos por cobrar (d)	198	2,268
Otros deudores (e)	<u>3,041</u>	<u>2,364</u>
 Total	 <u>\$ 69,169</u>	 <u>\$ 17,769</u>

- a) Corresponde a diversas cuentas por cobrar derivadas de la enajenación de inmuebles recibidos como dación en pago.
- b) Cuenta correspondiente al saldo por cobrar por venta de contratos de crédito celebrados por la Entidad.
- c) Cuenta por cobrar derivada de la venta de licenciamiento de software a distintas personas.
- d) Corresponde a los gastos administrativos y comisiones por apertura de contratos originados pendientes de facturar.
- e) El saldo de esta cuenta al 30 de septiembre de 2025 y 2024, se integra por gastos por comprobar en cantidad de \$1,172 y \$788 así como de gastos administrativos y notariales y otras cuentas por cobrar por \$1,869 y \$1,576, respectivamente.

10. Bienes adjudicados, neto

Al 30 de septiembre, se integra como sigue:

	2025	2024
Terreno	\$ 82,587	\$ 79,803
Edificio	103,659	66,224
Otros bienes	<u>2,350</u>	<u>766</u>
	<u>188,596</u>	<u>146,793</u>
 Menos - Reserva para bienes adjudicados	 <u>(22,268)</u>	 <u>(15,934)</u>
 Total	 <u>\$ 166,328</u>	 <u>\$ 130,859</u>

Al 30 de septiembre de 2025 y 2024, los bienes adjudicados (saldo bruto) se integran como sigue:

Fecha de adjudicación	Tipo de bien	Localidad	Descripción	2025	
				Importe	
30 de septiembre de 2025	Bien inmueble	Ciudad de México	- Departamento número 203 y cajones de estacionamiento del Edificio marcado con el número 702 de la calle Nicolás San Juan, Colonia Del Valle, Benito Juárez, Ciudad de México, recibido en pago parcial del adeudo contraído por la empresa Video Audio Representaciones e Ingeniería, S.A. de C.V.	\$	5,712
3 de julio de 2025	Bien inmueble	Morelos	- Lote de terreno número 14, manzana 1 de la Sección 40, del fraccionamiento Lomas de Cocoyoc, Municipio de Atatahuacan, Estado de Morelos, recibido en pago parcial del adeudo de la empresa Len's Medical, S.A. de C.V.		3,468
13 de mayo de 2025	Bien inmueble	Ciudad de México	- Departamento 201 del edificio ubicado en la calle Descartes número 33, Colonia Anzurez, Miguel Hidalgo, Ciudad de México, mediante el cual se liquidó el adeudo contraído por la empresa Full Service de México, S.A. de C.V.		7,832
19 de abril de 2025	Bien inmueble	Ciudad de México	- Inmueble ubicado en calle Naranjo número exterior 79, casa número 1, Colonia Florida, Alcaldía Álvaro Obregón, Ciudad de México, recibido en pago parcial del adeudo de la empresa Sucrán Comercial, S.A. de C.V.		20,194
14 de abril de 2025	Bien inmueble	Estado de México	- Lote de terreno número 15, de la Manzana LXVII-A, que forma parte del Fraccionamiento "Jardines de San Mateo" Sección "Lomas", ubicado en el Municipio de Naucalpan de Juárez, Estado de México, el cual se recibió en pago parcial del adeudo de la empresa Corpomex MC, S.A. de C.V.		4,694
24 de marzo de 2025	Bien inmueble	Estado de México	- Fracción de terreno ubicado en Valle de Bravo, Estado de México (castastralmente ubicado en Camino sin Nombre, el Arco Segunda Sección) y construcciones sobre el mismo edificadas, con el cual se liquidó una parte del adeudo de la empresa Vial Assist, S.A. de C.V.		12,062
28 de febrero 2025	Bien inmueble	Querétaro	- Lote de terreno marcado con el número 5 de la Mza. 210, ubicado en la calle de Loma de San Gremal del Fraccionamiento Loma Dorada, en Santiago de Querétaro, Estado de Querétaro, mediante el cual se liquidó de manera parcial el adeudo contraído por la empresa Promotores de Vivienda y Constructores, S.A. de C.V.		12,552
18 de febrero de 2025	Bien inmueble	Jalisco	- Unidad privativa marcada con el número 1, identificado con la nomenclatura número 87 de la Avenida Casa Fuerte del Condominio El Fuerte, en el Fraccionamiento Casa Fuerte, municipio de Tlajomulco de Zúñiga, Estado de Jalisco, mediante el cual se liquidó una parte del adeudo de la empresa Inteligencia en Administración de Comercio Virtual, SAPI de C.V.		6,539
20 de noviembre de 2024	Bien inmueble	Estado de México	- Casa número 70 de la calle de La Colina y lote de terreno sobre el cual está construida, que es el número X de la Mza. XXI del Fraccionamiento Bellavista, en el Municipio de Atizapán, Estado de México, recibido en pago del adeudo de la empresa Omega de Galvani Inc., S.A. de C.V.		6,951,
11 de septiembre de 2024	Bien inmueble	Jalisco	- Finca marcada con el número 770 de la calle Cubilete, construida sobre la Fracción "B" resultante de la subdivisión del Lote 14, Mza.4, Fraccionamiento Chapalita Sur, Municipio de Zapopan, Estado de Jalisco, con la cual se liquidó el adeudo de la empresa Future Onward Development, S.A. de C.V.		13,000
13 de agosto de 2024	Bien inmueble	Jalisco	- Casa marcada con el número 32-25 ubicada en el Lote 25 del Condominio "La Muralla" en el Fraccionamiento Casa Fuerte, Municipio de Tlajomulco de Zúñiga, Estado de Jalisco, recibido en pago del adeudo de la empresa Inteligencia en Administración de Comercio Virtual, SAPI de C.V.		4,886
28 de junio de 2024	Bien inmueble	Querétaro	- Casa habitación marcada con el número 7 de la calle Caballo Cuarto de Milla, del Fraccionamiento denominado Polo & Sky Club, en el municipio El Marqués, Estado de Querétaro, recibidos en pago del adeudo del Sr. Mario Luis Colokuris Escobar		9,978
31 de mayo de 2024	Bien inmueble	Estado de México	- Inmueble ubicado en Nicolás Bravo Sur 833, int. 2-3, Condominio Quinta Don Miguel, en la ciudad de Metepec, Estado de México, recibido en pago del adeudo de la empresa Intercom Flumina, S.A. de C.V.		3,769
30 de abril de 2024	Bien inmueble	Guanajuato	- Lote de terreno marcado con el número 24 de la Mza. 1, ubicado en la privada Distribución, del Fraccionamiento Cluster Industrial Panan, en la Ciudad de Silao, Edo. De Guanajuato, recibido en pago del adeudo de la empresa OTD Logistic, S. de R.L. de C.V.		2,110
6 de marzo de 2024	Bien inmueble	Veracruz	- Predio rústico ubicado en la Congregación de Tenejapa, Municipio de Huatusco, Estado de Veracruz, recibido por adjudicación judicial en pago de adeudo de Ricardo Aaron Sampieri Marini		7,193

Fecha de adjudicación	Tipo de bien	Localidad	2025		Importe
				Descripción	
26 de febrero de 2024	Bien inmueble	Hidalgo	-	Boulevard Amanali 19, Fraccionamiento Amanali, también conocido como el Lote 10, Mz. 22, actualmente casa habitación del Fraccionamiento Amanali Country Club & Náutico, ubicado en la zona conurbada Tula-Tepeji, perteneciente al municipio de Tepeji del Rio de Ocampo, Estado de Hidalgo, mediante el cual se liquidó el adeudo de Alianza Global, Comercialización y Distribución México, S.A. de C.V.	7,699
28 de diciembre de 2023	Bien inmueble	Estado de México	-	Terrenos ubicados en Santiago Tianguistenco, distrito de Tenango del Valle, en el Estado de México, mediante los cuales se liquidaron los adeudos de las empresas Comercializadora Lucfor, S.A. de C.V., Popi & Mau, S.A. de C.V., Empacadora San Benito, S.A. de C.V. y Desarrolladora Formar, S.A. de C.V.	17,446
27 de septiembre de 2023	Bien inmueble	Ciudad de México	-	Fracción 2 de la casa marcada con el número 137, de la Av. Juárez y terreno en el cual está constituida, que se identifica como una fracción de terreno denominada Capultitla, ubicado en el Barrio de Santa Cruz Atoyac, Col. General Anaya, Alcaldía Benito Juárez en la Ciudad de México, recibido en dación en pago de la empresa Sackbe, S.A. de C.V.	12,512
15 de mayo de 2023	Bien inmueble	Estado de México	-	Casas marcadas con los números 85,87 y 89 de la Avenida México, edificadas sobre los lotes de terreno números 13, 12 y 11 de la Manzana F, del Fraccionamiento Unidad Habitacional Renovación, ubicado en el barrio de Jajalpa, Municipio de Ecatepec, Estado de México, recibido en pago del adeudo de la empresa Instituto Americano Cultural, S.C.	4,751
30 de julio de 2021	Bien inmueble	Veracruz	-	Terreno y construcciones en el existentes ubicado en la Congregación de Escamela (catastralmente identificado como Privada Ruiz Galindo) municipio de Ixtaczoquitlán, Estado de Veracruz, recibido en pago del adeudo contraído por la empresa Mancovifer del Sur, S.A. de C.V.	1,700
26 de febrero de 2021	Bien inmueble	Guanajuato	-	Lotes de terreno pertenecientes al fraccionamiento denominado "Fuentes De La Laga" ubicado en la Ciudad de Apaseo El Grande, Guanajuato, con los cuales se liquidó el adeudo contraído por la empresa Inmobiliaria Maregi, S.A. de C.V.	9,357
28 de diciembre de 2020	Bien inmueble	Ciudad de México	-	Casa marcada con el número 5 del régimen de propiedad en condominio constituido sobre el inmueble marcado con el número 214 de la Av. América, Colonia Parque San Andrés, Coyoacán, Ciudad de México, recibido en pago de la empresa Bufete de Ingeniería en Telecomunicaciones y Sistemas, S.A. de C.V.	7,008
10 de febrero de 2011	Bien inmueble	Tamaulipas	-	Terreno urbano con construcción ubicado en la calle Quintana Roo y Callejón Central ubicado en la ciudad de Reynosa, Tamaulipas, identificada como Finca número 6,354, recibido en pago del adeudo de la empresa Comercializadora Internacional de Productos Salinas, S.A. de C.V.	4,833
Diversas Fechas	Bienes enseres	Ciudad de México	-	Diversos bienes enseres.	<u>2,350</u>
				Total	<u>\$ 188,596</u>

Fecha de adjudicación	Tipo de bien	Localidad	Descripción	2024	Importe
11 de septiembre de 2024	Bien inmueble	Jalisco	- Finca marcada con el número 770 de la calle Cubilete, construida sobre la Fracción "B" resultante de la subdivisión del Lote 14, Mza.4, Fraccionamiento Chapalita Sur, Municipio de Zapopan, Estado de Jalisco	\$ 13,000	
23 de agosto de 2024	Bien inmueble	Ciudad de México	- Departamento marcado con el número 1702 del Subcondominio Residencial Tres perteneciente al condominio residencial "Conjunto Condominal Abilia Latitud Polanco DF", Col. Granada, Miguel Hidalgo, Ciudad de México, recibido en pago del adeudo de la empresa CIIME Consultoría Integral en Informática de México, S.A. de C.V.	7,000	
13 de agosto de 2024	Bien inmueble	Jalisco	- Casa marcada con el número 32-25 ubicada en el Lote 25 del Condominio "La Muralla" en el Fraccionamiento Casa Fuerte, Municipio de Tlajomulco de Zúñiga, Estado de Jalisco, recibido en pago del adeudo de la empresa Inteligencia en Administración de Comercio Virtual, SAPI de C.V.	4,644	
28 de junio de 2024	Bien inmueble	Querétaro	- Casa habitación marcada con el número 7 de la calle Caballo Cuarto de Milla, del Fraccionamiento denominado Polo & Sky Club, en el municipio El Marqués, Estado de Querétaro, recibidos en pago del adeudo del Sr. Mario Luis Colokuris Escobar	9,979	
31 de mayo de 2024	Bien inmueble	Estado de México	- Inmueble ubicado en Nicolás Bravo Sur 833, int. 2-3, Condominio Quinta Don Miguel, en la ciudad de Metepec, Estado de México, recibido en pago del adeudo de la empresa Intercom Flumina, S.A. de C.V.	3,769	
30 de abril de 2024	Bien inmueble	Hidalgo	- Casa habitación con número oficial 204, privada Valtierra, ubicada en el Fraccionamiento Real Navarra, en el Municipio de Zempoala, Edo. De Hidalgo, recibido en pago del adeudo de la empresa Zurich y Rojas Arquitectos, S.A. de C.V.	1,463	
30 de abril de 2024	Bien inmueble	Guanajuato	- Lote de terreno marcado con el número 24 de la Mza. 1, ubicado en la privada Distribución, del Fraccionamiento Cluster Industrial Panan, en la Ciudad de Silao, Edo. De Guanajuato, recibido en pago del adeudo de la empresa OTD Logistic, S. de R.L. de C.V.	2,110	
29 de abril de 2024	Bien inmueble	Estado de México	- Lote de terreno número 8, de la Mza. 7 del ubicado en la calle Abedules, sin número, del Fraccionamiento Residencial Camprestre Rancho la Virgen, en Metepec, Edo. De México, mediante el cual se liquidó el adeudo de la empresa Servicios Profesionalse Merkally, S.A. de C.V.	5,532	
6 de marzo de 2024	Bien inmueble	Veracruz	- Predio rústico ubicado en la Congregación de Tenejapa, Municipio de Huatusco, Estado de Veracruz, recibido por adjudicación judicial en pago de adeudo de Ricardo Aaron Sampieri Marini	7,193	
26 de febrero de 2024	Bien inmueble	Hidalgo	- Boulevard Amanali 19, Fraccionamiento Amanali, también conocido como el Lote 10, Mz. 22, actualmente casa habitación del Fraccionamiento Amanali Country Club & Náutico, ubicado en la zona conurbada Tula-Tepeji, perteneciente al municipio de Tepeji del Río de Ocampo, Estado de Hidalgo, mediante el cual se liquidó el adeudo de Alianza Global, Comercialización y Distribución México, S.A. de C.V.	7,699	
28 de diciembre de 2023	Bien inmueble	Estado de México	- Terrenos ubicados en Santiago Tianguistenco, distrito de Tenango del Valle, en el Estado de México, mediante los cuales se liquidaron los adeudos de las empresas Comercializadora Lucfor, S.A. de C.V., Popi & Mau, S.A. de C.V., Empacadora San Benito, S.A. de C.V. y Desarrolladora Formar, S.A. de C.V.	17,446	
6 de diciembre de 2023	Bien inmueble	Estado de México	- Lote de terreno y casa habitación, marcado con el número 42 del Condominio Horizontal denominado "LA ANTIGUA", ubicado en camino a la Colonia Lázaro Cárdenas, número 640, Col. Llano Grande, Metepec, Edo. De México, recibido en pago del adeudo de la empresa IT Consol Corporativo, S.A. de C.V.	3,767	
27 de septiembre de 2023	Bien inmueble	Ciudad de México	- Fracción 2 de la casa marcada con el número 137, de la Av. Juárez y terreno en el cual está constituida, que se identifica como una fracción de terreno denominada Capultitla, ubicado en el Barrio de Santa Cruz Atoyac, Col. General Anaya, Alcaldía Benito Juárez en la Ciudad de México, recibido en dación en pago de la empresa Sackbe, S.A. de C.V.	12,512	
15 de mayo de 2023	Bien inmueble	Estado de México	- Casas marcadas con los números 85,87 y 89 de la Avenida México, edificadas sobre los lotes de terreno números 13, 12 y 11 de la Manzana F, del Fraccionamiento Unidad Habitacional Renovación, ubicado en el barrio de Jajalpa, Municipio de Ecatepec, Estado de México, recibido en pago del adeudo de la empresa Instituto Americano Cultural, S.C.	4,751	
28 de abril de 2023	Bien inmueble	Ciudad de México	- Fracciones A y B del lote marcado con el número 5 de la manzana 416, ubicados en la Calle Telchac número 387, colonia Héroes de Padierna, Tlalpan, Ciudad de México, recibidas en pago del adeudo de la empresa Quexigal, S.A. de C.V.	4,401	

Fecha de adjudicación	Tipo de bien	Localidad	2024		Importe
				Descripción	
20 de abril de 2023	Bien inmueble	Ciudad de México	-	Departamento marcado con el número 905 y cajones de estacionamiento pertenecientes a la Torre F1 del conjunto condominal denominado Residencial Bosques del Cedral, ubicado en Av. De Las Torres número 805, colonia Olivar de Los Padres, Álvaro Obregón, en la Ciudad de México, mediante el cual se liquidó de forma parcial el adeudo de la empresa CIME Consultoría Integral en Informática de México, S.A. de C.V.	4,195
16 de noviembre de 2021	Bien inmueble	Estado de México	-	Lote de terreno número 9, Manzana IV, del Fraccionamiento "La Estadía" Atizapan de Zaragoza, Tlalnepantla, Edo. De México, con el cual se realizó un pago parcial del adeudo contraído por la empresa Ensobretados y Derivados, S.A. de C.V.	11,574
30 de julio de 2021	Bien inmueble	Veracruz	-	Terreno y construcciones en el existentes ubicado en la Congregación de Escamela (catastralmente identificado como Privada Ruiz Galindo) municipio de Ixtaczoquitlán, Estado de Veracruz, recibido en pago del adeudo contraído por la empresa Mancovifer del Sur, S.A. de C.V.	1,700
17 de junio de 2021	Bien inmueble	Ciudad de México	-	Finca destinada al uso habitacional ubicado en el predio sector VI, inmueble situado en manzana B, lote 15, Col. Agrícola Oriental, Iztacalco, Ciudad de México, recibido en pago del adeudo del señor Miguel Ángel Garibay Marentes	2,094
26 de febrero de 2021	Bien inmueble	Guanajuato	-	Lotes de terreno pertenecientes al fraccionamiento denominado "Fuentes De La Laga" ubicado en la Ciudad de Apaseo El Grande, Guanajuato, con los cuales se liquidó el adeudo contraído por la empresa Inmobiliaria Maregi, S.A. de C.V.	9,357
28 de diciembre de 2020	Bien inmueble	Ciudad de México	-	Casa marcada con el número 5 del régimen de propiedad en condominio constituido sobre el inmueble marcado con el número 214 de la Av. América, Colonia Parque San Andrés, Coyoacán, Ciudad de México, recibido en pago de la empresa Bufete de Ingeniería en Telecomunicaciones y Sistemas, S.A. de C.V.	7,008
10 de febrero de 2011	Bien inmueble	Tamaulipas	-	En escritura 1,613 se formalizó la dación del terreno urbano con construcción ubicado en la calle Quintana Roo y Callejón Central ubicado en la ciudad de Reynosa, Tamaulipas, identificada como Finca número 6,354, mediante el cual se cubrió el adeudo contraído por la empresa Comercializadora Internacional de Productos Salinas, S.A. de C.V.	4,833
Diversas Fechas	Bienes enseres	Ciudad de México	-	Diversos bienes enseres.	
			-	Total	
					\$ 146,793

11. Inmuebles, mobiliario y equipo

Al 30 de septiembre, se integra como sigue:

	2025	2024
Terrenos	\$ 5,506	\$ 5,506
Edificios	9,043	9,043
Adaptaciones a locales arrendados	4,350	4,212
Mobiliario y equipo	8,591	8,321
Equipo de cómputo	23,344	20,017
Obras de arte	1,266	1,200
Equipo de transporte	10,586	7,319
	62,686	55,618
Menos - Depreciación acumulada	(32,579)	(29,418)
Total Inmuebles, mobiliario y equipo, neto	\$ 30,107	\$ 26,200

12. Otros activos

Al 30 de septiembre, se integra como sigue:

	2025	2024
Gastos diferidos	\$ 10,564	\$ 10,632
Depósitos en garantía	<u>1,021</u>	<u>1,021</u>
Total	\$ 11,585	\$ 11,653

13. Operaciones y saldos con partes relacionadas

La Entidad tiene los siguientes saldos con partes relacionadas al 30 de septiembre:

	2025	2024
Cuenta por cobrar a corto plazo:		
Administradora de Cartera PDN, S. de R.L. de C.V.	\$ 39,415	\$ -

Al 30 de septiembre, la Entidad realizó las siguientes operaciones con partes relacionadas:

	2025	2024
Ingresos:		
Administradora de Cartera PDN, S. de R.L. de C.V.:		
Venta de cartera	\$ 80,265	\$ 52,790

14. Operaciones en moneda extranjera

Al 30 de septiembre, se integra como sigue:

	2025	2024
Dólares estadounidenses miles de dólares:		
Activos monetarios	<u>3.7</u>	<u>38.1</u>
Posición larga	<u>3.7</u>	<u>38.1</u>
Equivalentes en miles de pesos	<u>\$ 69</u>	<u>\$ 747</u>

Al 30 de septiembre de 2025 y 2024 el tipo de cambio dado a conocer por el Banco de México en relación con el dólar estadounidense era de \$18.3825 y \$19.6290 por dólar.

15. Pasivos bursátiles

Con fecha 14 de abril de 2021 se autorizó un Programa para la Emisión de Certificados hasta por \$1,000,000 según oficio 153/10026364/2021 con un plazo de 5 años. Para la colocación de estas emisiones se celebraron contratos de intermediación bursátil con CI Casa de Bolsa, S.A. de C.V. y Casa de Bolsa Banorte, S.A. de C.V.

Al 30 de septiembre de 2025 y 2024, la Entidad ha emitido certificados bursátiles con las siguientes características:

Clave de pizarra	Fecha de inscripción	Fecha de vencimiento	Tasa	2025	2024
PDN00124	18-abr-2024	16-abr-2025	TIIE+1.50%	\$ -	\$ 200,000
PDN00224	11-jul-2024	10-jul-2025	TIIE+1.50%		248,451
PDN00125	20-mar-2025	19-mar-2026	TIIE+1.65%	263,422	-
PDN00225	10-jul-2025	9-jul-2026	TIIE+1.75%	<u>250.000</u>	<u>-</u>
				513,422	448,451
Intereses por pagar				<u>3,742</u>	<u>4,045</u>
				<u>\$ 517,164</u>	<u>\$ 452,496</u>

16. Préstamos bancarios y de otros organismos

Al 30 de septiembre de 2025 y 2024, los préstamos bancarios y de otros organismos se integra como sigue:

Institución	Fecha de vencimiento	Plazos de vencimiento (meses)	Tipo de moneda	Garantía	Tasa pasiva	Línea de crédito		Línea de crédito no utilizada	Tipo de crédito	2025
						total	utilizada			
Banco del Bajío, S.A. I.B.M.	Mayo 2027	24	Pesos	130%	TIIE + 1.65%	\$ 600,000	\$ 419,917	\$ 180,083	Cuenta Corriente con garantía cartera crediticia	\$ 419,917
Banco del Bajío, S.A. I.B.M.	Indefinida	-	Pesos	-	TIIE + 1.85%	150,000	145,000	5,000	Cuenta corriente a corto plazo	145,000
Nacional Financiera, S.N.C. I.B.D.	Agosto 2027	24	Pesos	-	TIIE + 1.24%	600,000	330,900	269,100	Cuenta corriente	330,900
Banco Nacional del Comercio Exterior, S.N.C.	Junio 2030	60	Pesos	100%	TIIE +0.99%	800,000	573,506	226,494	Cuenta corriente para el descuento de cartera	573,506
BBVA México, S.A. I.B.M.	Abril 2027	12	Pesos	130%	TIIE + 1.85%	100,000	-	100,000	Cuenta corriente a corto plazo	-
Banco Mercantil del Norte, SA, I.B.M., Grupo Financiero Banorte	Agosto 2027	24	Pesos	130%	TIIE +1.95%	<u>650,000</u>	<u>387,621</u>	<u>262,379</u>	Simple con garantía cartera crediticia	<u>387,621</u>
Total pasivos bancarios						<u>\$ 2,900,000</u>	<u>\$ 1,856,944</u>	<u>\$ 1,043,056</u>		<u>1,856,944</u>
Intereses devengados no pagados										4,376
Total pasivos financieros										<u>\$ 1,861,320</u>

Institución	Fecha de vencimiento	Plazos de vencimiento (meses)		Garantía	Tasa pasiva	Línea de crédito total	Línea de crédito utilizada	Línea de crédito no utilizada	Tipo de crédito	2024
Banco del Bajío, S.A. I.B.M.	Noviembre 2028	24	Pesos	130%	TIIE + 1.65%	\$ 600,000	\$ 334,750	\$ 265,250	Cuenta corriente con garantía cartera crediticia	\$ 334,750
Banco del Bajío, S.A. I.B.M.	Indefinida	-	Pesos	-	TIIE + 2.25%	150,000	-	150,000	Cuenta corriente a corto plazo	-
Nacional Financiera, S.N.C. I.B.D.	Junio 2026	24	Pesos	-	TIIE + 1.46%	300,000	206,873	93,127	Cuenta corriente	206,873
Banco Nacional del Comercio Exterior, S.N.C.	Septiembre 2028	60	Pesos	100%	TIIE + 0.90%	800,000	471,819	328,181	Cuenta corriente para el descuento de cartera	471,819
BBVA México, S.A. I.B.M.	Abril 2027	12	Pesos	130%	TIIE + 1.85%	100,000	100,000	-	Cuenta corriente con garantía cartera crediticia	100,000
Banco Mercantil del Norte, SA, I.B.M., Grupo Financiero Banorte	Julio 2025	24	Pesos	-	TIIE + 2.30%	60,000	-	60,000	Cuenta corriente a corto plazo	-
Banco Mercantil del Norte, SA, I.B.M., Grupo Financiero Banorte	Septiembre 2027	24	Pesos	130%	TIIE + 1.95%	<u>540,000</u>	<u>505,333</u>	<u>34,667</u>	Simple con garantía cartera crediticia	<u>505,333</u>
Total pasivos bancarios						<u>\$ 2,550,000</u>	<u>\$ 1,618,775</u>	<u>\$ 931,225</u>		1,618,775
Intereses devengados										<u>4,262</u>
Total pasivos financieros										<u>\$ 1,623,037</u>

La compañía ha cumplido con las obligaciones de hacer y no hacer al 30 de septiembre de 2025 y 2024.

17. Acreedores diversos y otras cuentas por pagar

Al 30 de septiembre, se integra como sigue:

	2025	2024
Acreedores diversos	\$ 23,926	\$ 30,492
Comisiones por pagar	3,847	4,701
Otros impuestos por pagar	17,207	15,696
Proveedores	<u>50</u>	<u>610</u>
	<u>\$ 45,030</u>	<u>\$ 51,499</u>

18. Pasivo por beneficios a los empleados

Al 30 de septiembre, el pasivo por beneficios a los empleados se integra como sigue:

	2025	2024
PTU por pagar	\$ 10,847	\$ 9,116
Pasivo por obligaciones laborales	<u>12,149</u>	<u>9,943</u>
	<u>\$ 22,996</u>	<u>\$ 19,059</u>

- a. El costo neto del período por las obligaciones derivadas del plan de financiamiento de los beneficios por primas de antigüedad, indemnización legal e indemnización sustitutiva de jubilación, ascendió al 30 de septiembre de 2025 y 2024 a \$2,505 y \$2,089, respectivamente.

Este plan cubre también primas de antigüedad, que consisten en un pago único de 12 días por cada año trabajado con base al último sueldo, limitado al doble del salario mínimo establecido por ley. Asimismo, se incluye la provisión de indemnizaciones provenientes de obligaciones asumidas, de acuerdo con los términos del plan de beneficios. El pasivo relativo y el costo anual de beneficios se calculan por actuario independiente conforme a las bases definidas en los planes, utilizando el método de crédito unitario proyectado.

- b. Los montos reconocidos para integrar el pasivo neto por beneficios definidos (PNBD) o el activo neto por beneficios definidos (ANBD), son:

	2025	2024
Obligación por beneficios definidos	\$ 12,149	\$ 9,943
Valor razonable de los activos del plan	<u>-</u>	<u>-</u>
 Pasivo neto por beneficios definidos	<u>\$ 12,149</u>	<u>\$ 9,943</u>
 Remediciones reconocidas en ORI:		
Ganancias en los retornos de los activos del plan	(1,813)	(1,482)

La vida laboral remanente promedio es de 10 años.

- c. El costo de beneficios definidos integrado del período se integra como sigue:

	2025	2024
Costo del servicio	\$ 1,443	\$ 1,346
Costo financiero	664	620
Pérdidas actuariales	<u>398</u>	<u>123</u>
 Costo neto del período	<u>2,505</u>	<u>2,089</u>

- d. La conciliación entre los saldos iniciales y finales del pasivo neto por beneficios definidos es como sigue:

	2025	2024
Saldo inicial	\$ 10,277	\$ 8,838
Costo de beneficios definidos	2,505	2,089
Pagos efectuados sin el uso de los activos del plan	<u>(633)</u>	<u>(984)</u>
 Saldo final	<u>\$ 12,149</u>	<u>\$ 9,943</u>

Las principales hipótesis actuariales utilizadas en los cálculos actuariales son:

	2025	2024
	%	%
Tasa de descuento	11,00	10,20
Tasa de incremento salarial	5,80	5,80

- e. La Entidad por ley realiza pagos equivalentes al 2% del salario integrado de sus trabajadores (topado) al plan de contribución definida por concepto sistema de ahorro para el retiro establecido por ley. El gasto por este concepto al 30 de septiembre de 2025 y 2024 fue de \$869 y \$859, respectivamente.

19. Capital contable

Accionistas	2025			Participación en acciones
	Número autorizado de acciones	Serie Capital	Valor	
Factoring Corporativo, S.A. de C.V. SOFOM E.R	673,471,427	Series “A” y “B”	\$ 673,472	99%
Preser, S.A. de C.V.	100,000	Serie “A”	100	1%
	<u>673,571,427</u>		<u>\$ 673,572</u>	<u>100%</u>

Accionistas	2024			Participación en acciones
	Número autorizado de acciones	Serie Capital	Valor	
Factoring Corporativo, S.A. de C.V. SOFOM E.R	673,471,427	Series “A” y “B”	\$ 673,472	99%
Preser, S.A. de C.V.	100,000	Serie “A”	100	1%
	<u>673,571,427</u>		<u>\$ 673,572</u>	<u>100%</u>

Al 30 de septiembre de 2025 y 2024 el capital social histórico asciende a \$673,572, del cual \$125,000 corresponde a capital fijo y \$548,572 a capital variable y está representado por acciones nominativas con valor de un peso cada una, las cuales están íntegramente suscritas y pagadas. Estas acciones corresponden a las Series “A” y “B”, representan el 100% del capital social y pueden ser adquiridas por personas físicas o morales nacionales o extranjeras.

En Asamblea General Ordinaria de Accionistas del 6 de marzo de 2025, se acordó que toda vez que los estados financieros fueron aprobados por dicha Asamblea, se realizará el traspaso del resultado neto del ejercicio social de 2024 por la cantidad de \$291,555 a resultado de ejercicios anteriores y a la constitución de la reserva legal por un monto de \$14,018. Asimismo, se aprobó un decreto de dividendos a favor de los accionistas por la cantidad de \$120,000.

De acuerdo con la Ley General de Sociedades Mercantiles, de las utilidades netas del ejercicio debe separarse un 5% como mínimo para formar la reserva legal, hasta que su importe ascienda al 20% del capital social a valor nominal. La reserva legal puede capitalizarse, pero no debe repartirse a menos que se disuelva la sociedad, y debe ser reconstituida cuando disminuya por cualquier motivo. Al 30 de septiembre de 2025 y 2024 la reserva legal asciende a \$134,714 y \$120,696 respectivamente.

La distribución del capital contable, excepto por los importes actualizados del capital social aportado y de las utilidades retenidas fiscales, causará el 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.

Los dividendos pagados provenientes de utilidades generadas a partir del 1 de enero de 2014 a personas físicas residentes en México y a residentes en el extranjero, están sujetos a un ISR adicional de hasta el 10%, el cual deberá ser retenido por la Entidad.

Los datos informativos de las cuentas fiscales de capital contable al 30 de septiembre son:

	2025	2024
Cuenta de capital de aportación CUFIN a partir de 2014	\$ 812,746 <u>1,878,462</u>	\$ 783,341 <u>1,678,388</u>
Saldo final	<u>\$ 2,691,208</u>	<u>\$ 2,461,729</u>

20. Impuestos a la utilidad

La Entidad está sujeta al ISR. Conforme a la Ley de ISR la tasa para 2025 y 2024 fue el 30% y continuará al 30% para años posteriores.

Conciliación del resultado contable fiscal - Las principales partidas que afectaron la determinación del resultado fiscal de la Entidad fueron la deducción de las estimaciones preventivas para riesgos crediticios, la depreciación y amortización de activos y gastos diferidos y el ajuste anual por inflación, los cuales tienen tratamiento diferente para efectos contables y fiscales.

La provisión en resultados de ISR se integra como sigue:

	2025	2024
ISR causado	\$ 94,635	\$ 81,896
ISR diferido	<u>(13,648)</u>	<u>(18,001)</u>
	<u>\$ 80,987</u>	<u>\$ 63,895</u>

La conciliación de la tasa legal del ISR y la tasa efectiva expresada como un porcentaje de la utilidad antes de impuestos a la utilidad es:

	2025	2024
Tasa legal	30%	30%
Menos efectos de inflación	(5)%	(7)%
Más otras partidas	<u>-</u>	<u>-</u>
Tasa efectiva	<u>25%</u>	<u>23%</u>

a. El ISR diferido al 30 de septiembre de 2025 y 2024, se integra como sigue:

	2025	2024
ISR diferido activo:		
Estimación preventiva para riesgos crediticios	\$ 81,264	\$ 67,519
Ingresos por originación de créditos	16,196	14,806
Reserva para bienes adjudicados	6,680	4,780
Bienes adjudicados	2,557	2,312
Inmuebles mobiliario y equipo	2,522	2,835
Pasivos acumulados	<u>37</u>	<u>28</u>
ISR diferido activo	<u>109,256</u>	<u>92,280</u>

	2025	2024
ISR diferido (pasivo):		
Gastos por originación de créditos	(15,637)	(14,196)
ISR diferido pasivo	<u>(15,637)</u>	<u>(14,196)</u>
Total activo	<u>\$ 93,619</u>	<u>\$ 78,084</u>

21. Margen financiero

Al 30 de septiembre, los principales conceptos que conforman el margen financiero son:

	2025	2024
Ingresos por intereses:		
Cartera	\$ 845,051	\$ 742,753
Intereses por inversiones	13,107	19,826
Comisiones por apertura de créditos	<u>44,240</u>	<u>40,799</u>
	902,398	803,378
Gastos por intereses:		
Por préstamos bancarios con otros organismos	185,767	192,742
Gastos y comisiones por originación del crédito	<u>42,731</u>	<u>39,183</u>
	<u>228,498</u>	<u>231,925</u>
Margen financiero	<u>\$ 673,900</u>	<u>\$ 571,453</u>

22. Comisiones y tarifas pagadas

Al 30 de septiembre, se integran como sigue:

	2025	2024
Préstamos recibidos	\$ 825	\$ 1,477
Emisión de colocación	6,819	5,068
Otras comisiones pagadas	<u>954</u>	<u>548</u>
	<u>\$ 8,598</u>	<u>\$ 7,093</u>

23. Otros ingresos de la operación, neto

Al 30 de septiembre, se integran como sigue:

	2025	2024
(Pérdida) en venta de bienes adjudicados	\$ (2,886)	\$ (3,043)
Renta de inmuebles	619	363
Ingresos por gestión de garantías	3,711	1,355
Utilidad en venta de activo fijo	795	135
Reserva para bienes adjudicados	(4,098)	615
Venta de software	538	633
Otros ingresos (gastos)	<u>29</u>	<u>747</u>
Total	<u>\$ (1,292)</u>	<u>\$ 805</u>

24. Cuadro comparativo de vencimientos de los principales activos y pasivos

A continuación, se muestran los plazos de vencimientos de los principales rubros de activos y pasivos al 30 de septiembre de 2025 y 2024:

	2025	Hasta	Hasta	Hasta	Total
		1 año	2 años	3 años	
Activos:					
Efectivo y equivalentes de efectivo	\$ 32,266	\$	\$	\$	\$ 32,266
Inversiones en instrumentos financieros	206,762				206,762
Cartera de crédito neta	1,605,027	1,545,445		900,225	4,050,697
Otras cuentas por cobrar	69,169				69,169
Total activo	<u>1,913,224</u>	<u>1,545,445</u>		<u>900,225</u>	<u>4,358,894</u>
Pasivos:					
Pasivos bursátiles	517,164				517,164
Préstamos bancarios y de otros organismos	1,233,834	571,563	55,923		1,861,320
Total pasivo	<u>1,750,998</u>	<u>571,563</u>		<u>55,923</u>	<u>2,378,484</u>
Activo (pasivo) neto	<u>\$ 162,226</u>	<u>\$ 973,882</u>	<u>\$ 844,302</u>		<u>\$ 1,980,410</u>
	2024	Hasta	Hasta	Hasta	Total
		1 año	2 años	3 años	
Activos:					
Efectivo y equivalentes de efectivo	\$ 53,842	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 53,842
Inversiones en instrumentos financieros	97,966	-	-	-	97,966
Cartera de crédito neta	1,486,789	1,356,591	906,299		3,749,679
Otras cuentas por cobrar	17,769	-	-		17,769
Total activo	<u>1,656,366</u>	<u>1,356,591</u>		<u>906,299</u>	<u>3,919,256</u>
Pasivos:					
Pasivos bursátiles	452,496	-	-	-	452,496
Préstamos bancarios y de otros organismos	1,047,133	451,024	124,880		1,623,037
Total pasivo	<u>1,499,629</u>	<u>451,024</u>		<u>124,880</u>	<u>2,075,533</u>
Activo (pasivo) neto	<u>\$ 156,737</u>	<u>\$ 905,567</u>	<u>\$ 781,419</u>		<u>\$ 1,843,723</u>

25. Calificaciones

Al 30 de septiembre, la Entidad mantiene las siguientes calificaciones:

	2025	
	HR Ratings	Fitch Ratings
Calificación de riesgo corporativo de largo plazo	HR AA	A(mex)
Calificación de riesgo corporativo de corto plazo	HR1	F1(mex)

	2024	
	HR Ratings	Fitch Ratings
Calificación de riesgo corporativo de largo plazo	HR AA	A(mex)
Calificación de riesgo corporativo de corto plazo	HR1	F1(mex)

Las calificaciones de la cartera por parte de Fitch fueron publicadas el 26 de septiembre de 2025 y 26 de septiembre de 2024. Por parte de HR Ratings las calificaciones fueron emitidas el 24 de julio de 2025 y el 19 de julio de 2024.

26. Compromisos contraídos

Al 30 de septiembre de 2025 y 2024, la Entidad tiene contraídos los siguientes compromisos:

- a. Contrato de arrendamiento del inmueble de oficinas celebrado con Operadora de Negocios CCV, S.A. de C.V., de fecha 1 de enero de 2023, con una vigencia de 5 años forzosos y pagos mensuales en pesos, los cuales se ajustan anualmente durante la vigencia del contrato con base en las variaciones del INPC. Los costos incurridos por la celebración de este contrato en 2025 y 2024 fueron de \$4,685 y \$4,496 respectivamente.
- b. Contrato de arrendamiento de la bodega para almacén celebrado con el Sr. Leandro Payró Germán, celebrado de fecha 1 de enero de 2023, con una vigencia de 5 años forzosos y pagos mensuales en pesos, los cuales se ajustan anualmente durante la vigencia del contrato con base en las variaciones del INPC. Los costos incurridos por la celebración de este contrato en 2025 y 2024 fueron de \$1,990 y \$1,909 respectivamente.
- c. Contrato de arrendamiento de oficina celebrado con Lozano & & Strategy, S.C., de fecha 1 de junio de 2024, con una vigencia de un año forzoso y pagos mensuales en pesos a partir del 1 de junio de 2024 y hasta el 31 de mayo de 2025. Los costos incurridos por la celebración de este contrato al 30 de septiembre de 2025 y 2024 ascienden a \$350 por cada uno de esos años.
- d. Contrato de arrendamiento de oficina celebrado con Desarrollos Alusa, S.A. de C.V., de fecha 1 de agosto de 2023 con una vigencia de dos años forzosos y pagos mensuales en pesos, concluyendo el 31 de julio de 2025. Los costos incurridos por la celebración de este contrato al 30 de septiembre de 2025 y 2024 ascienden a \$372 y \$354 respectivamente.
- e. Contrato de arrendamiento de oficina celebrado con el Sr. José Adolfo Ríos García, de fecha 1 de marzo de 2025 con una vigencia de un año forzoso y pagos mensuales en pesos, concluyendo el 28 de febrero de 2026. Los costos incurridos por la celebración de este contrato al 30 de septiembre de 2025 y 2024 ascienden a \$229 y \$219 respectivamente.
- f. Contrato de arrendamiento de oficina celebrado con Grupo Asvec, S.A. de C.V., de fecha 1 de febrero de 2025 con una vigencia de un año forzoso y pagos mensuales en pesos, concluyendo el 31 de enero de 2026. Los costos incurridos por la celebración de este contrato al 30 de septiembre de 2025 y 2024 ascienden a \$278 y \$275 por cada uno de esos años.

27. Cuentas de orden

Las cuentas de orden no forman parte integral del balance general.

	2025	2024
Registro de castigos (a)	\$ 2,480	\$ 7,119
Compromisos crediticios (b)	\$ 1,705,257	\$ 1,083,259
Inmuebles adjudicados de terceros (c)	\$ 4,655,000	\$ -
Intereses devengados no cobrados derivados de cartera de crédito etapa 3(d)	\$ 2,123	\$ 1,307

- b. Representa el saldo de las cuentas castigadas que mantiene la Entidad.
- c. Representa el monto de las líneas de crédito otorgadas no utilizadas.
- d. Representa el saldo de inmuebles recibidos en adjudicación de créditos propiedad de terceros.
- e. Representa los intereses no reconocidos en el estado de resultados, por tratarse de operaciones clasificadas como cartera etapa 3.

28. Homologación de Criterios Contables por parte de la Comisión

El 27 de diciembre de 2024, la Comisión publicó una resolución que modifica la fecha de adopción de las modificaciones al Criterio contable A-2 “Aplicación de normas particulares” para adoptar a partir de 1 de enero de 2026 las siguientes Disposiciones emitidas por el Consejo Mexicano de Normas de Información Financiera, A.C.: B-17 “Determinación del valor razonable”, C-3 “Cuentas por cobrar”, C-9 “Provisiones, contingencias y compromisos”, C-16 “Deterioro de instrumentos financieros por cobrar”, C-19 “Instrumentos financieros por pagar”, C-20 “Instrumentos financieros para cobrar principal e interés”, D-1 “Ingresos por contratos con clientes”, D-2 “Costos por contratos con clientes” y D-5 “Arrendamientos.

A la fecha de emisión de estos estados financieros, la Entidad está en proceso de evaluar y determinar los efectos de estas nuevas normas en su información financiera.

* * * * *

