

[411000-AR] Datos generales - Reporte Anual

Reporte Anual:	Anexo N
Oferta pública restringida:	No
Tipo de instrumento:	Deuda LP
Emisora extranjera:	No
Mencionar si cuenta o no con aval u otra garantía, especificar la Razón o Denominación Social:	Bienes Programados, S.A. de C.V.
En su caso, detallar la dependencia parcial o total:	No



HIR Casa

Avenida Desierto de los Leones 46, Primer Nivel. Col. San Ángel, Alcaldía Álvaro Obregón. CDMX. C.P.
01000

Clave de cotización:

HIR

La mención de que los valores de la emisora se encuentran inscritos en el Registro:

Los títulos se encuentran inscritos en el Registro Nacional de Valores

Leyenda artículo 86 de la LMV:

La inscripción en el Registro Nacional de Valores no implica certificación sobre la bondad de los valores, solvencia de la emisora o sobre la exactitud o veracidad de la información contenida en este Reporte anual, ni convalida los actos que, en su caso, hubieren sido realizados en contravención de las leyes.

Leyenda Reporte Anual CUE:

Reporte anual que se presenta de acuerdo con las disposiciones de carácter general aplicables a las emisoras de valores y a otros participantes del mercado

Periodo que se presenta:

2025-12-31

Serie [Eje]	serie
Características de los títulos de deuda [Sinopsis]	
Serie de deuda	HIR22
Fecha de emisión	2022-07-22
Fecha de vencimiento	2025-07-22
Plazo de la emisión en años	3
Intereses / Rendimiento procedimiento del cálculo	De conformidad con el calendario de pagos que aparece en la sección denominada "Periodicidad en el Pago de Intereses" del presente título, y en tanto no sean amortizados, a partir de su fecha de Emisión, los Certificados Bursátiles, devengarán un interés bruto anual sobre su Valor Nominal, o, en su caso, sobre su Valor Nominal Ajustado, igual a una Tasa de Interés Bruto Anual (según dicho término se define más adelante), que el Representante Común determinará a más tardar el segundo Día Hábil previo al inicio de cada Periodo de

Serie [Eje]	serie
Características de los títulos de deuda [Sinopsis]	
	Intereses (según dicho término se define más adelante), conforme al calendario de pagos que aparece en la Sección "Calendario de Pagos de Intereses" (la "Fecha de Determinación de la Tasa de Interés Bruto Anual"), y que se computará a partir de la Fecha de Emisión, o al inicio de cada Período de Intereses, según corresponda y que será aplicable durante el Período de Intereses de que se trate. La tasa de interés bruto anual (la "Tasa de Interés Bruto Anual") de los Certificados Bursátiles se calculará mediante la adición de 2.35 (dos punto treinta y cinco) puntos porcentuales a la Tasa de Interés Interbancaria de Equilibrio a un plazo de hasta 29 (veintinueve) días (la "Tasa de Interés de Referencia" o "TIIE") o la tasa que la sustituya, capitalizada o, en su caso, equivalente al número de días naturales efectivamente transcurridos durante el Período de Intereses correspondiente (hasta la Fecha de Pago de Intereses respectiva) y que sea dada a conocer por el Banco de México por el medio de comunicación que éste determine, o a través de cualquier otro medio electrónico, incluso internet, autorizado para dicho efecto por el Banco de México, en la Fecha de Determinación de la Tasa de Interés Bruto Anual o, en su caso, dentro de los 30 (treinta) Días Hábiles anteriores, en cuyo caso deberá tomarse la tasa a un plazo de hasta 29 (veintinueve días) divulgada el Día Hábil más próximo a dicha fecha. En caso de que la TIIE desaparezca, el Representante Común utilizará como tasa sustituta para determinar la Tasa de Interés Bruto Anual de los Certificados Bursátiles, aquella tasa que el Banco de México determine como tasa sustituta de la TIIE.
Lugar, periodicidad y forma de pago de intereses / Redimientos periodicidad en el pago de intereses / rendimientos	Mensual
Lugar y forma de pago de intereses o rendimientos y principal	El principal y los intereses ordinarios se llevarán a cabo por medio de transferencia electrónica a través de Indeval, con domicilio ubicado en Paseo de la Reforma No. 255, Piso 3, Col. Cuauhtémoc, C.P. 06500, Ciudad de México, México, o en la dirección que el Indeval notifique en el caso de que cambie el domicilio de sus oficinas, contra la entrega del Título correspondiente o las constancias que al efecto expida Indeval, según corresponda.
Subordinación de los títulos, en su caso	NA
Amortización y amortización anticipada / vencimiento anticipado, en su caso	El Emisor tendrá derecho a amortizar de manera anticipada una parcialidad o la totalidad de los Certificados Bursátiles, en cualquier fecha, a un precio equivalente al Precio de Amortización Anticipada (según se define más adelante) más los intereses ordinarios devengados y no pagados sobre el principal de los Certificados Bursátiles a la fecha de amortización anticipada. El Precio de Amortización Anticipada en ningún caso será menor al 100% (cien por ciento) de la suma principal insoluta de los Certificados Bursátiles a la fecha de amortización anticipada.
Garantía, en su caso	Los Certificados Bursátiles son quirografarios, por lo que no cuentan con garantía real o personal alguna.
Fiduciario, en su caso	Invex
Calificación de valores [Sinopsis]	
Fitch México S.A. de C.V. [Miembro]	
Calificación	
Significado de la calificación	
HR Ratings de México, S.A. de C.V. [Miembro]	
Calificación	AA-
Significado de la calificación	La calificación del Emisor se basa en el fortalecimiento de su situación financiera, así como en una posición de fortaleza en los factores ESG.
Moodys de México S.A. de C.V. [Miembro]	
Calificación	
Significado de la calificación	
Standard and Poors, S.A. de C.V. [Miembro]	
Calificación	
Significado de la calificación	
Verum, Calificadora de Valores, S.A.P.I. de C.V. [Miembro]	
Calificación	AA-
Significado de la calificación	Nivel Alto. Agrupa emisiones con alta calidad crediticia. Los factores de protección son fuertes. El riesgo es modesto, pudiendo variar en forma ocasional por las condiciones económicas.
A.M. Best América Latina, S.A. de C.V. [Miembro]	
Calificación	
Significado de la calificación	
DBRS Ratings México,S.A. de C.V. [Miembro]	
Calificación	
Significado de la calificación	
Otro [Miembro]	
Calificación	
Significado de la calificación	
Nombre	
Representante común	Multiva
Depositario	INDEVAL
Régimen fiscal	La tasa de retención del Impuesto Sobre la Renta aplicable respecto a los intereses pagados conforme a los Certificados Bursátiles está sujeta: (i) para las personas físicas y morales residentes en México para efectos fiscales, a lo previsto en los artículos 4, 54, 133, 135 y

Serie [Eje]	serie
Características de los títulos de deuda [Sinopsis]	demás aplicables de la Ley del Impuesto Sobre la Renta vigente, y en el artículo 21 de la Ley de Ingresos de la Federación para el ejercicio fiscal de 2021, así como la Resolución Miscelánea Fiscal vigente; y (ii) para las personas físicas y morales residentes en el extranjero para efectos fiscales, a lo previsto en los artículos 153, 166 y demás aplicables de la Ley del Impuesto Sobre la Renta vigente. Para efectos del impuesto al valor agregado, el régimen fiscal está contenido en los artículos 1, 14, 15, fracción X, inciso i), 16, primer párrafo, 24, fracción V y 25, fracción III de la Ley del Impuesto al Valor Agregado. Los posibles adquirentes de los Certificados Bursátiles deberán consultar con sus asesores las consecuencias fiscales resultantes de su inversión en los Certificados Bursátiles, incluyendo la aplicación de reglas específicas con respecto a su situación particular. El régimen fiscal vigente podrá modificarse a lo largo de la duración de la Emisión, particularmente lo dispuesto en el artículo 21 de la Ley de Ingresos de la Federación para el ejercicio fiscal de 2021 y la Resolución Miscelánea Fiscal, los cuales tienen una vigencia temporal.
Observaciones	

Política que seguirá la emisora en la toma de decisiones relativas a cambios de control durante la vigencia de la emisión:

Será causa de vencimiento anticipado en algunas líneas de financiamiento el cambio de control de la Emisora. En el entendido que cambio de control significativo que cualquier persona o grupo de personas que no sean tenedores permitidos tenga o se convierta en el beneficiario, directa o indirectamente, de más del 50% de las acciones con derecho a voto del Acreditado.

Política que seguirá la emisora en la toma de decisiones respecto de estructuras corporativas:

La Emisora se obliga a no cambiar su objeto social o giro comercial, entrar en estado de disolución, liquidación, fusionarse con otra sociedad o escindirse.

Política que seguirá la emisora en la toma de decisiones sobre la venta o constitución de gravámenes sobre activos esenciales:

La Emisora se obliga a no constituir, asumir o permitir que exista gravamen alguno sobre cualquiera de sus respectivos bienes, ya sea que actualmente sean de su propiedad o que se adquieran con posterioridad a la fecha de firma de los contratos de crédito.

Índice

[411000-AR] Datos generales - Reporte Anual	1
[412000-N] Portada reporte anual.....	2
[413000-N] Información general	10
Glosario de términos y definiciones:.....	10
Resumen ejecutivo:.....	14
Factores de riesgo:.....	25
Otros Valores:	27
Cambios significativos a los derechos de valores inscritos en el registro:	28
Destino de los fondos, en su caso:	28
Documentos de carácter público:.....	29
[417000-N] La emisora.....	30
Historia y desarrollo de la emisora:.....	30
Descripción del negocio:	30
Actividad Principal:	36
Canales de distribución:	38
Patentes, licencias, marcas y otros contratos:.....	38
Principales clientes:.....	39
Legislación aplicable y situación tributaria:.....	39
Recursos humanos:	41
Desempeño ambiental:.....	42
Información de mercado:.....	43
Estructura corporativa:.....	45
Descripción de los principales activos:.....	47
Procesos judiciales, administrativos o arbitrales:	47
Acciones representativas del capital social:	48
Dividendos:	48

[424000-N] Información financiera	50
Información financiera por línea de negocio, zona geográfica y ventas de exportación:	54
Informe de créditos relevantes:	54
Comentarios y análisis de la administración sobre los resultados de operación y situación financiera de la emisora:	56
Resultados de la operación:	58
Situación financiera, liquidez y recursos de capital:	59
Control Interno:	60
Estimaciones, provisiones o reservas contables críticas:	63
[427000-N] Administración	64
Auditores externos de la administración:	64
Operaciones con personas relacionadas y conflictos de interés:	65
Administradores y accionistas:	65
Estatutos sociales y otros convenios:	77
[429000-N] Mercado de capitales.....	78
Estructura accionaria:	78
Comportamiento de la acción en el mercado de valores:	78
[431000-N] Personas responsables.....	81
[432000-N] Anexos	82

[413000-N] Información general

Glosario de términos y definiciones:

“ <u>Adjudicatarios</u> ”	Los Clientes en el Sistema de Comercialización que han participado en un evento de adjudicación, y resultaron beneficiados con el derecho para hacer uso del monto adjudicado, previo a la escrituración del bien inmueble que se otorgará en garantía hipotecaria. En esta etapa se encuentran los Clientes en proceso de análisis y autorización de adjudicación, o los que no han definido el proyecto de compra, construcción o remodelación de un bien inmueble. Sin embargo, durante este periodo, los Adjudicatarios continúan realizando sus aportaciones mensuales.
“ <u>Banxico</u> ”	Banco de México.
“ <u>BMV</u> ”	La Bolsa Mexicana de Valores, S.A.B. de C.V.
“ <u>Circular Única</u> ”	Las “Disposiciones de Carácter General Aplicables a las Emisoras de Valores y a Otros Participantes del Mercado de Valores”.
“ <u>Clientes</u> ”	Los participantes inscritos en el Sistema de Comercialización, incluyendo tanto los Integrantes, Adjudicatarios y Escriturados, en donde el único requerimiento es haber firmado un Contrato de Adhesión.
“ <u>CNBV</u> ”	La Comisión Nacional Bancaria y de Valores.
“ <u>CONDUSEF</u> ”	La Comisión Nacional para la Protección y Defensa de los Usuarios de Servicios Financieros.
“ <u>Contrato de Adhesión</u> ”	El contrato de adhesión celebrado entre HIR CASA y un Cliente para integrarse al Sistema de Comercialización.

<u>“Criterios Contables”</u>	Los “Criterios de Contabilidad emitidos por el Consejo Mexicano para la Investigación y Desarrollo de Normas de Información Financiera, A.C.”
<u>“Cuotas Mensuales Totales”</u>	Las cantidades que conforme a Documentos del Financiamiento debe pagar el Cliente periódicamente durante la vigencia de los mismos, y que resultan de sumar el importe de las Aportaciones Mensuales, la Cuota de Administración, los costos de los Seguros y el IVA que, en su caso, corresponda a los conceptos anteriores.
<u>“Dólares” o “EUAS”</u>	La moneda de curso legal de los Estados Unidos de América.
<u>“Emisor” o “Emisora” o “HIR CASA”</u>	Bienes Programados, S.A. de C.V.
<u>“Escritura de Reconocimiento de Adeudo y Constitución de Hipoteca”</u>	La escritura pública por medio de la cual cada uno de los Clientes reconoce la existencia de un adeudo a favor del Administrador derivado de su adhesión al Sistema de Comercialización y constituye la Garantía Hipotecaria sobre el bien inmueble adquirido o remodelado en favor del Administrador
<u>“Escriturado” o “Escriturados”</u>	Los participantes en el Sistema de Comercialización que ya cuentan con una Escritura de Reconocimiento de Adeudo y Constitución de Hipoteca del bien inmueble a favor de HIR CASA. En esta etapa los Integrantes que adquirieron el derecho a un financiamiento, fueron aprobados en términos de riesgo de crédito y viabilidad jurídica de la garantía hipotecaria y, por ende, a una obligación de pago mensual.
<u>“Escrituración”</u>	El momento en el cual el Cliente recibe el bien o servicio contratado y firma la Escritura de Reconocimiento de Adeudo y Constitución de Hipoteca en favor de HIR CASA.
<u>“Expedientes de Crédito”</u>	El expediente creado para cada Cliente y que está conformado por (i) un Contrato de Adhesión; (ii) una Escritura de Reconocimiento de Adeudo y Constitución

de Hipoteca; (iii) en su caso, uno o más pagarés; (iv) en su caso, las pólizas de seguros; y (v) cualquier otro documento que fuese necesario y/o para el otorgamiento de los créditos.

“Garantía Hipotecaria”

Es aquella constituida por los Adjudicatarios sobre el inmueble adquirido con el monto adjudicado, y con la que se asegura el cumplimiento de las obligaciones reconocidas al momento de la firma de la escritura.

“Grupo” o “Grupo de Consumidores”

Conjunto de personas que se adhieren al Sistema de Comercialización, mediante la firma de un contrato de adhesión y se obligan a realizar aportaciones mensuales para construir un fondo común.

“Indeval”

S.D. Indeval Institución para el Depósito de Valores, S.A. de C.V.

“Integrantes”

Los participantes en el Sistema de Comercialización que sólo han suscrito un Contrato de Adhesión, no han participado en los eventos de adjudicación y no han sido sujetos de una Escritura de Reconocimiento de Adeudo, Constitución de Hipoteca y las Pólizas de Seguro.

“LGTOC”

La Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito, según ésta sea modificada, reformada o adicionada de tiempo en tiempo.

“LMV”

La Ley del Mercado de Valores, según ésta sea modificada, reformada o adicionada de tiempo en tiempo.

“México”

Los Estados Unidos Mexicanos.

“NIF”

Las Normas de Información Financiera Mexicanas aplicadas en forma consistente.

“Pesos” o “\$”

La moneda de curso legal en México.

“RNV”

El Registro Nacional de Valores.

“ <u>Saldo Insoluto</u> ”	Según se establezca en el Título y/o Suplemento correspondiente a cada Emisión.
“ <u>Seguros de Daños</u> ”	Con respecto de cada bien inmueble adquirido o remodelado, el seguro contra daños y otras coberturas, contratado de conformidad con lo establecido en los Documentos del Financiamiento. El costo del Seguro de Daños dependerá del valor de cada bien inmueble adquirido o remodelado.
“ <u>Seguro de Vida, Incapacidad y Desempleo</u> ”	Con respecto a cada Cliente que sea una persona física, el seguro que cubre el riesgo de muerte, invalidez e incapacidad total y permanente y desempleo de dicho Cliente contratado por el Fideicomitente por cuenta y a nombre del Cliente de conformidad con lo establecido en los Documentos del Financiamiento, cuyo importe equivale a un porcentaje del Valor Actualizado del Contrato.
“ <u>Sistema de Comercialización</u> ”	El esquema consiste en la integración de Grupos de Consumidores que aportan periódicamente sumas de dinero a ser administradas por el Administrador para efectos de la adquisición o remodelación de bienes inmuebles.
“ <u>TIE</u> ”	La Tasa de Interés Interbancaria de Equilibrio que publique periódicamente Banxico en el Diario Oficial de la Federación o cualquier tasa que la suceda o la sustituya.
“ <u>UDIs</u> ”	Las Unidades de Inversión cuyo valor en Pesos se publica por Banxico en el Diario Oficial de la Federación.
“ <u>Valor Actualizado del Contrato</u> ”	El valor de cada uno de los contratos, de los cuales derivan los Derechos de Cobro, correspondientes a cada Cliente, mismo que se actualiza, hasta su liquidación, de manera mensual conforme al incremento establecido en los Contratos de Adhesión, mismos que pueden ser de conformidad con el factor de actualización, ya sea el Índice Nacional de Precios al Consumidor; o la tasa de

rendimiento de los certificados de la tesorería de la Federación (CETES); la tasa de rendimiento de CETES multiplicado por 1.5; factor fijo o lo establecido en cada Contrato de Adhesión respectivo.

“\$m” Miles de Pesos.

“\$mm” Millones de Pesos.

Resumen ejecutivo:

HIR CASA y el Sistema de Autofinanciamiento

HIR CASA es una sociedad anónima de capital variable constituida por escritura pública no. 40,727, expedida por licenciado Armando Gálvez Pérez Aragón, Notario Público No. 103 del Distrito Federal (ahora Ciudad de México) el 28 de abril del año 1995. El 4 de mayo del 2000 “Casas y Terrenos Programados”, S.A. de C.V., cambió su denominación por la actual, “Bienes Programados”, S.A. de C.V., según consta en la escritura pública número 21,723, expedida por el licenciado Alejandro Eugenio Pérez Teuffer Fournier, notario público 19 del Distrito Judicial de Tlalnepantla, Estado de México, cuyo primer testimonio quedó inscrito en el folio mercantil 199,102 del Registro Público de Comercio del Distrito Federal (ahora Ciudad de México) el 16 de junio del 2000.

La actividad primordial de HIR CASA es la originación, comercialización, financiamiento y administración de Sistemas de Comercialización de autofinanciamiento inmobiliario, los cuales consisten en la integración de Grupos de consumidores, con el objetivo de que, mediante dichos sistemas, los Clientes puedan comprar, construir o remodelar un bien inmueble: casa, departamento u oficina, o bien, adquirir un local comercial o terreno.

Descripción del Sistema de Comercialización de HIR CASA

El Sistema de Comercialización de HIR CASA o autofinanciamiento inmobiliario está dirigido a personas físicas y morales. Dicho modelo consiste en la integración de un grupo conformado hasta por 600 personas que se obligan a aportar periódicamente sumas de dinero, que son administradas por HIR CASA, para efectos de adquisición de bienes inmuebles destinados a la habitación, o a uso como locales comerciales, así como los

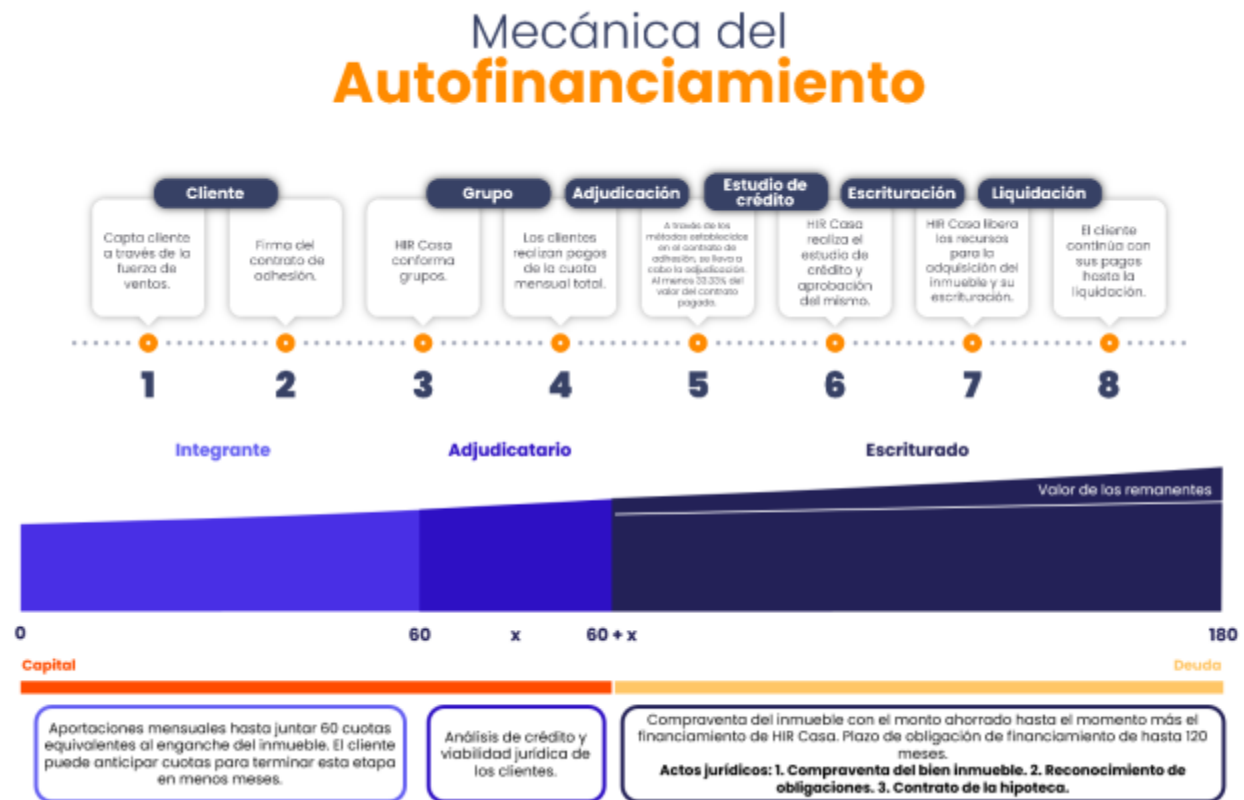
servicios que tengan por objeto la construcción, remodelación y ampliación de bienes inmuebles. Los individuos que conforman cada grupo no se conocen ni tienen una obligación solidaria entre ellos. El único factor en común entre dichos individuos es la obligación de realizar sus aportaciones al grupo en los plazos establecidos. El sistema de comercialización ha sido establecido por HIR CASA de conformidad y ajustándose a lo establecido en el Reglamento de Sistemas de Comercialización Consistentes en la Integración de Grupos de Consumidores, emitido por la Secretaría de Economía y publicado en el DOF el 10 de marzo del 2006.

El proceso de originación y operación del Sistema de Comercialización de autofinanciamiento de HIR CASA inicia cuando un Cliente potencial contacta a HIR CASA, en cualquiera de nuestras sucursales o vía digital, con la intención de adherirse al Sistema de Comercialización, para lo cual cada Cliente potencial se adhiere a un Grupo mediante la firma de uno o varios Contratos de Adhesión, momento en el cual dicha persona se convierte en Cliente del Grupo respectivo. El (los) Contrato(s) de Adhesión que suscribe cada Cliente que se adhiere al Sistema de Comercialización comprende la cantidad total a ser aportada por dicho Cliente (la cantidad total aportada por cada Cliente es su participación en el Sistema de Comercialización), y es determinada por el nivel de sus ingresos y su capacidad de aportación mensual.

Los Clientes de HIR CASA bajo el Sistema de Comercialización, tienen un carácter diferente, dependiendo del momento en el que se encuentren bajo su Contrato de Adhesión:

- a) Integrantes: son los participantes que se adhieren al sistema de comercialización, con la firma de un contrato de adhesión y que aún no adquieren la calidad de adjudicatario bajo las características del producto comercializado actualmente por HIR Casa. Se les solicita que aporten aproximadamente 60 mensualidades, ya sea una por una en caso de que busque concretar su proyecto inmobiliario en 5 años; de inmediato, si ya tiene definida su operación de compra, remodelación o construcción de un bien inmueble; o en cualquier escenario combinado de aportaciones. Es importante mencionar que esta etapa se utiliza para evaluar la solvencia de pago del Cliente. Todas las aportaciones realizadas por el Integrante son consideradas aportaciones dirigidas para la adquisición de un financiamiento.
- b) Adjudicatarios: son los Clientes que han participado en un evento de adjudicación, y resultaron beneficiados con el derecho para hacer uso del monto adjudicado contratado, y que inician en el proceso de espera para su financiamiento y Escrituración, mismo que tiene una duración mínima de 25 días. Durante este periodo los Adjudicatarios continúan realizando sus aportaciones mensuales totales. En ese sentido, en esta etapa el adjudicatario ha aportado al menos el 33% del monto contratado actualizado.
- c) Escriturados: son los adjudicatarios que ya cuentan con una Escritura de Reconocimiento de Adeudo y Constitución de Hipoteca del bien inmueble a favor de HIR CASA. En esta etapa los adjudicatarios hicieron uso del monto adjudicado, adquiriendo el bien inmueble o haciendo uso del servicio de construcción, remodelación y/o ampliación del bien inmueble, otorgando garantía hipotecaria sobre el mismo para asegurar el cumplimiento de sus obligaciones de pago.

A continuación, se presenta un diagrama ilustrativo del funcionamiento del Sistema de Comercialización que opera HIR CASA actualmente:



Por cada millón de Pesos de monto contratado inicial, actualmente el Cliente pagará de manera mensual aproximadamente la cantidad de \$7,680 (siete mil seiscientos ochenta Pesos 00/100 M.N.).

Adicionalmente, por adherirse a un Grupo del Sistema de Comercialización, el Cliente deberá cubrir una cuota de inscripción calculada sobre el monto contratado. La cuota de inscripción, dependiendo del producto contratado, equivale al 4.0% (cuatro por ciento) o 3.5% (tres punto cinco por ciento) del monto contratado y es pagadera por cada Cliente en dos momentos (i) 2.0% (dos por ciento) o 1.75% (uno punto setenta y cinco por ciento) al adherirse al Sistema de Comercialización; y (ii) 2.0% (dos por ciento) o 1.75% (uno punto setenta y cinco por ciento) cuando se lleve a cabo la adjudicación en favor del Cliente. En el entendido de que los porcentajes mencionados dependen del producto contratado.

Una vez adherido al Grupo, el Cliente debe cubrir mensualidades en función al monto que ha contratado y el Valor Actualizado del Contrato. El plazo de los Contratos de Adhesión actualmente comercializados es de 180 (ciento ochenta) meses, durante el cual el monto contratado se revaloriza en el tiempo a través de un factor de actualización, obteniendo el Valor Actualizado del Contrato.

El pago mensual o Cuota Mensual Total que aportan los Clientes se conforma por los siguientes conceptos:

- a) Aportación Mensual: Corresponde al pago mensual que debe realizar el Cliente bajo el monto contratado. Este pago se actualiza cada mes y corresponde al Valor Actualizado del Contrato dividido entre el plazo total de los Contratos de Adhesión.
- b) Cuota de Administración: Es la cantidad que paga el Cliente por concepto de contraprestación a HIR CASA por la organización, administración y consecución del esquema de autofinanciamiento bajo el Sistema de Comercialización. La cuota de administración resulta de aplicar la cuota establecida de 0.14% (cero punto catorce por ciento) mensual en el Contrato de Adhesión correspondiente, más IVA, sobre el Valor Actualizado del Contrato.
- c) Cuota del Seguro de Vida, Incapacidad y Desempleo: Corresponde al monto que debe pagar el Cliente como asegurado en la póliza colectiva que tiene contratada HIR CASA por los conceptos de vida, incapacidad y desempleo. La mencionada cuota resulta de aplicar un factor de 0.05% (cero punto cinco por ciento) mensual al Valor Actualizado del Contrato.
- d) Costo del Seguro de Daños: Corresponde al monto que debe pagar el Integrante por concepto del seguro de daños del bien inmueble respectivo. El costo del seguro dependerá del valor determinado en el avalúo de cada bien inmueble.

Ejemplo de un contrato de \$1,000,000 plazo de 180 meses y un factor de actualización del 11.0% fijo anual:

$$\text{Factor de Actualización Mensual} \left(\frac{11.0\% \text{ anual}}{12 \text{ meses}} \right) = 0.917\%$$

Concepto	Mensualidad 1	Mensualidad 2	Mensualidad 3
Valor actualizado del contrato	\$1,000,000	\$1,009,167	\$1,018,417
Aportación al Grupo Valor actualizado del contrato entre 180	\$5,556	\$5,606	\$5,658
Gastos de administración V.A.C. X 0.14%	\$1,400	\$1,413	\$1,426
IVA Gastos de administración X 16%	\$224	\$226	\$228
Seguro de vida y desempleo V.A.C. X 0.05%	\$500	\$505	\$509
Mensualidad total	\$7,680	\$7,750	\$7,821

Durante la parte inicial del Contrato, el Cliente tendrá un estatus de Integrante, periodo durante el cual el Cliente realizará los pagos de la Cuota Mensual Total hasta cubrir 60 (sesenta) pagos. Una vez que se cubran los 60 (sesenta) pagos, el Cliente entra en etapa de Adjudicatario. Durante esta etapa el Cliente sigue realizando sus aportaciones mensuales durante el proceso de espera para realizar la Escrituración. En el momento de Escrituración del bien inmueble, el Cliente se convierte en Escriturado, y con ello se convierte también en deudor, conforme a la Escritura de Reconocimiento de Adeudo y Constitución de Hipoteca firmada al momento de la adjudicación del Contrato (la “Adjudicación”). Por lo cual, a partir de este momento existe una obligación del Cliente hacia su respectivo Grupo de realizar las aportaciones mensuales. En esta tercera etapa como Escriturado, a diferencia de las dos etapas anteriores donde el Cliente aún no recibía financiamiento, ya se comprobó su solvencia y capacidad de pago con las aportaciones realizadas y se le permite adquirir la obligación de pago derivada del financiamiento.

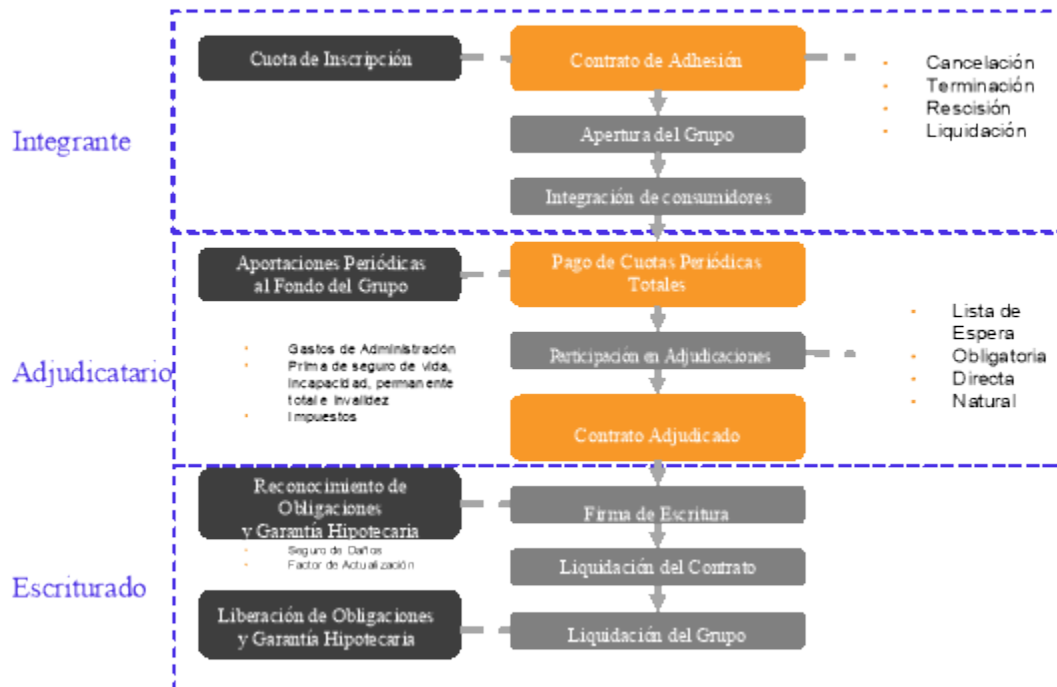
Durante parte de 2023, y mayormente en 2024 en adelante, HIR Casa empezó a comercializar y escriturar un nuevo producto denominado comercialmente como Flex. Este producto tiene características similares al producto Tradicional, con algunas variaciones. El producto Flex, tiene un Factor de Actualización anual de 9.9% (nueve punto nueve por ciento) durante la etapa Integrante, es decir, la cuota del cliente incrementa únicamente de manera anual al factor de 9.9% (nueve punto nueve por ciento), en comparación de la actualización mensual del producto Tradicional. Una vez el cliente entra en etapa Adjudicatario, su cuota incrementa por única ocasión por un Coeficiente de Adjudicación de 1.4x (uno punto cuatro veces), después de este incremento, y durante la etapa de Escriturado del cliente, su cuota incrementará anualmente al Factor de Actualización de 4.0% (cuatro punto cero por ciento). La siguiente tabla explica las cuotas de un cliente que seguiría su plan de 180 pagos completos.

Concepto	Factor de actualización 9.9%	Coeficiente de adjudicación 1.4x (aplicable a las mensualidades)	Factor de actualización 4.0%
	Integrante	Adjudicatario	Escriturado*
Valor actualizado del contrato (V.A.C.)	\$1,000,000	\$1,000,000	\$1,040,000
Aportación al Grupo V.A.C. entre 180 (x 1.4 para Adj. y Esc.)	\$5,556	\$7,778	\$8,089
Gastos de administración V.A.C. X 0.14% (x 1.4 para Adj. y Esc.)	\$1,400	\$1,960	\$2,038
IVA Gastos de administración X 16%	\$224	\$314	\$326
Seguro de vida y desempleo V.A.C. X 0.05% (x 1.4 para Adj. y Esc.)	\$500	\$700	\$728
Mensualidad total	\$7,680	\$10,752	\$11,181

La determinación de la Adjudicación de los contratos es de acuerdo con los métodos establecidos en el Contrato de Adhesión, el cual comprende los principales siguientes métodos:

- Adjudicación natural:** aquélla que se determine en función al mayor número de Cuotas Mensuales Totales pagadas por el Cliente, respecto al número de Cuotas Mensuales Totales pagadas por los demás Clientes del Grupo. En caso de empate, se adjudicará al Cliente más antiguo del Grupo, de acuerdo con la fecha de contratación.
- Adjudicación por lista de espera:** aquélla que se determine en favor del Cliente que, habiendo pagado 52 (cincuenta y dos), 54 (cincuenta y cuatro) o 56 (cincuenta y seis) Cuotas Mensuales Totales, según lo establecido en el Contrato de Adhesión de que se trate, se incorpora a una lista de espera, asegurando turno para su Adjudicación de existir recursos disponibles en el Grupo, una vez realizada la Adjudicación natural.
- Adjudicación obligatoria:** aquélla que se determina en función del número de Cuotas Mensuales Totales aportadas por el Cliente, es decir, cuando un Cliente llega a la Cuota Mensual Total número 60 (sesenta), 68 (sesenta y ocho), 84 (ochenta y cuatro), o 90 (noventa) o, según lo establecido en el Contrato de Adhesión de que se trate.

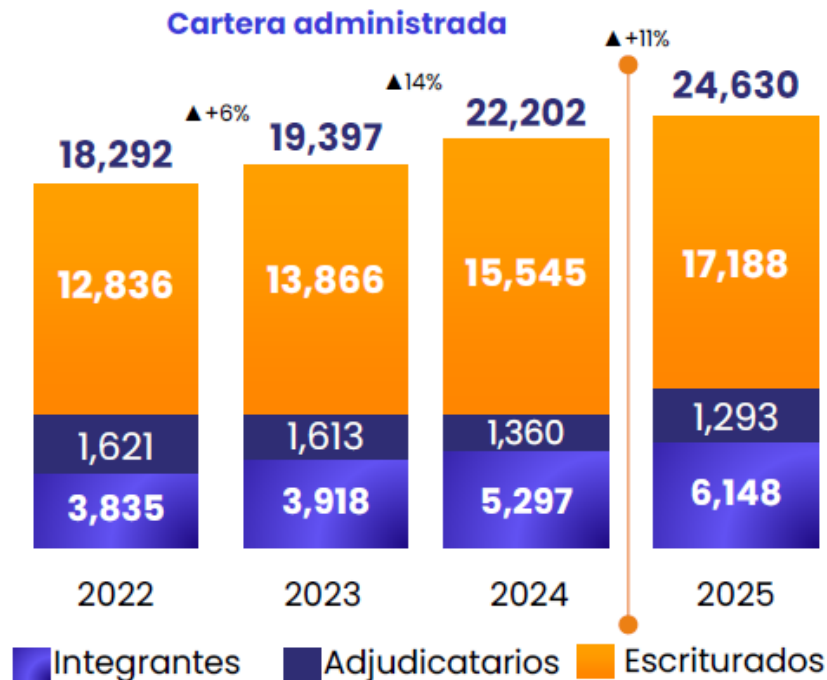
En la fecha en el que el contrato llega al punto de adjudicar, el Valor Actualizado del Contrato representa el monto máximo que tendrá disponible el Cliente para la compra, remodelación o construcción de un bien inmueble. Posterior a la adjudicación, la Cuota Mensual Total continúa actualizándose conforme al INPC, CETES, CETES por 1.5 (uno punto cinco), un factor fijo, o según corresponda en el Contrato de Adhesión respectivo. Actualmente, se comercializan Contratos con un factor fijo del 11.0% (once por ciento) anual. El Factor de Actualización con el cual se comercializa el producto podrá variar de tiempo en tiempo.



Al ser un contrato de autofinanciamiento, no se contempla una tasa de interés explícita. Sin embargo, implícitamente hay un costo financiero ya que se considera un factor de actualización fijo durante toda la vida del contrato, actualmente del 11.0% (once por ciento). Este factor servirá para actualizar de forma creciente el valor del contrato y las mensualidades futuras, de tal modo que el Cliente pueda tener las mensualidades más bajas al inicio del contrato. Por lo tanto, todos los componentes de la Cuota Mensual Total están sujetos a un crecimiento mensual del 0.917% (cero punto nueve uno siete por ciento) a lo largo de los 180 (ciento ochenta) meses de vida del contrato. En el caso de que existan prepagos, los cuales no tienen penalizaciones, por parte del Cliente en cualquiera de las tres etapas del financiamiento, se descontarán las aportaciones de los últimos meses del esquema de pagos (por ejemplo, en caso de existir 3 prepagos se descuentan las aportaciones asociadas con los meses 180 (ciento ochenta), 179 (ciento setenta y nueve) y 178 (ciento setenta y ocho), mismas que son las más altas al existir el esquema de pagos crecientes.

Tomando en cuenta que, en la fase inicial, el Cliente tiene un estatus de Integrante, la verificación de sus ingresos comprobables se hace al momento en que el Cliente va a escriturar el bien inmueble, en caso necesario, se le requerirá un obligado solidario o coacreditado.

La cartera administrada por HIR CASA se ha comportado de la siguiente manera en los últimos años:



Al cierre del cuarto trimestre de 2025, HIR CASA administraba una cartera total de 45,300 contratos, lo que equivale a MXN\$24,630mm.

Principales Características de la Cartera Administrada de HIR CASA al 4T 2025

Número de Contratos	45,300
Contratos de Clientes Integrantes	14,601
Contratos de Clientes Adjudicatarios	2,566
Contratos de Clientes Escriturados	28,133
Valor de la Cartera Administrada de Contratos (MXN \$mm)	24,630
Valor de Contratos de Clientes Integrantes (MXN \$mm)	6,148
Valor de Contratos de Clientes Adjudicatarios (MXN \$mm)	1,293
Valor de Contratos de Clientes Escriturados (MXN \$mm)	17,188
Saldo Insoluto de Contratos de Clientes Escriturados (MXN \$mm)	6,867

Bienes Programados, S. A. de C. V. y Subsidiaria y Fideicomisos**Estados consolidados de situación financiera**Al 31 de diciembre de 2025 y 2024
(En pesos)

Activo	Notas	2025	2024
Activo circulante:			
Efectivo y equivalentes de efectivo	6	\$ 522,061,726	\$ 586,431,649
Préstamos a grupos de consumidores con recursos propios y financiados	7	640,561,035	799,456,452
Préstamos a grupos de consumidores con derechos de cobro en Fideicomiso 3939, 5151 y 6084, emisor de certificados bursátiles	17	688,878,381	489,321,149
Otras cuentas por cobrar	8	118,446,816	114,909,674
Remanentes por cobrar	9	134,932,315	96,487,722
Impuestos por recuperar – Principalmente ISR		19,962,466	6,262,261
Pagos anticipados		11,721,285	9,952,270
Instrumentos financieros derivados	20	-	9,139
Total del activo circulante		<u>2,136,564,024</u>	<u>2,102,830,316</u>
Préstamos a grupos de consumidores con recursos propios y financiados a largo plazo	7	2,682,565,077	3,347,993,151
Préstamos a grupos de consumidores con derechos de cobro en Fideicomiso 3939, 5151 y 6084, emisor de certificados bursátiles a largo plazo	17	1,730,244,873	361,842,489
Cuentas por cobrar a largo plazo con partes relacionadas	28	46,460,151	10,140,549
Remanentes por cobrar	9	61,898,207	44,262,318
Mobiliario, equipo y mejoras a locales arrendados – Neto	12	37,268,619	45,452,147
Derechos de uso por activos en arrendamiento – Neto	10	96,811,337	100,765,168
Inversiones en asociadas	14	3,625,412	3,625,412
Instrumentos financieros derivados	20	5,876,277	37,233,963
ISR diferido activo	19	123,860,097	118,049,416
Activo contractual – Neto	13	235,195,755	205,161,640
Otros activos	15	55,508,662	52,425,141
		<u>5,079,314,467</u>	<u>4,326,951,394</u>
Total del activo		<u>\$ 7,215,878,491</u>	<u>\$ 6,429,781,710</u>
Pasivo			
Pasivo circulante:			
Porción circulante de la deuda a largo plazo	16	\$ 366,469,890	\$ 255,502,151
Porción circulante de la deuda bursátil a largo plazo	17	656,074,649	466,020,142
Cuentas por pagar a proveedores y otras cuentas por pagar	18	150,783,865	114,920,564
Pasivo por arrendamiento	11	24,773,512	21,815,951
Impuestos y gastos acumulados		12,938,623	26,793,827
Beneficios directos a los empleados		15,278,564	14,083,367
Ingreso por inscripción diferido		109,004,130	98,242,165
Cuentas por pagar a partes relacionadas	28	10,010,943	50,273,266
Total de pasivo circulante		<u>1,345,334,176</u>	<u>1,047,651,433</u>
Pasivo a largo plazo:			
Deuda a largo plazo	16	1,426,111,177	2,207,768,163
Deuda bursátil a largo plazo	17	1,852,208,844	769,353,130
Cuentas por pagar a partes relacionadas	28	87,500,000	100,000,000
Pasivo por arrendamientos	11	82,001,819	87,865,729
Ingreso por inscripción diferido		163,506,195	147,363,247
Instrumentos financieros derivados	20	14,016,778	-
Beneficios a los empleados al retiro	21	11,224,478	8,841,410
Impuestos a la utilidad diferidos	19	252,252,333	216,424,871
Total de pasivo a largo plazo		<u>3,888,821,624</u>	<u>3,537,616,550</u>
Total de pasivo		<u>\$ 5,234,155,800</u>	<u>\$ 4,585,267,983</u>

	Notas	2025	2024
Capital contable	23		
Capital social		10,500,000	10,500,000
Reserva legal		3,114,763	3,114,763
Otras partidas del resultado integral		(24,453,733)	14,291,257
Utilidades acumuladas		<u>1,991,863,310</u>	<u>1,815,944,862</u>
Capital contable atribuible a participación controladora		1,981,024,340	1,843,850,882
Participación no controladora		<u>698,351</u>	<u>662,845</u>
Total de capital contable		<u>1,981,722,691</u>	<u>1,844,513,727</u>
Total pasivo y capital contable		<u>\$ 7,215,878,491</u>	<u>\$ 6,429,781,710</u>
Activo	Notas	2023	
Activo circulante:			
Efectivo y equivalentes de efectivo	6	\$ 563,361,834	
Instrumentos financieros derivados	20	2,871,863	
Préstamos a grupos de consumidores con recursos propios y financiados	7	648,968,424	
Préstamos a grupos de consumidores con derechos de cobro en fideicomiso 3939 y 5151, emisor de certificados bursátiles	17	585,292,655	
Otras cuentas por cobrar	8	108,489,473	
Cuentas por cobrar a partes relacionadas	28	301,086	
Remanentes por cobrar	9	134,014,259	
Pagos anticipados		<u>7,676,510</u>	
Total del activo circulante		2,050,976,104	
Préstamos a grupos de consumidores con recursos propios y financiados	7	2,717,773,851	
Préstamos a grupos de consumidores con derechos de cobro en fideicomiso 3939 y 5151, emisor de certificados bursátiles	17	538,499,810	
Inversiones en asociadas	14	3,625,412	
Instrumentos financieros derivados	20	9,210,711	
Cuentas por cobrar a largo plazo con partes relacionadas	28	9,593,772	
Remanentes por cobrar	9	9,497,251	
Mobiliario, equipo y mejoras a locales arrendados – Neto	12	41,160,259	
Activo contractual – Neto	13	172,131,786	
Derechos de uso por activos en arrendamiento – Neto	10	97,591,454	
ISR diferido activo	19	3,564,672	
Otros activos	15	<u>49,270,700</u>	
		<u>3,651,919,678</u>	
Total del activo		<u>\$ 5,702,895,782</u>	
Pasivo			
Pasivo circulante:			
Porción circulante de la deuda a largo plazo	16	\$ 192,198,815	
Porción circulante de la deuda bursátil a largo plazo	17	555,646,300	
Cuentas por pagar a proveedores y otras cuentas por pagar	18	66,544,425	
Beneficios directos a los empleados		12,183,646	
Pasivo por arrendamiento	11	20,825,725	
Ingreso por inscripción diferido		83,335,615	
Cuentas por pagar a partes relacionadas	28	<u>41,677,610</u>	
Total de pasivo circulante		972,412,136	
Pasivo a largo plazo:			
Deuda a largo plazo	16	1,475,943,308	
Deuda bursátil a largo plazo	17	1,234,262,758	
Pasivo por arrendamientos	11	83,877,507	
Ingreso por inscripción diferido		127,701,634	
Beneficios a los empleados al retiro	21	7,891,230	
Impuestos a la utilidad diferidos	19	<u>104,321,541</u>	
Total de pasivo a largo plazo		<u>3,033,997,978</u>	
Total de pasivo		<u>\$ 4,006,410,114</u>	

	Notas	2023
Capital contable		
Capital social	23	10,500,000
Reserva legal		3,114,763
Otras partidas del resultado integral		(4,196,252)
Utilidades acumuladas		<u>1,686,436,900</u>
Capital contable atribuible a participación controladora		1,695,855,411
Participación no controladora		<u>630,257</u>
Total de capital contable		<u>1,696,485,668</u>
Total pasivo y capital contable		<u>\$ 5,702,895,782</u>

Bienes Programados, S.A. de C.V. y Subsidiaria y Fideicomisos

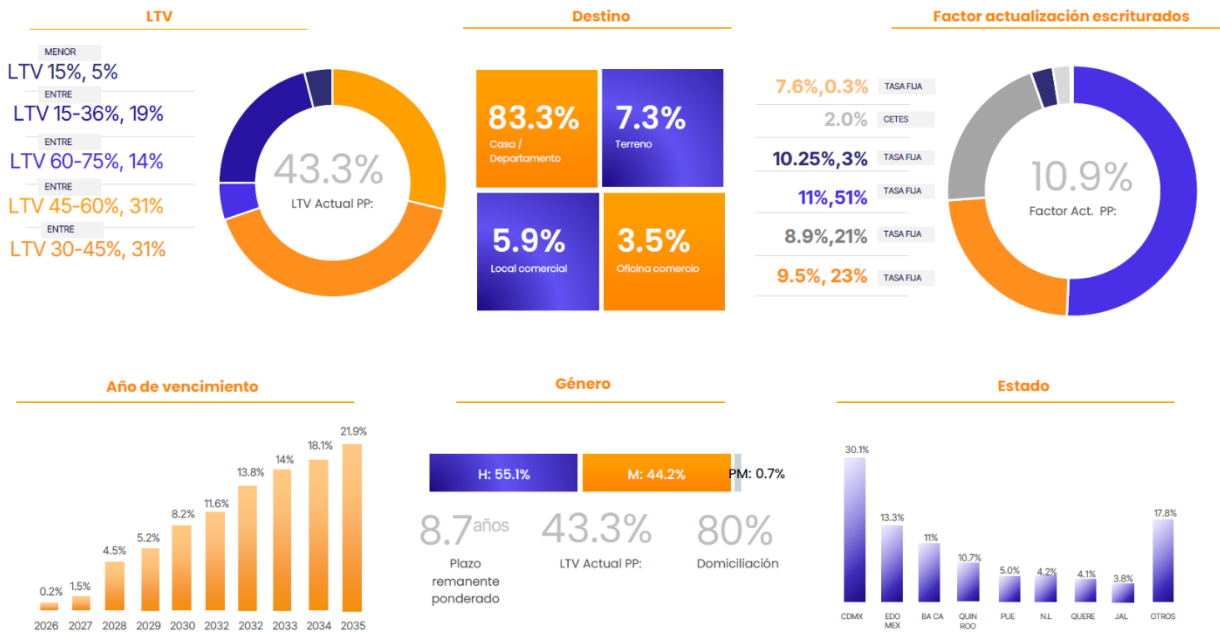
Estados consolidados de resultado integral

Por los años que terminaron el 31 de diciembre de 2025 y 2024
(En pesos)

	Nota	2025	2024	2023
Ingresos:				
Por administración		\$ 506,818,512	\$ 454,083,250	\$ 408,657,221
Por intermediación de seguros		99,099,233	92,879,103	89,562,882
Por remanentes de grupos		67,313,597	120,376,729	184,420,788
Otros	26	27,859,237	35,318,097	16,950,448
				23,005,625
Gastos de administración:				
Servicios administrativos		60,796,794	40,564,681	100,511,028
Sueldos y salarios		131,518,037	115,209,378	30,432,773
Beneficios a los empleados		39,358,904	36,860,871	51,147,216
Amortización activo contractual		81,272,052	54,200,583	13,535,921
Arrendamientos		16,847,334	15,685,123	32,983,443
Honorarios		45,570,233	38,715,872	21,425,993
Publicidad		31,509,280	25,038,572	23,521,453
Depreciación por derechos de uso		28,026,243	26,021,349	14,085,004
Depreciación y amortización		21,269,221	21,459,870	80,488,245
Otros	27	83,356,920	86,555,450	409,046,304
				71,424,681
Ingresos por intereses (actualización) de préstamos		549,325,242	461,295,056	(483,257,953)
Ingresos por intereses		69,542,342	77,092,526	(9,306,802)
Gastos por intereses		(494,924,526)	(534,457,438)	-
Gastos por intereses por pasivo por arrendamiento		(9,591,261)	(9,185,416)	(104,092)
Ganancia cambiaria - Neta		14,227	441,763	-
Utilidad antes de impuestos a la utilidad		<u>275,931,585</u>	<u>237,531,921</u>	<u>296,256,776</u>
Impuestos a la utilidad	19	<u>59,977,631</u>	<u>47,991,371</u>	<u>70,727,499</u>
Utilidad neta del año		<u>\$ 215,953,954</u>	<u>\$ 189,540,550</u>	<u>\$ 225,529,277</u>

Las características más importantes de los contratos originados y administrados en etapa de Escriturados por HIR CASA, son las siguientes:

Características de la cartera total – 4T25



HIR CASA busca enfocarse en un sector de la población desatendido por otros participantes del mercado hipotecario. El objetivo de la compañía es brindar una atención especializada a personas que pertenezcan a una economía mixta o los no afiliados, con los recursos suficientes para poder cumplir con la Cuota Total Mensual del plan de financiamiento. Los mercados objetivo en los que se enfoca la compañía son los siguientes:



Factores de riesgo:

Riesgos relacionados con la Emisora y su negocio

Regulación y supervisión de las actividades de la Emisora

Las actividades de la Emisora consistentes en la administración de Sistemas de Comercialización de autofinanciamiento inmobiliario están reguladas específicamente por las disposiciones aplicables de la Ley de Protección al Consumidor y por el Reglamento de Sistemas de Comercialización Consistentes en la Integración de Grupos de Consumidores, y supervisadas por la Secretaría de Economía y la Procuraduría Federal del Consumidor.

Las actividades de la Emisora dependen de la autorización como administrador de Sistemas de Comercialización otorgada por la Secretaría de Economía. La Secretaría de Economía podría revocar la autorización concedida a la Emisora para operar Sistemas de Comercialización por las causas establecidas en la Ley de Protección al Consumidor, incluyendo enunciativamente: (i) la realización de actividades contrarias a la ley y a las disposiciones regulatorias aplicables; (ii) la omisión de la presentación de información que le requieran la Secretaría de Economía, la Procuraduría Federal del Consumidor o los auditores que correspondan, o la falsedad, imprecisión o deficiencia de la información presentada; (iii) el indebido o inoportuno registro contable de las operaciones de los Grupos de Consumidores, o el incumplimiento de sus obligaciones fiscales; (iv) la pérdida de la capacidad administrativa para cumplir con sus obligaciones; y (v) el concurso mercantil de la Emisora.

Por otra parte, la regulación aplicable a las actividades de la Emisora o las reformas a dicha regulación podrían afectar adversamente su capacidad para ofrecer o ampliar sus servicios y/o incrementar sus ingresos.

Cartera cedida a fideicomisos

Al cierre de 2025, aproximadamente el 83% de la cartera administrada por HIR CASA se encuentra afecta a fideicomisos controlados por la Emisora, y los recursos derivados de la cobranza de dicha cartera cedida se utilizan principalmente para cumplir con las obligaciones de pago al amparo de los créditos o instrumentos

bursátiles contraídos o emitidos por los propios fideicomisos. Por lo anterior, la Emisora no cuenta con los flujos derivados de dicha cartera cedida para hacer frente a sus propios pasivos.

Disponibilidad de consumidores

La demanda de los consumidores por los esquemas de autofinanciamiento inmobiliario que ofrece HIR CASA depende de la situación económica, los niveles de inflación y desempleo, la disponibilidad de créditos hipotecarios ofrecidos por la competencia, las tasas de interés, la confianza del público, las tendencias del sector inmobiliario y el tipo de cambio. Estos factores se encuentran fuera del control de la Emisora. La disminución de la demanda de los consumidores por los esquemas de autofinanciamiento inmobiliario ofrecidos por la Emisora, por cualquier motivo, podría afectar en forma adversa y significativa las actividades, la situación financiera y los resultados de operación de la Emisora.

Dependencia financiamiento

La Emisora depende de manera importante de la existencia de fuentes de financiamiento para sus operaciones, incluyendo líneas de crédito bancarias, emisiones de instrumentos de deuda para su colocación entre el público inversionista y operaciones de bursatilización de activos. La existencia de condiciones financieras adversas podría limitar el nivel de acceso de la Emisora a nuevos financiamientos o a financiamiento de manera ininterrumpida. Cualquier disminución en la disponibilidad de una o varias de las fuentes de financiamiento de la Emisora podría tener un efecto adverso en sus actividades, su situación financiera y sus resultados de operación.

Dependencia de Grupos de Consumidores

El negocio de la Emisora depende del desempeño de los Grupos de Consumidores que administra. La falta de pago de alguno de los consumidores hacia los Grupos, derivado de las posibles fallas en los procesos de aprobación de la Emisora y otros factores que se encuentran fuera de su control, incluyendo el deterioro de la economía nacional o global, otros acontecimientos de carácter macroeconómico o político que afecten a México, situaciones que afecten a ciertos sectores o industrias en particular, y desastres naturales, podría afectar en forma adversa y significativa las actividades, la situación financiera y los resultados de operación de la Emisora.

Calificaciones crediticias

Las calificaciones crediticias de la Emisora son un factor importante de su perfil de liquidez. Cualquier disminución en las calificaciones crediticias de la Emisora podría causar el incremento del costo de sus emisiones de deuda o de financiamientos futuros. Asimismo, cualquier disminución en dichas calificaciones crediticias podría afectar la capacidad de la Emisora para renovar sus deudas existentes.

Posición financiera y de liquidez

La Emisora mantiene una estructura financiera sólida, y un nivel de endeudamiento y de liquidez adecuados, que le han permitido cumplir con sus obligaciones y cubrir sus necesidades de capital de trabajo y de nuevas inversiones. Sin embargo, la Emisora podría contratar deuda adicional y exceder niveles adecuados de apalancamiento, lo cual podría tener un efecto negativo en la posición financiera y los resultados de operación de la Emisora. Por otra parte, la capacidad de la Emisora para efectuar el pago de sus deudas, incluyendo sus obligaciones de pago bajo los Certificados Bursátiles, dependerá de su capacidad para generar efectivo en el

futuro, lo cual depende, en cierta medida, de factores económicos, financieros, competitivos y de otra índole que se encuentran fuera del control de la Emisora. En caso de que la Emisora no logre generar las cantidades de efectivo suficientes para cubrir el servicio de su deuda o para liquidarla a su vencimiento o refinanciarla, sus actividades, su situación financiera y sus resultados de operación podrían verse afectados en forma adversa.

Otros Valores:

HIR CASA ha sido partícipe, con el carácter de fideicomitente y administrador, de varias emisiones al amparo de los programas de certificados bursátiles fiduciarios. De las cuales solamente una se encuentra vigente hasta por la cantidad de \$4,000,000,000.00 (Cuatro mil millones de Pesos 00/100 M.N.), autorizado por la CNBV mediante el oficio número 153/5269/2023, de fecha 19 de junio de 2023. Los certificados bursátiles fiduciarios emitidos al amparo de este programa se encuentran o encontraban, según corresponda, inscritos en el RNV y todas las emisiones efectuadas al amparo del mismo se encuentran o encontraban, según corresponda, listadas en la BMV.

A continuación, se muestra la tabla resumen de los certificados bursátiles vigentes, emitidos al amparo del programa de certificados bursátiles fiduciarios antes mencionado:

CERTIFICADOS BURSÁTILES FIDUCIARIOS A LA FECHA

Fecha de emisión	Total Emitido	Tasa de interés	Plazo (en días)	Fecha de vencimiento	Fecha de Liquidación	Clave de pizarra
23 de junio de 2023	\$1,500,000,000	TIIE + 2.15 TIIE F +	2,924	25 de junio de 2031	Vigente Vigente	HIRCB 23
05 de mayo de 2025	\$1,400,000,000	2.25	3,642	25 de abril de 2035		HIRCB 25
05 de mayo de 2025	\$600,000,000	10.67%	3,642	25 de abril de 2035	Vigente	HIRCB 25-2

1) Información que se entrega a las autoridades regulatorias

El fiduciario emisor, como emisor de certificados bursátiles al amparo del programa antes referido, y HIR CASA, como emisor, proporcionan a la CNBV, a la Bolsa de Valores y al público inversionista, la información financiera, económica, contable, jurídica y administrativa a que se refieren los artículos 104, 105 y 106 de la LMV, y los artículos 33, 34, 35 y demás aplicables de las Disposiciones, con la periodicidad establecida en las propias disposiciones, incluyendo enunciativamente: reportes sobre eventos relevantes, información financiera anual y trimestral, reporte anual, así como información jurídica anual y relativa a asambleas y ejercicios de derechos. Durante los últimos tres años, los referidos fiduciarios emisores han presentado en forma completa y oportuna dicha información.

2) Información a ser entregada a las autoridades regulatorias

En términos de la LMV y de los artículos 33, 34, 50 y demás aplicables de la Circula Única, el Fiduciario tendrá la obligación de entregar a la BMV y a la CNBV, información financiera, económica, contable, administrativa y jurídica, de forma mensual y/o trimestral y anual, tales como estados financieros anuales dictaminados por un auditor externo designado por el Fiduciario en términos del Fideicomiso. Asimismo, el Fiduciario tendrá la obligación de divulgar periódicamente cualquier hecho o acontecimiento que se considere como evento relevante, de conformidad con la LMV y la regulación aplicable.

Cambios significativos a los derechos de valores inscritos en el registro:

Sin cambios significativos.

Destino de los fondos, en su caso:

Los recursos netos producto de cada una de las Emisiones de Certificados Bursátiles serán utilizados por el Emisor para satisfacer sus necesidades operativas, en las que se incluyen el fondeo de sus operaciones activas, capital de trabajo, refinanciamiento de pasivos y el cumplimiento de obligaciones.

Los fines del financiamiento que obtendrá HIR CASA como resultado de las Emisiones se utilizarán conforme se señale en el Suplemento correspondiente a cada Emisión de Certificados Bursátiles.

Documentos de carácter público:

La documentación presentada por HIR CASA a la CNBV y a la BMV a efecto de obtener la inscripción de los Certificados Bursátiles que se emitan al amparo del Programa en el RNV, así como la autorización de oferta pública de los mismos y su listado en la BMV, pueden ser consultadas en la BMV, en sus oficinas o en la página de Internet: www.bmv.com.mx, y en la página de Internet de la CNBV: www.gob.mx/cnbv.

Copias de dicha documentación podrán obtenerse a petición de cualquier inversionista mediante una solicitud dirigida a la Emisora, a la atención de Víctor Augusto Trillo Morales, Director Corporativo de Finanzas de HIR CASA, en sus oficinas ubicadas en Av. Camino Desierto de los Leones No. 46, 1er Nivel, Colonia San Ángel, C.P. 01000, Álvaro Obregón, Ciudad de México, en el teléfono +52 (55) 5511-9910, ext. 6174, o a través del correo electrónico: investor@hircasa.com.mx.

Para mayor información acerca de HIR CASA, se puede consultar su página de Internet en www.hircasa.com.mx, en el entendido de que dicha página de Internet no es parte del presente Reporte Anual.

HIR CASA ha transcrito en el Reporte Anual diversa información que ha sido preparada por Banxico o reportes bancarios diversos. La Emisora no ha verificado que dicha información o los métodos para prepararla sean correctos, precisos o no omitan datos relevantes.

[417000-N] La emisora

Historia y desarrollo de la emisora:

HIR CASA y el Sistema de Autofinanciamiento

HIR CASA es una sociedad anónima de capital variable constituida por escritura pública no. 40,727, expedida por licenciado Armando Gálvez Pérez Aragón, Notario Público No. 103 del Distrito Federal (ahora Ciudad de México) el 28 de abril del año 1995. El 4 de mayo del 2000 “Casas y Terrenos Programados”, S.A. de C.V., cambió su denominación por la actual, “Bienes Programados”, S.A. de C.V., según consta en la escritura pública número 21,723, expedida por el licenciado Alejandro Eugenio Pérez Teuffer Fournier, notario público 19 del Distrito Judicial de Tlalnepantla, Estado de México, cuyo primer testimonio quedó inscrito en el folio mercantil 199,102 del Registro Público de Comercio del Distrito Federal (ahora Ciudad de México) el 16 de junio del 2000.

La actividad primordial de HIR CASA es la originación, comercialización, financiamiento y administración de Sistemas de Comercialización de autofinanciamiento inmobiliario, los cuales consisten en la integración de Grupos de consumidores, con el objetivo de que, mediante dichos sistemas, los Clientes puedan comprar, construir o remodelar un bien inmueble: casa, departamento u oficina, o bien, adquirir un local comercial o terreno.

Al cierre de 2024, HIR Casa cuenta con 29 sucursales en la República Mexicana, de las cuales 16 se encuentran en la zona metropolitana de la Ciudad de México. Con ello, la Empresa se enfoca principalmente en el autofinanciamiento para la adquisición de casas y/o departamentos en México, que involucra el cobro de cuotas de administración mayoritariamente con factores de actualización fijos.

Descripción del negocio:

Descripción del Sistema de Comercialización de HIR CASA

El Sistema de Comercialización de HIR CASA o autofinanciamiento inmobiliario está dirigido a personas físicas y morales. Dicho modelo consiste en la integración de un grupo conformado hasta por 600 personas que se obligan a aportar periódicamente sumas de dinero, que son administradas por HIR CASA, para efectos de adquisición de bienes inmuebles destinados a la habitación, o a uso como locales comerciales, así como los servicios que tengan por objeto la construcción, remodelación y ampliación de bienes inmuebles. Los individuos que conforman cada grupo no se conocen ni tienen una obligación solidaria entre ellos. El único factor en común entre dichos individuos es la obligación de realizar sus aportaciones al grupo en los plazos establecidos. El sistema de comercialización ha sido establecido por HIR CASA de conformidad y ajustándose a lo establecido en el Reglamento de Sistemas de Comercialización Consistentes en la Integración de Grupos de Consumidores, emitido por la Secretaría de Economía y publicado en el DOF el 10 de marzo del 2006.

El proceso de originación y operación del Sistema de Comercialización de autofinanciamiento de HIR CASA inicia cuando un Cliente potencial contacta a HIR CASA, en cualquiera de nuestras sucursales o vía digital, con la intención de adherirse al Sistema de Comercialización, para lo cual cada Cliente potencial se adhiere a un Grupo mediante la firma de uno o varios Contratos de Adhesión, momento en el cual dicha persona se convierte en Cliente del Grupo respectivo. El(los) Contrato(s) de Adhesión que suscribe cada Cliente que se adhiere al Sistema de Comercialización comprende la cantidad total a ser aportada por dicho Cliente (la cantidad total aportada por cada Cliente es su participación en el Sistema de Comercialización), y es determinada por el nivel de sus ingresos y su capacidad de aportación mensual.

Los Clientes de HIR CASA bajo el Sistema de Comercialización, tienen un carácter diferente, dependiendo del momento en el que se encuentren bajo su Contrato de Adhesión:

- a) Integrantes: son los participantes que se adhieren al sistema de comercialización, con la firma de un contrato de adhesión y que aún no adquieren la calidad de adjudicatario bajo las características del producto comercializado actualmente por HIR Casa. Se les solicita que aporten aproximadamente 60 mensualidades, ya sea una por una en caso de que busque concretar su proyecto inmobiliario en 5 años; de inmediato, si ya tiene definida su operación de compra, remodelación o construcción de un bien inmueble; o en cualquier escenario combinado de aportaciones. Es importante mencionar que esta etapa se utiliza para evaluar la solvencia de pago del Cliente. Todas las aportaciones realizadas por el Integrante son consideradas aportaciones dirigidas para la adquisición de un financiamiento.
- b) Adjudicatarios: son los Clientes que han participado en un evento de adjudicación, y resultaron beneficiados con el derecho para hacer uso del monto adjudicado contratado, y que inician en el proceso de espera para su financiamiento y Escrituración, mismo que tiene una duración mínima de 25 días. Durante este periodo los Adjudicatarios continúan realizando sus aportaciones mensuales totales. En ese sentido, en esta etapa el adjudicatario ha aportado al menos el 33% del monto contratado actualizado.
- c) Escriturados: son los adjudicatarios que ya cuentan con una Escritura de Reconocimiento de Adeudo y Constitución de Hipoteca del bien inmueble a favor de HIR CASA. En esta etapa los adjudicatarios

hicieron uso del monto adjudicado, adquiriendo el bien inmueble o haciendo uso del servicio de construcción, remodelación y/o ampliación del bien inmueble, otorgando garantía hipotecaria sobre el mismo para asegurar el cumplimiento de sus obligaciones de pago.

A continuación, se presenta un diagrama ilustrativo del funcionamiento del Sistema de Comercialización que opera HIR CASA actualmente:



Por cada millón de Pesos de monto contratado inicial, actualmente el Cliente pagará de manera mensual aproximadamente la cantidad de \$7,680 (siete mil seiscientos ochenta Pesos 00/100 M.N.).

Adicionalmente, por adherirse a un Grupo del Sistema de Comercialización, el Cliente deberá cubrir una cuota de inscripción calculada sobre el monto contratado. La cuota de inscripción, dependiendo del producto contratado, equivale al 4.0% (cuatro por ciento) o 3.5% (tres punto cinco por ciento) del monto contratado y es pagadera por cada Cliente en dos momentos (i) 2.0% (dos por ciento) o 1.75% (uno punto setenta y cinco por ciento) al adherirse al Sistema de Comercialización; y (ii) 2.0% (dos por ciento) o 1.75% (uno punto setenta y cinco por ciento) cuando se lleve a cabo la adjudicación en favor del Cliente. En el entendido de que los porcentajes mencionados dependen del producto contratado.

Una vez adherido al Grupo, el Cliente debe cubrir mensualidades en función al monto que ha contratado y el Valor Actualizado del Contrato. El plazo de los Contratos de Adhesión actualmente comercializados es de 180

(ciento ochenta) meses, durante el cual el monto contratado se revaloriza en el tiempo a través de un factor de actualización, obteniendo el Valor Actualizado del Contrato.

El pago mensual o Cuota Mensual Total que aportan los Clientes se conforma por los siguientes conceptos:

- Aportación Mensual:** Corresponde al pago mensual que debe realizar el Cliente bajo el monto contratado. Este pago se actualiza cada mes y corresponde al Valor Actualizado del Contrato dividido entre el plazo total del(los) Contratos de Adhesión.
- Cuota de Administración:** Es la cantidad que paga el Cliente por concepto de contraprestación a HIR CASA por la organización, administración y consecución del esquema de autofinanciamiento bajo el Sistema de Comercialización. La cuota de administración resulta de aplicar la cuota establecida de 0.14% (cero punto catorce por ciento) mensual en el Contrato de Adhesión correspondiente, más IVA, sobre el Valor Actualizado del Contrato.
- Cuota del Seguro de Vida, Incapacidad y Desempleo:** Corresponde al monto que debe pagar el Cliente como asegurado en la póliza colectiva que tiene contratada HIR CASA por los conceptos de vida, incapacidad y desempleo. La mencionada cuota resulta de aplicar un factor de 0.05% (cero punto cinco por ciento) mensual al Valor Actualizado del Contrato.
- Costo del Seguro de Daños:** Corresponde al monto que debe pagar el Integrante por concepto del seguro de daños del bien inmueble respectivo. El costo del seguro dependerá del valor determinado en el avalúo de cada bien inmueble.

Ejemplo de un contrato de \$1,000,000 plazo de 180 meses y un factor de actualización del 11.0% fijo anual:

$$\text{Factor de Actualización Mensual} \left(\frac{11.0\% \text{ anual}}{12 \text{ meses}} \right) = 0.917\%$$

Concepto	Mensualidad 1	Mensualidad 2	Mensualidad 3
Valor actualizado del contrato	\$1,000,000	\$1,009,167	\$1,018,417
Aportación al Grupo	\$5,556	\$5,606	\$5,658
Valor actualizado del contrato entre 180			
Gastos de administración	\$1,400	\$1,413	\$1,426
V.A.C. X 0.14%			
IVA	\$224	\$226	\$228
Gastos de administración X 16%			
Seguro de vida y desempleo	\$500	\$505	\$509
V.A.C. X 0.05%			
Mensualidad total	\$7,680	\$7,750	\$7,821

Durante la parte inicial del Contrato, el Cliente tendrá un estatus de Integrante, periodo durante el cual el Cliente realizará los pagos de la Cuota Mensual Total hasta cubrir 60 (sesenta) pagos. Una vez que se cubran los 60 (sesenta) pagos, el Cliente entra en etapa de Adjudicatario. Durante esta etapa el Cliente sigue realizando sus aportaciones mensuales durante el proceso de espera para realizar la Escrituración. En el momento de Escrituración del bien inmueble, el Cliente se convierte en Escriturado, y con ello se convierte también en deudor, conforme a la Escritura de Reconocimiento de Adeudo y Constitución de Hipoteca

firmada al momento de la adjudicación del Contrato (la “Adjudicación”). Por lo cual, a partir de este momento existe una obligación del Cliente hacia su respectivo Grupo de realizar las aportaciones mensuales. En esta tercera etapa como Escriturado, a diferencia de las dos etapas anteriores donde el Cliente aún no recibía financiamiento, ya se comprobó su solvencia y capacidad de pago con las aportaciones realizadas y se le permite adquirir la obligación de pago derivada del financiamiento.

Durante parte de 2023, y mayormente en 2024 en adelante, HIR Casa empezó a comercializar y escriturar un nuevo producto denominado comercialmente como Flex. Este producto tiene características similares al producto Tradicional, con algunas variaciones. El producto Flex, tiene un Factor de Actualización anual de 9.9% (nueve punto nueve por ciento) durante la etapa Integrante, es decir, la cuota del cliente incrementa únicamente de manera anual al factor de 9.9% (nueve punto nueve por ciento), en comparación de la actualización mensual del producto Tradicional. Una vez el cliente entra en etapa Adjudicatario, su cuota incrementa por única ocasión por un Coeficiente de Adjudicación de 1.4x (uno punto cuatro veces), después de este incremento, y durante la etapa de Escriturado del cliente, su cuota incrementará anualmente al Factor de Actualización de 4.0% (cuatro punto cero por ciento). La siguiente tabla explica las cuotas de un cliente que seguiría su plan de 180 pagos completos.

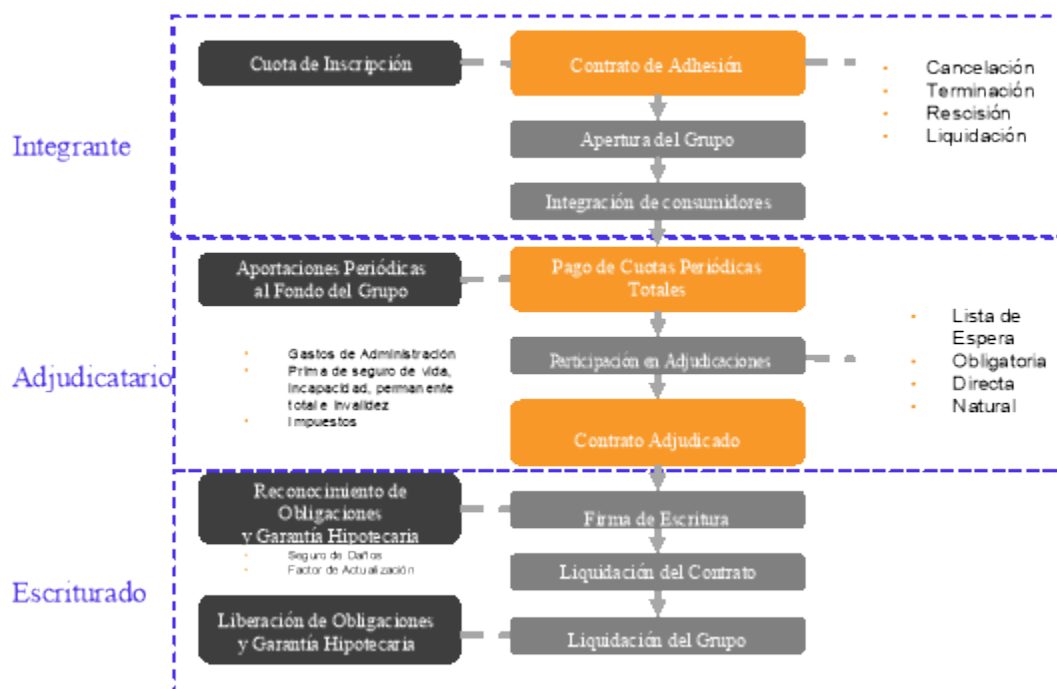
Concepto	Factor de actualización 9.9%	Coeficiente de adjudicación 1.4x (aplicable a las mensualidades)	Factor de actualización 4.0%
	Integrante	Adjudicatario	Escriturado*
Valor actualizado del contrato (V.A.C.)	\$1,000,000	\$1,000,000	\$1,040,000
Aportación al Grupo V.A.C. entre 180 (x 1.4 para Adj. y Esc.)	\$5,556	\$7,778	\$8,089
Gastos de administración V.A.C. X 0.14% (x 1.4 para Adj. y Esc.)	\$1,400	\$1,960	\$2,038
IVA Gastos de administración X 16%	\$224	\$314	\$326
Seguro de vida y desempleo V.A.C. X 0.05% (x 1.4 para Adj. y Esc.)	\$500	\$700	\$728
Mensualidad total	\$7,680	\$10,752	\$11,181

La determinación de la Adjudicación de los contratos es de acuerdo con los métodos establecidos en el Contrato de Adhesión, el cual comprende los principales siguientes métodos:

- Adjudicación natural: aquélla que se determine en función al mayor número de Cuotas Mensuales Totales pagadas por el Cliente, respecto al número de Cuotas Mensuales Totales pagadas por los demás Clientes del Grupo. En caso de empate, se adjudicará al Cliente más antiguo del Grupo, de acuerdo con la fecha de contratación.
- Adjudicación por lista de espera: aquélla que se determine en favor del Cliente que, habiendo pagado 52 (cincuenta y dos), 54 (cincuenta y cuatro) o 56 (cincuenta y seis) Cuotas Mensuales Totales, según lo establecido en el Contrato de Adhesión de que se trate, se incorpora a una lista de espera, asegurando turno para su Adjudicación de existir recursos disponibles en el Grupo, una vez realizada la Adjudicación natural.

- c) **Adjudicación obligatoria:** aquella que se determina en función del número de Cuotas Mensuales Totales aportadas por el Cliente, es decir, cuando un Cliente llega a la Cuota Mensual Total número 60 (sesenta), 68 (sesenta y ocho), 84 (ochenta y cuatro), o 90 (noventa) o, según lo establecido en el Contrato de Adhesión de que se trate.

En la fecha en el que el contrato llega al punto de adjudicar, el Valor Actualizado del Contrato representa el monto máximo que tendrá disponible el Cliente para la compra, remodelación o construcción de un bien inmueble. Posterior a la adjudicación, la Cuota Mensual Total continúa actualizándose conforme al INPC, CETES, CETES por 1.5 (uno punto cinco), un factor fijo, o según corresponda en el Contrato de Adhesión respectivo. Actualmente, se comercializan Contratos con un factor fijo del 11.0% (once por ciento) anual. El Factor de Actualización con el cual se comercializa el producto podrá variar de tiempo en tiempo.



Al ser un contrato de autofinanciamiento, no se contempla una tasa de interés explícita. Sin embargo, implícitamente hay un costo financiero ya que se considera un factor de actualización fijo durante toda la vida del contrato, actualmente del 11.0% (once por ciento). Este factor servirá para actualizar de forma creciente el valor del contrato y las mensualidades futuras, de tal modo que el Cliente pueda tener las mensualidades más bajas al inicio del contrato. Por lo tanto, todos los componentes de la Cuota Mensual Total están sujetos a un crecimiento mensual del 0.917% (cero punto nueve uno siete por ciento) a lo largo de los 180 (ciento ochenta) meses de vida del contrato. En el caso de que existan prepagos, los cuales no tienen penalizaciones, por parte del Cliente en cualquiera de las tres etapas del financiamiento, se descontarán las aportaciones de los últimos meses del esquema de pagos (por ejemplo, en caso de existir 3 prepagos se descuentan las aportaciones asociadas con los meses 180 (ciento ochenta), 179 (ciento setenta y nueve) y 178 (ciento setenta y ocho), mismas que son las más altas al existir el esquema de pagos crecientes.

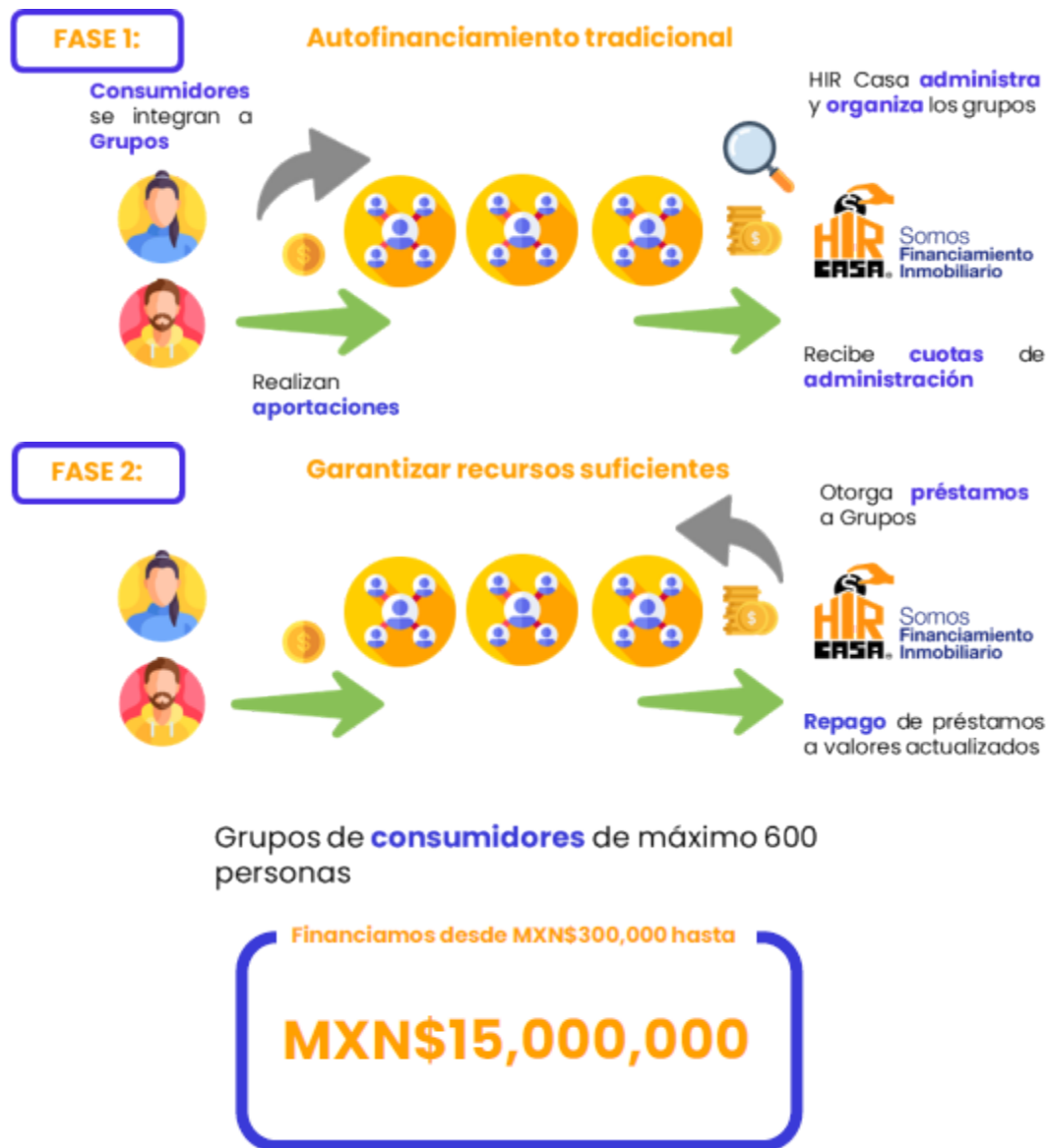
Tomando en cuenta que, en la fase inicial, el Cliente tiene un estatus de Integrante, la verificación de sus ingresos comprobables se hace al momento en que el Cliente va a escriturar el bien inmueble, en caso necesario, se le requerirá un obligado solidario o coacreditado.

Actividad Principal:

La actividad primordial de HIR CASA es la originación, comercialización, financiamiento y administración de sistemas de comercialización de autofinanciamiento inmobiliario, los cuales consisten en la integración de Grupos de Clientes. Con el objetivo de que mediante dichos sistemas los Clientes puedan comprar, construir o remodelar su casa u oficina, o bien, adquirir un local comercial o terreno.

Mecánica del Autofinanciamiento

El esquema de financiamiento inmobiliario de La Emisora es un plan flexible que consiste en la integración de Grupos de consumidores con un mismo fin. Los consumidores no tienen obligación solidaria, ni se conocen entre sí, el único factor común entre los individuos es la obligación de realizar sus aportaciones al Grupo. La Emisora funge un papel de administradora de los Grupos de consumidores, por lo que no está sujeta al riesgo individual de los consumidores integrantes de estos Grupos. Los Grupos deberán tener en todo momento recursos suficientes para desembolsar a sus integrantes, debido a la adjudicación garantizada del esquema de autofinanciamiento. Debido a la temporalidad de las adjudicaciones es necesario cubrir la necesidad de los Grupos mediante préstamos de La Emisora a los Grupos. Esto garantiza certeza de recursos a los Grupos para continuar con las escrituraciones.



Algunas consideraciones adicionales del modelo de negocio de La Emisora sobre su rol de administrador de sistemas del autofinanciamiento y las consideraciones legales, contables y regulatorias que la distinguen:

- **Actividad Principal de la Entidad:** Promoción y Administración de Sistemas de Comercialización.
- **Regulación:** La operación de la Entidad está regulada por el **Reglamento de Sistemas de Comercialización** consistentes en la integración de grupos de consumidores.
- **Órgano Regulator:** La **SE** y la **PROFECO**, son los encargados de vigilar la aplicación de dicho Reglamento y la Entidad se encuentra autorizada para administrar y operar dichos sistemas de comercialización.
- **Involucramiento de Patrimonio:** Cuando los recursos del Fondo del grupo no sean suficientes para cubrir el precio del bien que corresponda a la adjudicación mínima, la Entidad podrá complementarlos de su patrimonio, y le serán restituidos a valor presente y sin intereses.

- **Consideración EEFF:** La entidad reconoce en su estado de posición financiera los préstamos otorgados a los grupos financiados con: recursos propios, préstamos bancarios y emisión de CBF's realizados por los fideicomisos.
- **Cobranza y Riesgo:** La entidad no ha reconocido una estimación para cuentas de cobro dudoso debido a que no se tienen cuentas por cobrar antiguas ni pérdidas crediticias esperadas.
- **Reglamento de Grupos:** No podrá hacerse ningún tipo de transferencia de recursos de un grupo a otro o a cualquier otra persona, ni podrá establecerse entre los mismos cualquier tipo de relación patrimonial.
- **Reglamento de Grupos:** Los controles, registros contables y demás registros administrativos correspondientes al proveedor, deberán llevarse de manera separada a los correspondientes a los grupos de consumidores.

Canales de distribución:

HIR CASA cuenta en total con 29 sucursales en 16 ciudades, 16 en el Área Metropolitana de la Ciudad de México y áreas conurbadas y 13 sucursales en diversas plazas del interior de la República. Las sucursales antes mencionadas representan los puntos de venta, siendo importante mencionar que algunas ventas, ocasionalmente se cierran en las oficinas corporativas o de forma digital en hircasa.com.

Patentes, licencias, marcas y otros contratos:

Licencias de Marcas

La Emisora es licenciataria de la marca HIR CASA® de la cual es titular el señor Jacobo Justino Hirschhorn Rothschild.

Al respecto, con fecha 31 de mayo de 2010, la Emisora celebró un contrato de licencia de uso de marcas con el señor Justino Hirschhorn Rothschild, con un plazo inicial de vigencia de 5 años, con opción para renovarse automáticamente por plazos iguales adicionales de manera indefinida, respecto de las siguientes marcas: HIR®, HIRCASA® y HIRAUTO®.

Contratos Relevantes

La Emisora no tiene contratos relevantes fuera del giro normal del negocio. Los contratos más importantes de la Emisora son con proveedores.

Principales clientes:

Al 31 de diciembre de 2025, HIR CASA contaba con más de 7,482 Clientes activos

Dada la amplia fragmentación de la cartera de Clientes de la Emisora, ésta no depende de ningún Cliente específico, y ningún Cliente representa por sí solo el 10% o más de las ventas totales de la Emisora.

Legislación aplicable y situación tributaria:

Marco Regulatorio y Autoridades Supervisoras

Las actividades de la Emisora consistentes en la administración de Sistemas de Comercialización de autofinanciamiento inmobiliario están reguladas específicamente por las disposiciones aplicables de la Ley de

Protección al Consumidor y el Reglamento y por el Reglamento de Sistemas de Comercialización Consistentes en la Integración de Grupos de Consumidores, y supervisadas por la Secretaría de Economía y la Procuraduría Federal del Consumidor.

La Emisora lleva a cabo sus actividades al amparo de la autorización como administrador de Sistemas de Comercialización otorgada por la Secretaría de Economía el 3 de julio de 2006.

La Ley de Protección al Consumidor establece las causas por las cuales la Secretaría de Economía podría revocar la autorización concedida a la Emisora para operar Sistemas de Comercialización por las causas establecidas en la Ley de Protección al Consumidor, y que son principalmente las siguientes: (i) la realización de actividades contrarias a la ley y a las disposiciones regulatorias aplicables; (ii) la omisión de la presentación de información que le requieran la Secretaría de Economía, la Procuraduría Federal del Consumidor o los auditores que correspondan, o la falsedad, imprecisión o deficiencia de la información presentada; (iii) el indebido o inoportuno registro contable de las operaciones de los grupos de consumidores, o el incumplimiento de sus obligaciones fiscales; (iv) la pérdida de la capacidad administrativa para cumplir con sus obligaciones; y (v) el concurso mercantil de la Emisora.

Las principales disposiciones del Reglamento de Sistemas de Comercialización Consistentes en la Integración de Grupos de Consumidores que la Emisora debe cumplir son, entre otras, las siguientes:

- Los grupos deberán ser cerrados, es decir, con un número predeterminado de consumidores, cuyos contratos de adhesión vengán en la misma fecha y contemplen el mismo número de cuotas periódicas totales, así como fecha de cálculo de éstas y fechas límites de pago. El número máximo de consumidores integrantes de un grupo de inmuebles y servicios que tengan por objeto la construcción, remodelación y ampliación de inmuebles será de 600.
- Los plazos de comercialización en cada grupo serán hasta por un máximo de 15 años en lo relativo a inmuebles y servicios que tenga por objeto la construcción, remodelación y ampliación de inmuebles.
- La Emisora debe realizar la liquidación del grupo dentro de los 60 días naturales siguientes a la fecha de vencimiento del contrato de adhesión del grupo de que se trate y la totalidad de los integrantes del grupo hayan adquirido la calidad de adjudicado.
- Las adquisiciones se determinarán en función de los recursos disponibles en el fondo del grupo. Al efecto se deberán aplicar los citados recursos disponibles hasta agotar las adjudicaciones posibles con tales recursos.
- Cuando los recursos del fondo del grupo no sean suficientes para cubrir el precio del bien que corresponda a la adjudicación mínima, la Emisora podrá complementarlos de su patrimonio, y le serán restituidos a valor presente y sin intereses, de las cuotas periódicas totales que paguen los consumidores en el periodo siguiente, siempre y cuando existan recursos suficientes, una vez que se realice la adjudicación mínima correspondiente.

Los contratos de adhesión la Emisora celebra con los consumidores se encuentran registrados y publicados en la página de la Procuraduría Federal del Consumidor.

Genéricamente, la Emisora está sujeta a la normatividad civil y mercantil general, y a la Ley General de Sociedades Mercantiles y la Ley Federal del Trabajo, entre otros ordenamientos aplicables. Además, como consecuencia de la inscripción de los Certificados Bursátiles en el RNV y su listado en la BMV, la Emisora está sujeta a la LMV y las disposiciones de carácter general que de ella emanan, incluyendo la Circular Única, así como el Reglamento Interior de la BMV.

Situación Fiscal

La Emisora se encuentra sujeta al régimen fiscal general aplicable a las personas morales residentes en México, establecido en el Título II (“De las Personas Morales”) de la Ley del Impuesto sobre la Renta, y en las disposiciones del reglamento de dicha ley. A su vez, es contribuyente del Impuesto al Valor Agregado (IVA) conforme a la ley aplicable, así como al pago de contribuciones en materia de seguridad social y vivienda para los trabajadores.

La Emisora no cuenta con beneficio o subsidio fiscal alguno, ni está sujeta al pago de impuestos especiales.

Recursos humanos:

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024, la Emisora contaba con una plantilla de 286 y 280 colaboradores, respectivamente, lo que refleja estabilización posterior a un crecimiento debido a la inclusión de posiciones estratégicas enfocadas al desarrollo tecnológico durante 2022 y 2023.

Al cierre de 2025, HIR CASA no tenía relación laboral colectiva con ningún sindicato de trabajadores.

A continuación, se presenta el desglose del personal de la Emisora por los últimos tres ejercicios:

Nivel Organizacional	Número de posiciones 2023	Número de posiciones 2024	Número de posiciones 2025
Direcciones	15	16	16

Subdirecciones	15	11	18
Gerencias	35	39	38
Coordinador	24	27	38
Analista	70	78	75
Asesor/Asistente	39	40	44
Administrador de Sucursal	55	49	42
Auxiliar	29	20	15
Total Personal Administrativo	282	280	286

Desempeño ambiental:

Debido a la naturaleza de las actividades de la Emisora y los servicios que presta, no existen impactos relevantes, actuales o potenciales, derivados del cambio climático en el negocio de la Emisora.

La Emisora está comprometida con el medio ambiente y, en general, procura adecuarse a los estándares de impacto social y ambiental más altos. Es por ello, que todas las acciones e iniciativas planteadas en los últimos años tienen como objetivo final obtener las certificaciones de organismos internacionales y nacionales más reconocidos. Actualmente, la Emisora ha sido reconocida como una Empresa Socialmente Responsable, recibiendo el distintivo ESR por CEMEFI (Centro Mexicano para la Filantropía), con lo cual se hace patente su compromiso con la comunidad, sus colaboradores, el medio ambiente y la ética empresarial. Adicionalmente, la Emisora:

- Mide su impacto ambiental desde el 2017 (ver tabla a continuación)
- Realiza jornadas de reforestación sostenible.
- Cuenta con una cadena de valor (proveedores) que son Empresas Socialmente Responsables.
- Promueve acciones que beneficien la economía circulante con sus colaboradores y organizaciones de sociedad civil.

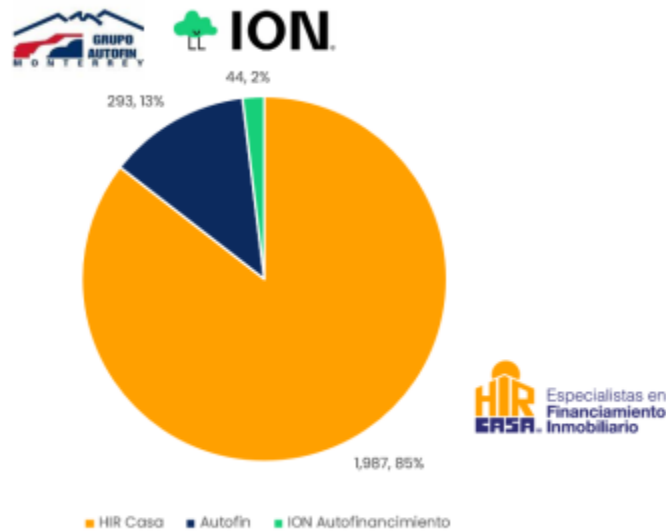
- Crea voluntariados que permitan el cuidado del medio ambiente, sean sustentables, sostenibles y enfocados en el consumo responsable.
- Reporta voluntariamente nuestras emisiones de CO₂equivalente anualmente ante el Centro Mexicano para la Filantropía, como parte de nuestro compromiso por ser una Empresa Socialmente Responsable.

2021	2022	2023	2024	2025
259.00 tCO ₂ equivalente	337.08 tCO ₂ equivalente	279.53 tCO ₂ equivalente	436.2 tCO ₂ equivalente	527.87 tCO ₂ equivalente

Información de mercado:

A continuación, se muestran los datos relacionados con la competencia directa que afronta HIR CASA:

Adjudicación Anual 2023 (\$MDP,%)



*Existen otros participantes en el mercado como **Tu Casa Express** con una participación menor al 0.6%.
 *Información obtenida de publicaciones de adjudicación de cada empresa.

El mercado de autofinanciamiento inmobiliario en México al cierre de 2023 está compuesto por cuatro principales competidores. Autofin con un 13% (trece por ciento) del mercado, ION Autofinanciamiento con el 2% (dos por ciento) del mercado, Tu Casa Express no cuenta con información pública de su cartera actualizada y HIR CASA con el 85% (ochenta y cinco por ciento) restante. La amplia experiencia en el mercado, así como la atractiva propuesta de valor del producto es lo que ha mantenido a HIR CASA como líder de este mercado. El crecimiento sostenido del monto de cartera, la transformación digital interna que está llevando a cabo la compañía y la reestructura de procesos orientados a facilitarle el producto al Cliente potencial son solo algunos de los factores que mantendrán a HIR CASA como líder del mercado de autofinanciamiento inmobiliario en México en el corto, mediano y largo plazo.

Debido a la falta de información pública para el mercado de autofinanciamiento inmobiliario en México, la Compañía no cuenta con datos ni estimaciones sobre la participación de mercado de sus competidores. Sin embargo, la Compañía considera que esos porcentajes se siguen manteniendo en promedio.

Participación de Mercado por Saldo Insoluto de Cartera de Vivienda

En cuanto a la perspectiva del mercado inmobiliario e hipotecario, HIR CASA es la séptima originadora más grande, sin considerar a las seis instituciones financieras más grandes del país, con cerca del 0.6% del mercado. Además, el *loan-to-value* (LTV) original de los financiamientos otorgados por HIR CASA se encuentra en niveles del 43% (cuarenta y tres por ciento), significativamente menores a los LTVs originales promedio de las otras instituciones originadoras que superan el 70% (setenta por ciento).

Actividad Hipotecaria por Organismo

(miles de créditos y MMP a precios de diciembre de 2025, cifras acumuladas, A/A%)

HIR Casa ha tenido un crecimiento constante en los últimos años, superando al monto de crédito colocado por la banca que mostró un decrecimiento del 8.0% en 2025 en monto originado.

Originación hipotecaria	Número de créditos (miles)			Monto del crédito (mil millones de pesos)			Monto promedio (miles de millones de pesos)		
	dic-24	dic-25	Var % anual	dic-24	dic-25	Var % anual	dic-24	dic-25	Var % anual
Institutos públicos	403.4	407.1	0.9%	282.5	290.2	2.7%	700	713	1.8%
Infonavit	367.3	376.3	2.4%	245.6	256.9	4.6%	669	683	2.1%
Fovisste	36.0	30.8	-14.4%	36.9	33.3	-9.6%	1,023	1,081	5.6%
Sector privado	120.5	114.2	-5.2%	311.2	286.4	-8.0%	2,582	2,508	-2.9%
Subtotal	523.9	521.3	-0.5%	593.6	576.6	-2.9%	1,133	1,106	-2.4%

Fuente: Sistema Nacional de Información e Indicadores de Vivienda (SNIIV) | BBVA Research.

Estructura corporativa:

Salvo por relación existente entre HIR CASA y su subsidiaria HIR Soluciones, S.A. de C.V., SOFOM, E.N.R., la Emisora no es parte de ningún grupo empresarial.

Sin embargo, HIR CASA parte de un consorcio de empresas vinculadas entre sí por un grupo de personas que las controlan, y que comparten el nombre comercial “HIR”. Las empresas que integran el consorcio conocido como “Grupo HIR” son las que se listan a continuación, identificadas por su nombre comercial:

- HIR Impulsores Inmobiliarios, dedicada a la construcción y venta de desarrollos residenciales, comerciales y de oficinas.

- HIR Expo Internacional, que opera el Centro Internacional de Exposiciones y Convenciones ubicado en el inmueble conocido como World Trade Center Ciudad de México.
- HIR CASA Especialistas en Financiamiento Inmobiliario, que corresponde a la Emisora, dedicada a la administración de sistemas de autofinanciamiento inmobiliario.
- HIR Seguros, aseguradora especialista en seguros de vida y accidentes personales.
- Creditaria México, broker de productos financieros, especializado en colocación de crédito hipotecario para Bancos e Instituciones Financieras.

HIR CASA tiene convenios de alianza estratégica con HIR Seguros y HIR Impulsores Inmobiliarios.

HIR CASA es controladora de HIR Soluciones, S.A. de C.V., SOFOM, E.N.R., cuya actividad principal es la originación de créditos con Fovissste, y en la que la Emisora tiene una participación accionaria del 96.00%. Adicional a la originación de cartera de créditos con el Fovissste, no existe alguna otra relación de negocios relevante con HIR Soluciones.

Asimismo, a continuación, se incluye la relación de los fideicomisos controlados por la Emisora, los cuales fueron constituidos durante los ejercicios sociales de 2018, 2019, 2020, 2021, 2022, 2023, 2024 y 2025, con la finalidad de incrementar sus operaciones y robustecer su estructura de fondeo, y a los cuales la Emisora ha cedido derechos de cobro de la cartera administrada. A su vez, dichos fideicomisos obtuvieron créditos bancarios o emitieron certificados bursátiles fiduciarios, según sea el caso, y con los recursos derivados de dichos financiamientos, la Emisora fondeó a los grupos de consumidores que administra. Conforme a los respectivos contratos de prestación de servicios de administración, HIR CASA funge como el administrador de los derechos de cobro que integran el patrimonio de tales fideicomisos.

- Fideicomiso Irrevocable de Emisión, Administración y Pago No. F3317 de Banco INVEX, S.A., Institución de Banca Múltiple, INVEX Grupo Financiero, Fiduciario
- Fideicomiso Irrevocable de Emisión, Administración y Pago No. F3939 de Banco INVEX, S.A., Institución de Banca Múltiple, INVEX Grupo Financiero, Fiduciario
- Fideicomiso Irrevocable de Administración y Pago F4110 de Banco INVEX, S.A., Institución de Banca Múltiple, INVEX Grupo Financiero, Fiduciario
- Fideicomiso Irrevocable de Administración y Pago F4111 de Banco INVEX, S.A., Institución de Banca Múltiple, INVEX Grupo Financiero, Fiduciario
- Fideicomiso Irrevocable de Administración y Pago CIB/3931 de CIBANCO, S.A. Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria
- Fideicomiso Irrevocable de Emisión, Administración y Pago No. F5151 de Banco INVEX, S.A., Institución de Banca Múltiple, INVEX Grupo Financiero, Fiduciario
- Fideicomiso Irrevocable de Administración y Pago No. F5044 de Banco INVEX, S.A., Institución de Banca Múltiple, INVEX Grupo Financiero, Fiduciario

- Fideicomiso Irrevocable de Emisión, Administración y Pago No. F6084 de Banco INVEX, S.A., Institución de Banca Múltiple, INVEX Grupo Financiero, Fiduciario
- Fideicomiso Irrevocable de Administración y Pago No. F6384 de Banco INVEX, S.A., Institución de Banca Múltiple, INVEX Grupo Financiero, Fiduciario

Descripción de los principales activos:

Los principales activos fijos con que cuenta la Emisora son principalmente mobiliario y equipo de oficina, equipo de cómputo y mejoras a locales arrendados que la Emisora arrenda de terceros.

No se ha otorgado ningún activo fijo como garantía para la obtención de algún crédito. No hay ningún otro activo fijo que pertenezca a la empresa que tenga un impacto relevante sobre la operación de la Emisora.

Procesos judiciales, administrativos o arbitrales:

A la fecha, no existe proceso judicial, administrativo o arbitral relevante alguno en que se encuentre o pueda encontrarse involucrada la Emisora.

Asimismo, la Emisora no se encuentra en ninguno de los supuestos de incumplimiento generalizado de sus obligaciones de pago, establecidos en los artículos 9º y 10 de la Ley de Concursos Mercantiles, ni ha sido declarada, ni se espera que pudiera declararse en concurso mercantil.

Acciones representativas del capital social:

- a. El capital social a valor nominal al 31 de diciembre se integra como sigue:

	Número de acciones 2025, 2024 y 2023	Importe 2025, 2024 y 2023
Capital fijo	3,000	\$ 300,000
Capital variable	<u>102,000</u>	<u>10,200,000</u>
Total	<u>105,000</u>	<u>\$ 10,500,000</u>

El capital social está integrado por acciones comunes nominativas con valor nominal de \$100 cada una completamente suscrito y pagado.

Dividendos:

El Consejo de Administración presenta año con año a la Asamblea de Accionistas de la Emisora la propuesta de dividendos, con base en los resultados anuales de la Emisora. El factor determinante para dicha propuesta y, en su caso, su aprobación, es el nivel de liquidez y el desempeño de la empresa. La emisora distribuye dividendos de manera anual, a continuación, el desglose de los últimos tres años

Ejercicio	Dividendos pagados en efectivo	Número de Acciones Totales	Dividendo por Acción
2025 ¹	MXN\$100,000,000.00 (cien millones de pesos)	105,000	\$952.38 (novecientos cincuenta y dos 38/100)
2024 ²	MXN\$40,000,000.00 (cuarenta millones de pesos)	105,000	\$380.95 (trescientos ochenta 95/100)
2023 ³	MXN\$60,000,000.00 (sesenta millones de pesos)	105,000	\$571.43 (quinientos setenta y uno 43/100)

- En la Asamblea General Ordinaria de Accionistas celebrada el 3 de marzo de 2026 se acordaron y pagaron dividendos en efectivo por un importe de MXN\$100,000,000.00 (cien millones de pesos).
- En la Asamblea General Ordinaria de Accionistas celebrada el 4 de marzo de 2025 se acordaron y pagaron dividendos en efectivo por un importe de MXN\$40,000,000.00 (cuarenta millones de pesos).
- En la Asamblea General Ordinaria de Accionistas celebrada el 5 de marzo de 2024 se acordaron y pagaron dividendos en efectivo por un importe de MXN\$60,000,000.00 (sesenta millones de pesos).

[424000-N] Información financiera

Concepto	Periodo Anual Actual	Periodo Anual Anterior	Periodo Anual Previo Anterior
	MXN 2025-01-01 - 2025-12-31	MXN 2024-01-01 - 2024-12-31	MXN 2023-01-01 - 2023-12-31
Ingresos	701,091,000.0	702,657,179.0	699,591,339.0
Utilidad (pérdida) bruta	701,091,000.0	702,657,179.0	699,591,339.0
Utilidad (pérdida) de operación	161,566,000.0	242,345,430.0	308,454,638.0
Utilidad (pérdida) neta	215,954,000.0	189,540,550.0	225,529,277.0
Utilidad (pérdida) por acción básica	2,057.0	1,805.0	2,148.0
Adquisición de propiedades y equipo	5,670,000.0	93,263,318.0	77,454,411.0
Depreciación y amortización operativa	41,879,000.0	21,459,870.0	14,085,004.0
Total de activos	7,215,878,000.0	6,429,781,710.0	5,815,456,192.0
Total de pasivos de largo plazo	3,888,822,000.0	3,537,616,550.0	3,146,558,388.0
Rotación de cuentas por cobrar	0	0	0
Rotación de cuentas por pagar	30.0	30.0	30.0
Rotación de inventarios	0	0	0
Total de Capital contable	1,981,722,000.0	1,844,513,727.0	1,696,485,668.0
Dividendos en efectivo decretados por acción	0	0	0

Descripción o explicación de la Información financiera seleccionada:

La información financiera a continuación presentada debe ser considerada y leerse en conjunto con los estados financieros auditados de la Entidad. La información financiera se preparó de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (IFRS) aplicables a las entidades públicas en México, de conformidad con las Disposiciones de carácter general aplicables a las emisoras de valores y a otros Participantes del Mercado de Valores, establecidas por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores. Asimismo, no existen factores que afecten significativamente la comparabilidad de los datos presentados.

Información financiera trimestral seleccionada:

Bienes Programados, S. A. de C. V. y Subsidiaria y Fideicomisos**Estados consolidados de situación financiera**

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024

(En pesos)

Activo	Notas	2025	2024
Activo circulante:			
Efectivo y equivalentes de efectivo	6	\$ 522,061,726	\$ 586,431,649
Préstamos a grupos de consumidores con recursos propios y financiados	7	640,561,035	799,456,452
Préstamos a grupos de consumidores con derechos de cobro en Fideicomiso 3939, 5151 y 6084, emisor de certificados bursátiles	17	688,878,381	489,321,149
Otras cuentas por cobrar	8	118,446,816	114,909,674
Remanentes por cobrar	9	134,932,315	96,487,722
Impuestos por recuperar – Principalmente ISR		19,962,466	6,262,261
Pagos anticipados		11,721,285	9,952,270
Instrumentos financieros derivados	20	-	9,139
Total del activo circulante		<u>2,136,564,024</u>	<u>2,102,830,316</u>
Préstamos a grupos de consumidores con recursos propios y financiados a largo plazo	7	2,682,565,077	3,347,993,151
Préstamos a grupos de consumidores con derechos de cobro en Fideicomiso 3939, 5151 y 6084, emisor de certificados bursátiles a largo plazo	17	1,730,244,873	361,842,489
Cuentas por cobrar a largo plazo con partes relacionadas	28	46,460,151	10,140,549
Remanentes por cobrar	9	61,898,207	44,262,318
Mobiliario, equipo y mejoras a locales arrendados – Neto	12	37,268,619	45,452,147
Derechos de uso por activos en arrendamiento – Neto	10	96,811,337	100,765,168
Inversiones en asociadas	14	3,625,412	3,625,412
Instrumentos financieros derivados	20	5,876,277	37,233,963
ISR diferido activo	19	123,860,097	118,049,416
Activo contractual – Neto	13	235,195,755	205,161,640
Otros activos	15	55,508,662	52,425,141
		<u>5,079,314,467</u>	<u>4,326,951,394</u>
Total del activo		<u>\$ 7,215,878,491</u>	<u>\$ 6,429,781,710</u>
Pasivo			
Pasivo circulante:			
Porción circulante de la deuda a largo plazo	16	\$ 366,469,890	\$ 255,502,151
Porción circulante de la deuda bursátil a largo plazo	17	656,074,649	466,020,142
Cuentas por pagar a proveedores y otras cuentas por pagar	18	150,783,865	114,920,564
Pasivo por arrendamiento	11	24,773,512	21,815,951
Impuestos y gastos acumulados		12,938,623	26,793,827
Beneficios directos a los empleados		15,278,564	14,083,367
Ingreso por inscripción diferido		109,004,130	98,242,165
Cuentas por pagar a partes relacionadas	28	10,010,943	50,273,266
Total de pasivo circulante		<u>1,345,334,176</u>	<u>1,047,651,433</u>
Pasivo a largo plazo:			
Deuda a largo plazo	16	1,426,111,177	2,207,768,163
Deuda bursátil a largo plazo	17	1,852,208,844	769,353,130
Cuentas por pagar a partes relacionadas	28	87,500,000	100,000,000
Pasivo por arrendamientos	11	82,001,819	87,865,729
Ingreso por inscripción diferido		163,506,195	147,363,247
Instrumentos financieros derivados	20	14,016,778	-
Beneficios a los empleados al retiro	21	11,224,478	8,841,410
Impuestos a la utilidad diferidos	19	252,252,333	216,424,871
Total de pasivo a largo plazo		<u>3,888,821,624</u>	<u>3,537,616,550</u>
Total de pasivo		<u>\$ 5,234,155,800</u>	<u>\$ 4,585,267,983</u>

	Notas	2025	2024
Capital contable	23		
Capital social		10,500,000	10,500,000
Reserva legal		3,114,763	3,114,763
Otras partidas del resultado integral		(24,453,733)	14,291,257
Utilidades acumuladas		<u>1,991,863,310</u>	<u>1,815,944,862</u>
Capital contable atribuible a participación controladora		1,981,024,340	1,843,850,882
Participación no controladora		<u>698,351</u>	<u>662,845</u>
Total de capital contable		<u>1,981,722,691</u>	<u>1,844,513,727</u>
Total pasivo y capital contable		<u>\$ 7,215,878,491</u>	<u>\$ 6,429,781,710</u>
Activo	Notas	2023	
Activo circulante:			
Efectivo y equivalentes de efectivo	6	\$ 563,361,834	
Instrumentos financieros derivados	20	2,871,863	
Préstamos a grupos de consumidores con recursos propios y financiados	7	648,968,424	
Préstamos a grupos de consumidores con derechos de cobro en fideicomiso 3939 y 5151, emisor de certificados bursátiles	17	585,292,655	
Otras cuentas por cobrar	8	108,489,473	
Cuentas por cobrar a partes relacionadas	28	301,086	
Remanentes por cobrar	9	134,014,259	
Pagos anticipados		<u>7,676,510</u>	
Total del activo circulante		2,050,976,104	
Préstamos a grupos de consumidores con recursos propios y financiados	7	2,717,773,851	
Préstamos a grupos de consumidores con derechos de cobro en fideicomiso 3939 y 5151, emisor de certificados bursátiles	17	538,499,810	
Inversiones en asociadas	14	3,625,412	
Instrumentos financieros derivados	20	9,210,711	
Cuentas por cobrar a largo plazo con partes relacionadas	28	9,593,772	
Remanentes por cobrar	9	9,497,251	
Mobiliario, equipo y mejoras a locales arrendados – Neto	12	41,160,259	
Activo contractual – Neto	13	172,131,786	
Derechos de uso por activos en arrendamiento – Neto	10	97,591,454	
ISR diferido activo	19	3,564,672	
Otros activos	15	<u>49,270,700</u>	
		<u>3,651,919,678</u>	
Total del activo		<u>\$ 5,702,895,782</u>	
Pasivo			
Pasivo circulante:			
Porción circulante de la deuda a largo plazo	16	\$ 192,198,815	
Porción circulante de la deuda bursátil a largo plazo	17	555,646,300	
Cuentas por pagar a proveedores y otras cuentas por pagar	18	66,544,425	
Beneficios directos a los empleados		12,183,646	
Pasivo por arrendamiento	11	20,825,725	
Ingreso por inscripción diferido		83,335,615	
Cuentas por pagar a partes relacionadas	28	<u>41,677,610</u>	
Total de pasivo circulante		972,412,136	
Pasivo a largo plazo:			
Deuda a largo plazo	16	1,475,943,308	
Deuda bursátil a largo plazo	17	1,234,262,758	
Pasivo por arrendamientos	11	83,877,507	
Ingreso por inscripción diferido		127,701,634	
Beneficios a los empleados al retiro	21	7,891,230	
Impuestos a la utilidad diferidos	19	<u>104,321,541</u>	
Total de pasivo a largo plazo		<u>3,033,997,978</u>	
Total de pasivo		<u>\$ 4,006,410,114</u>	

	Notas	2023
Capital contable		
Capital social	23	10,500,000
Reserva legal		3,114,763
Otras partidas del resultado integral		(4,196,252)
Utilidades acumuladas		<u>1,686,436,900</u>
Capital contable atribuible a participación controladora		1,695,855,411
Participación no controladora		<u>630,257</u>
Total de capital contable		<u>1,696,485,668</u>
Total pasivo y capital contable		<u>\$ 5,702,895,782</u>

Bienes Programados, S.A. de C.V. y Subsidiaria y Fideicomisos

Estados consolidados de resultado integral

Por los años que terminaron el 31 de diciembre de 2025 y 2024
(En pesos)

	Nota	2025	2024	2023
Ingresos:				
Por administración		\$ 506,818,512	\$ 454,083,250	\$ 408,657,221
Por intermediación de seguros		99,099,233	92,879,103	89,562,882
Por remanentes de grupos		67,313,597	120,376,729	184,420,788
Otros	26	27,859,237	35,318,097	16,950,448
				23,005,625
Gastos de administración:				100,511,028
Servicios administrativos		60,796,794	40,564,681	30,432,773
Sueldos y salarios		131,518,037	115,209,378	51,147,216
Beneficios a los empleados		39,358,904	36,860,871	13,535,921
Amortización activo contractual		81,272,052	54,200,583	32,983,443
Arrendamientos		16,847,334	15,685,123	21,425,993
Honorarios		45,570,233	38,715,872	23,521,453
Publicidad		31,509,280	25,038,572	14,085,004
Depreciación por derechos de uso		28,026,243	26,021,349	80,488,245
Depreciación y amortización		21,269,221	21,459,870	
Otros	27	83,356,920	86,555,450	409,046,304
				71,424,681
Ingresos por intereses (actualización) de préstamos		549,325,242	461,295,056	(483,257,953)
Ingresos por intereses		69,542,342	77,092,526	(9,306,802)
Gastos por intereses		(494,924,526)	(534,457,438)	-
Gastos por intereses por pasivo por arrendamiento		(9,591,261)	(9,185,416)	(104,092)
Ganancia cambiaria - Neta		14,227	441,763	-
Utilidad antes de impuestos a la utilidad		<u>275,931,585</u>	<u>237,531,921</u>	<u>296,256,776</u>
Impuestos a la utilidad	19	<u>59,977,631</u>	<u>47,991,371</u>	<u>70,727,499</u>
Utilidad neta del año		<u>\$ 215,953,954</u>	<u>\$ 189,540,550</u>	<u>\$ 225,529,277</u>

Información en caso de emisiones avaladas por subsidiarias de la emisora:

No Aplica

Información financiera por línea de negocio, zona geográfica y ventas de exportación:

No Aplica

Informe de créditos relevantes:

Institución	Monto autorizado	Monto dispuesto	Saldo disponible	Saldo insoluto	Tipo de crédito	Vigencia de contrato	Forma de amortización
-------------	------------------	-----------------	------------------	----------------	-----------------	----------------------	-----------------------

(meses)

ESTRUCTURADOS							
HIRCB 25	1,400	1,400	0	1,245	CBFs	120	Programada
HIRCB 25-2	600	600	0	538	CBFs	120	Programada
HIRCB 23	1,500	1,500	0	787	CBFs	96	Programada
SUBORDINADO 3	240	240	0	172	Subordinado	120	Full Turbo
SINDICADO III	2,675	700	1,975	700	Sindicado	90	Bullet/Full Turbo
IFC	1,000	100	0	76	Simple	72	Bullet/Full Turbo
SUBTOTAL	7,415	4,540	1,975	3,517			
BILATERALES							
BXM 4	300	300	0	207	Simple	84	Legal + Turbo
BBVA 10	500	449	51	432	Simple	84	Legal + Turbo
BAJÍO	200	200	0	54	Simple	84	Full Turbo
SUBTOTAL	1,000	949	51	694			
QUIROGRAFARIOS							
QUIRO - BB	30	30	0	30	Simple	36	Bullet
ACTINVER II	200	200	0	127	Simple	36	Legal
BXM PQ	60	60	0	60	Simple	36	Bullet
ACTINVER III	80	80	0	75	Simple	36	Legal
SUBTOTAL	370	370	0	291			
TOTAL	8,785	5,859	2,026	4,502			

*Cifras en millones de pesos

La Compañía mantiene una estrategia de fondeo diversificada que incluye (i) líneas de crédito simples y quirografarias, (ii) financiamientos estructurados a través de fideicomisos y vehículos de propósito específico, y (iii) emisiones en el mercado de valores. En todos los casos, los contratos respectivos incorporan obligaciones de hacer y no hacer, así como supuestos de vencimiento anticipado, orientados a proteger la posición de los acreedores y la integridad de las fuentes de pago. Estas disposiciones son consistentes con prácticas de mercado y con el objetivo de preservar la capacidad de pago y la estabilidad financiera de la Compañía.

En relación con los créditos simples y quirografarios, dichos instrumentos contemplan restricciones típicas de financiamiento bancario corporativo. En particular, se establece la obligación de obtener autorización previa de los acreedores para llevar a cabo cambios de control, modificaciones al objeto social, así como operaciones de fusión, escisión, disolución o liquidación. Asimismo, se limita la enajenación, cesión o gravamen de activos relevantes, especialmente aquellos que constituyen garantía de los créditos respectivos, y se restringe la contratación de endeudamiento adicional fuera de los supuestos permitidos. El incumplimiento de estas obligaciones, así como la ocurrencia de eventos como incumplimiento cruzado, insolvencia o deterioro material en la situación financiera, puede dar lugar al vencimiento anticipado de los créditos.

Por lo que respecta a los financiamientos estructurados, estos se instrumentan a través de fideicomisos que concentran los derechos de cobro como fuente primaria de pago. En estos casos, se establecen limitaciones

expresas para realizar reorganizaciones corporativas, incluyendo fusiones, escisiones o disposiciones de activos sustanciales, cuando dichas operaciones puedan afectar la capacidad de pago del financiamiento. De igual forma, se restringe la constitución de gravámenes distintos a los permitidos. Adicionalmente, los contratos prevén la obligación de mantener ciertos indicadores financieros y operativos (incluyendo niveles de aforo y desempeño de cartera), así como mecanismos de aplicación prioritaria de flujos (cascada de distribuciones). La ocurrencia de cambios de control, incumplimientos contractuales o la materialización de un efecto adverso significativo constituyen supuestos de vencimiento anticipado.

Finalmente, en el caso de emisiones bursátiles, los instrumentos de deuda incluyen obligaciones de carácter financiero y corporativo alineadas con estándares de mercado y disposiciones regulatorias aplicables. Entre estas se encuentran restricciones para llevar a cabo cambios de control, reorganizaciones corporativas relevantes, enajenación de activos significativos y constitución de gravámenes que afecten la prelación de los tenedores. Asimismo, se establecen límites a la contratación de endeudamiento adicional fuera de los supuestos permitidos, cumplimiento de razones financieras y cláusulas de incumplimiento cruzado. Adicionalmente, estos instrumentos se encuentran sujetos a obligaciones de revelación periódica y continua conforme a la regulación aplicable.

Comentarios y análisis de la administración sobre los resultados de operación y situación financiera de la emisora:

A continuación, se presenta a su consideración el informe sobre las operaciones de Bienes Programados, S.A. de C.V. (la "Sociedad"), durante el ejercicio social concluido el 31 de diciembre de 2025, el cual deberá ser analizado conjuntamente con el dictamen del auditor externo, emitido a la Asamblea General Ordinaria Anual de Accionistas de la Sociedad, el cual forma parte integrante de los Estados Financieros Consolidados Auditados de la Sociedad al 31 de diciembre de 2025.

En 2025 cerramos con 286 colaboradores (47% mujeres y 53% hombres), con 30 sucursales, incorporando durante este año San Miguel de Allende. En términos de Gobierno Corporativo, reestructuramos la integración del Consejo de Administración, incorporando a tres Consejeras Independientes, se reestructuró el reporte de comités, incrementando los comités delegados del Consejo de Administración así como aquellos comités cuyos presidentes son Consejeros Independientes, y continuamos con validación por medio de la ratificación de nuestras calificaciones existentes e incorporación de perspectivas positivas en nuestras calificaciones como Administradores Primarios. Adicionalmente, fuimos reconocidos nuevamente como una Super Empresa 2025, valorando nuestras mejoras en capital humano, prácticas corporativas innovadoras e impulsos a tener un ambiente laboral positivo. Mantuvimos nuestro reconocimiento como Empresa Socialmente Responsable (ESR) por 14° año consecutivo y nuestra certificación ISO 9001:2015 por 22 años ininterrumpidos.

La empresa alcanzó grandes hitos durante 2025 como un incremento de 16% en ventas respecto el año pasado, alcanzando \$5,624 millones y un incremento en cobranza anual de 15% respecto el año pasado, alcanzando \$3,349 millones. Nos enorgullece seguir consolidando nuestra oferta de canales, productos y modalidades con la consolidación de Estrena2, Hazte Dueña y Primer Paso, que han tenido ventas acumuladas de \$1,259 millones, \$2,634 millones y \$20 millones respectivamente. El excelente desempeño de los canales, productos y modalidades nuevos aunado a los resultados de la fuerza de venta resultaron en otro récord anual histórico consecutivo de ventas en 2025, llegando a los \$5,624 millones mencionados.

Al cierre de 2025, alcanzamos un portafolio total de \$24,630 millones, creciendo un 11% vs. 2024; del cual, cerramos con un saldo insoluto de \$6,866 millones (+10% vs. 2024). La recuperación de la calidad de nuestro portafolio se mantuvo estable durante 2025, incrementando ligeramente nuestro índice de morosidad a 90 días, pasando de 3.8% en 2024 a 4.3% en 2025.

Las utilidades netas alcanzaron \$216 millones en el 2025, resultando en un retorno sobre el capital promedio o ROAE (por sus siglas en inglés) de 11.4%.

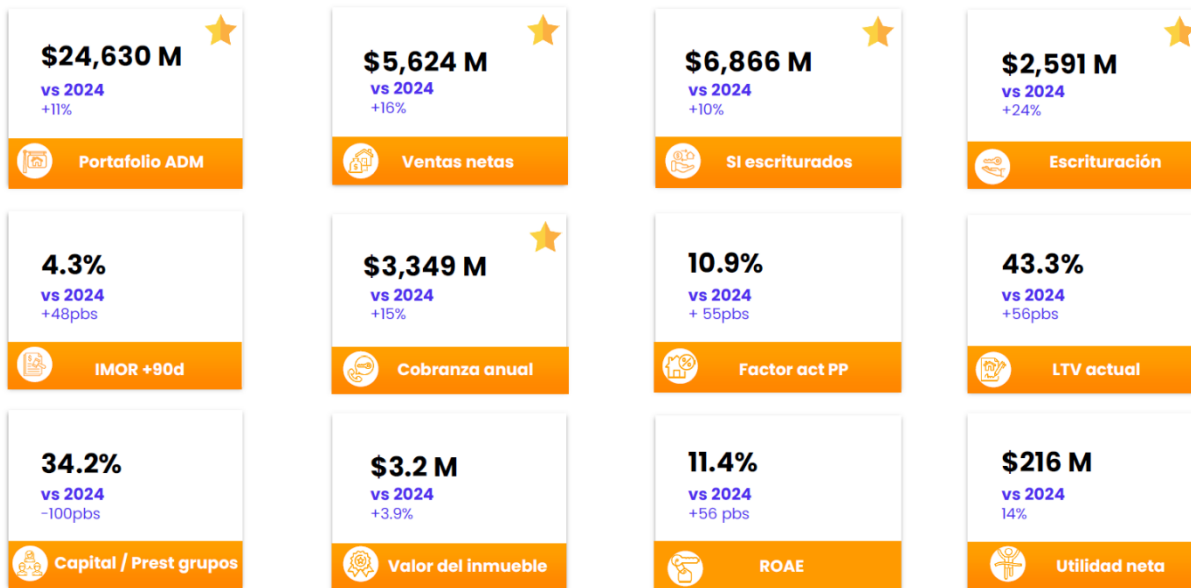
Con referencia a los ingresos netos consolidados al cierre de 2025, llegamos a \$792 millones, siendo los conceptos que contribuyeron en el total de ingresos, las cuotas de administración, las cuotas de inscripción, seguros y el ingreso financiero neto. Los gastos generales de forma consolidada sumaron la cantidad de \$501 millones, lo cual nos lleva a un margen de operación de 36.8% (vs. 36.3% al cierre 2024), incrementando derivado del crecimiento en cuotas de administración, cuotas de inscripción, seguros, y en parte por el efecto de las tasas de interés que se pagan por los fondeos recibidos, mismas que impulsaron el ingreso financiero neto.

Por otra parte, la estrategia de la empresa se mantuvo en las siguientes 5 líneas: (i) equipo de alto desempeño; (ii) experiencia de servicio; (iii) fuerza de ventas integrada; (iv) optimización de la rentabilidad y estabilidad financiera; y (v) operación más eficiente del mercado e innovación tecnológica, como parte de la estrategia que se definió en 2024, para el periodo 2024-2026. Respecto a este último año, se incrementaron nuestros esfuerzos en nuestro equipo de Tecnología, lo cual nos ha permitido mejorar las plataformas operativas de la empresa y mantener altos estándares y competencia en nuestra oferta tecnológica. Adicionalmente, durante el año se negoció con Salesforce para incorporarlos a nuestras herramientas tecnológicas y reforzar nuestro Core, Salesforce se implementará durante 2026.

Durante 2025 el área de ESG desarrolló nuestra estrategia de sostenibilidad corporativa en colaboración con Pacific Corporate Sustainability, un consultor independiente especializado para identificar temas materiales de impacto y así robustecer las practicas internas, alineados con estándares nacionales e internacionales. A partir de 2025, la Empresa cuenta con distintas calificaciones y revisiones de líneas base por parte de PCS, Valora y Sustainable Fitch. Lo anterior con el objetivo de seguir con nuestra misión social de construir un México con más dueños.

Resultados de la operación:

Resultados al cierre de 2025 vs 2024



Al cierre de 2025, alcanzamos un portafolio total de \$24,630 millones, creciendo un 11% vs. 2024; del cual, cerramos con un saldo insoluto de \$6,866 millones (+10% vs. 2024). La recuperación de la calidad de nuestro portafolio se mantuvo dentro del rango de la Compañía en 2025, cerrando nuestro índice de morosidad a 90 días en 4.3% en 2025. de 3.8% en 2024 y manteniendo una tendencia a la baja desde el nivel más alto que se tuvo producto de la pandemia de COVID.

Las utilidades netas alcanzaron \$216.0 millones en el 2025, resultando en un retorno sobre el capital promedio o ROAE (por sus siglas en inglés) de 11.4%.

Con referencia a los ingresos netos consolidados al cierre de 2025, llegamos a \$701 millones, siendo los conceptos que contribuyeron en el total de ingresos, las cuotas de administración, las cuotas de inscripción, seguros y el ingreso financiero neto. Los gastos generales de forma consolidada sumaron la cantidad de \$540 millones, lo cual nos lleva a un margen de operación de 23% (vs. 36% al cierre 2024) disminuyendo principalmente por el incremento en el reconocimiento contable de amortización de activo contractual.

Situación financiera, liquidez y recursos de capital:

En la presente sección se explica la variación observada durante el periodo reportado en el efectivo de la Entidad, en la cual se detallan los conceptos de los ingresos obtenidos como producto del desempeño de los activos e ingresos por otros conceptos, así como los pagos realizados respecto de cualquier mecanismo que de alguna forma contribuya a garantizar el pago de los valores.

La liquidez de la Compañía se soporta en una combinación de fuentes internas y externas, alineadas con la naturaleza de su operación y su modelo de negocio.

Las fuentes internas de liquidez provienen principalmente de la generación de flujo operativo, derivado de los ingresos por administración, originación y cobranza de contratos, así como de los remanentes que generan los Grupos administrados una vez son liquidados. Adicionalmente, la Compañía cuenta con disponibilidades de efectivo y equivalentes de efectivo. En el caso de estructuras con fideicomisos, la liberación de remanentes una vez cubierto el servicio de la deuda constituye también una fuente relevante de liquidez.

Por su parte, las fuentes externas de liquidez incluyen líneas de crédito bancarias simples y quirografarias, así como financiamientos estructurados a través de fideicomisos, los cuales permiten fondar la originación de nuevos activos y refinanciar obligaciones existentes. Asimismo, la Compañía tiene acceso al mercado de valores como fuente adicional de financiamiento, sujeto a las condiciones de mercado y al cumplimiento de los requisitos regulatorios aplicables. Estas fuentes externas pueden estar sujetas a condiciones precedentes, cumplimiento de *covenants* financieros y operativos, así como a restricciones contractuales que regulan su disposición.

Adicionalmente, la Compañía mantiene fuentes de liquidez no dispuestas que consisten principalmente en porciones no utilizadas de líneas de crédito vigentes y en la capacidad de realizar disposiciones adicionales bajo programas de financiamiento estructurado vigentes (líneas de *warehousing*), sujeto al cumplimiento de criterios de elegibilidad de activos y demás condiciones contractuales. Estas fuentes representan una reserva de liquidez que puede ser utilizada para atender requerimientos operativos, oportunidades de crecimiento o necesidades extraordinarias de fondeo.

Bienes Programados, S. A. de C. V. y Subsidiaria y Fideicomisos**Estados consolidados de flujos de efectivo**

Por los años que terminaron el 31 de diciembre de 2025 y 2024
(En pesos)

	2025	2024
Flujos de efectivo de actividades de operación:		
Utilidad neta	\$ 215,953,954	\$ 189,540,550
Ajustes por:		
Impuestos a la utilidad reconocidos en resultados	59,977,631	47,991,371
Depreciación y amortización	13,853,304	10,910,896
Depreciación de activos por derechos de uso	28,026,243	26,021,349
Amortización activo contractual	81,272,052	54,200,583
Gasto por intereses	494,924,526	534,457,438
Gastos por intereses por pasivo por arrendamiento	9,591,261	9,185,416
Ingresos por intereses	(69,542,342)	(77,092,526)
Ingresos actualización de préstamos	<u>(549,325,242)</u>	<u>(461,295,056)</u>
	284,731,387	333,920,021
Cambios en el capital de trabajo:		
(Aumento) disminución en:		
Otras cuentas por cobrar	(3,537,142)	(33,668,364)
Préstamos a grupos de consumidores – Neto	(194,310,883)	(46,783,445)
Impuestos por recuperar – Principalmente ISR	(13,700,205)	20,985,902
Cuentas por cobrar y pagar a partes relacionadas – Neto	(89,081,925)	108,349,965
Pagos anticipados	(1,769,015)	(2,275,760)
Remanentes por cobrar	(56,080,482)	2,761,470
Aumento (disminución) en:		
Cuentas por pagar a proveedores y otras cuentas por pagar	35,863,301	60,344,132
Deuda con instituciones financieras – Neta	(905,409,242)	434,416,759
Deuda bursátil – Neta	1,012,705,690	(728,281,792)
Beneficios a los empleados	3,578,265	2,849,901
Ingreso por inscripción diferido	26,904,913	34,568,163
Impuestos y gastos acumulados	(13,855,204)	14,825,834
Impuestos a la utilidad pagados	<u>(29,960,850)</u>	<u>(50,372,785)</u>
Flujos netos de efectivo generados en actividades de operación	56,078,608	151,640,001
Flujos de efectivo de actividades de inversión:		
Adquisición de mobiliario y equipo y mejoras a locales arrendados	(5,669,776)	(15,202,784)
Adquisición de activos contractuales	(111,306,167)	(87,230,437)
Adquisición de otros activos	(3,083,521)	(3,154,441)
Intereses cobrados	<u>69,542,342</u>	<u>77,092,526</u>
Flujos netos de efectivo generados en actividades de inversión	<u>(50,517,122)</u>	<u>(28,495,136)</u>
Flujos de efectivo por actividades de financiamiento:		
	2025	2024
Dividendos pagados en efectivo	(40,000,000)	(60,000,000)
Instrumentos financieros derivados	6,638,613	(6,673,019)
Pagos de arrendamiento	<u>(36,570,022)</u>	<u>(33,402,031)</u>
Flujos netos de efectivo aplicados en actividades de financiamiento	<u>(69,931,409)</u>	<u>(100,075,050)</u>
(Disminución) aumento neto de efectivo y equivalentes de efectivo	(64,369,923)	23,069,815
Efectivo y equivalentes de efectivo al principio del año	<u>586,431,649</u>	<u>563,361,834</u>
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del año	<u>\$ 522,061,726</u>	<u>\$ 586,431,649</u>

Control Interno:

La Entidad cuenta con diferentes Comités Internos que garantizan las buenas prácticas corporativas, así mismo se cuenta con un Consejo de Auditoría para asesorar y prestar ayuda especializada al Consejo de Administración en todo aquello que tenga relación con la auditoría externa, los sistemas de control interno y revisión de la información financiera para la integridad de las mismas.



Los Comités Internos con los que cuenta la Entidad son los siguientes:

- 1) Comité de Dirección;
- 2) Comité de Cobranza;
- 3) Comité de Crédito;
- 4) Comité de Tecnología;
- 5) Comité de Soluciones;
- 6) Comité de Comunicación y Control;
- 7) Comité de Talento Humano y Cultura;
- 8) Comité de Riesgos Financieros; y
- 9) Comité de Auditoría y Prácticas Societarias)
- 10) Comité Comercial
- 11) Comité de Ética
- 12) Comité de Portafolio de Proyectos Ágiles
- 13) Comité de Nuevos Productos
- 14) Comité de Experiencia al Cliente

Dichos comités operativos de la Emisora tienen las siguientes funciones:

El **Comité de Dirección** tiene como función desarrollar las estrategias para el crecimiento futuro de la sociedad.

El **Comité de Cobranza** tiene como función delimitar y vigilar los flujos de efectivo de la compañía que se deriven de un efecto de cobro hacia un cliente por la prestación de un servicio financiero, así como regular e implementar las políticas y procesos necesarios para que dicho objetivo se cumpla.

El **Comité de Crédito** tiene como función revisar y aprobar el posible fondeo de todas las operaciones de los clientes que están por escriturar.

El **Comité de Tecnología** tiene como función evaluar la seguridad, la integridad y la disponibilidad de la información de HIR Casa, así como de las medidas implementadas para garantizar dicha seguridad en la infraestructura informática y las redes de la Emisora. Por otra parte, evalúa y propone proyectos de transformación digital de la Compañía.

El **Comité de Soluciones** tiene como función evaluar y resolver las necesidades, sugerencias, reclamos y aclaraciones que los clientes presentan a HIR Casa y que se identifican fuera del proceso normal de Atención a Clientes. Enmarcando los resolutivos dentro del Contrato de Adhesión, Políticas y Procedimientos empresariales y usando responsablemente las facultades de excepción a los mismos para brindar una experiencia que satisfaga con equilibrio la necesidad del cliente y los objetivos del negocio.

El **Comité de Comunicación y Control** tiene como función el análisis de la información que reportará HIR CASA al Sistema de Administración Tributaria a la Unidad de Inteligencia Financiera con motivo de las disposiciones de la Ley Federal para la Prevención e Identificación de Operaciones con Recursos de Procedencia Ilícita.

El **Comité de Talento Humano y Cultura** tiene como función que las actividades que realiza la Emisora estén encaminadas a que la sociedad cuente con políticas de Recursos Humanos y compensación adecuadas, razonables y en el mejor interés de la sociedad, que le permitan ser competitiva, estable y permanente en el tiempo.

El **Comité de Riesgos Financieros** tiene como objetivo determinar los parámetros financieros más relevantes (Liquidez, Solvencia y Crédito) del negocio, así como dar seguimiento tanto a los indicadores operativos como a los del entorno económico y sectorial que atañen a HIR Casa.

El **Comité de Auditoría y Prácticas Societarias** tiene como objetivo de (1) revisar la exactitud e integridad de los Estados Financieros mensuales y anuales con base en las Normas Internacionales de Contabilidad y la adecuada administración y monitoreo continuo de los riesgos operativos y las actividades de control interno y de auditoría, (2) nombramiento, contratación, contraprestación y vigilancia del auditor externo, que le reporta directamente a este comité.

Se tienen Políticas establecidas que son autorizadas por el Consejo de Administración y la Dirección General y procesos documentados de las áreas, que se revisan anualmente con la finalidad de garantizar que se tengan

las actividades de control para cada uno de los procesos y se cumplan con los objetivos de la Entidad; así mismo se tiene un Código de Ética que es aplicable para todos los Colaboradores, Prestadores de Servicios y Consejeros que es revisado anualmente y aprobado por el Consejo de Administración.

Estimaciones, provisiones o reservas contables críticas:

	2025	2024
Cuentas por pagar a proveedores	\$ 6,290,623	\$ 4,619,350
Contratos rescindidos por pagar	627,740	627,740
Pasivos por administración de grupos	124,338,608	88,537,517
Acreedores diversos	18,421,942	20,180,527
Gastos acumulados	<u>1,104,952</u>	<u>955,430</u>
	<u>\$ 150,783,865</u>	<u>\$ 114,920,564</u>

Los Estados Financieros no se ven afectados de forma significativa por cambios en las estimaciones, provisiones o reservas.

[427000-N] Administración

Audidores externos de la administración:

La firma Galaz, Yamazaki, Ruiz Urquiza, S.C. fue la encargada de llevar a cabo la auditoría a los Estados Financieros de la Entidad por los ejercicios 2020, 2021, 2022 y 2023. El C.P.C. Roberto Vergara Zambrano fue el responsable de emitir el dictamen para los ejercicios anteriores y para 2024 y 2025 la responsable de emitir fue la C.P.C. Ana Karen Velázquez Monroy fue responsable de emitir el dictamen.

En los 3 últimos ejercicios, los auditores externos han emitido una opinión sin salvedades.

EL procedimiento para la selección del Auditor Externo es el siguiente:

-Los conocimientos y experiencia profesional del Auditor Externo Independiente, del Gerente y Encargado de la Auditoría que participarán en la Auditoría Externa, así como el cumplimiento de los requisitos establecidos en las Disposiciones por parte del Despacho, Auditor Externo Independiente y personal que participa en la auditoría Externa.

-Previo a la designación del despacho, que tanto éste como el equipo de auditoría, cumplan con los requisitos personales, profesionales y de independencia establecidos en las leyes aplicables y en las Disposiciones para la prestación del mencionado servicio de auditoría externa.

-Previo a la designación del Despacho, mi opinión respecto a si los recursos propuestos para ejecutar el programa de auditoría externa son razonables, (considerando el alcance de la auditoría, la naturaleza y complejidad de las operaciones de la Entidad, así como de la estructura de éste).

-Revisar los términos del encargo de auditoría, previo a la firma del contrato de prestación de servicios.

Los Honorarios y Servicios proporcionados por el Auditor Externo diferentes a la Auditoría Externa de los Estados Financieros contratados por la Compañía con el auditor Galaz Yamazaki Ruiz Urquiza S.C. (Deloitte) fueron por un costo de \$240,600 (Doscientos Cuarenta Mil Seiscientos pesos 00/100 M.N.) que representa el 11% del Honorario de Auditoría.

Operaciones con personas relacionadas y conflictos de interés:

No existen conflictos de intereses ni operaciones con personas relacionadas, con respecto a la cartera.

Administradores y accionistas:

Estructura Accionaria

A la fecha, la estructura accionaria de la Emisora es la siguiente:

Nombre o razón social	% participación	Fecha de Constitución o Nacimiento	Nacionalidad	País de Residencia	Control o Poder de Mando	Influencia Significativa
BBVA México, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero BBVA México, como fiduciario del Fideicomiso F/410652-2	86.85%	09/02/1993	Mexicana	México	No	No
Leopoldo Hirschhorn Cymerman	6.63%	11/03/1965	Mexicana	México	Si	Si
Eduardo Guzmán Hernández	3.92%	27/10/1957	Mexicana	México	Si	Si
Daniel González Hernández	2.00%	08/03/1988	Mexicana	México	Si	Si
Accionista 4	0.60%	19/07/1937	Mexicana	México	No	No

La persona física considerada como principal beneficiario, Usufructuario Vitalicio, de BBVA México, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero BBVA México, como fiduciario del Fideicomiso F/410652-2 es Jacobo Justino Hirschhorn Rothschild.

Consejo de administración

A la fecha de la publicación de este reporte, el Consejo de Administración de la Emisora se compone de la siguiente manera:

Apellido Paterno	Apellido Materno	Nombre(s)	Sexo	Puesto
Hirschhorn	Cymerman	Ari Luis	Masculino	Presidente
Guzmán	Hernández	Eduardo	Masculino	Consejero relacionado
Hirschhorn	Cymerman	Leopoldo	Masculino	Consejero relacionado
Hirschhorn	Rothschild	Jacobo Justino	Masculino	Consejero relacionado
Requejo	Hernández	Víctor Manuel	Masculino	Consejero relacionado
Córdova	Márquez	Idelfonso	Masculino	Consejero relacionado
González	Hernández	Daniel	Masculino	Consejero relacionado
Halkin	Bider	León	Masculino	Consejero independiente
Abad	Sánchez	Carmina	Femenino	Consejero independiente
Borrás	Setián	Víctor Manuel	Masculino	Consejero independiente
Lara	Reyes	Sadi	Masculino	Consejero independiente
Suárez	Cue	María Del Carmen Beatriz	Femenino	Consejero independiente
Montes de Oca	Gatica	José Fernando	Masculino	Consejero independiente
Iribe	Meza	Patricia	Femenino	Consejero independiente
Arana	Cruz	Martha Angélica	Femenino	Consejero independiente
Garduño	Santacruz	Arturo	Masculino	Secretario
Alatríste	Martínez	Alejandro Ignacio	Masculino	Pro-Secretario
Velázquez	Monroy	Ana Karen	Femenino	Comisario

La administración de HIR CASA está encomendada a un Consejo de Administración y a un Director General, en el ámbito de sus respectivas competencias. La minoría

que represente un 25% (veinticinco por ciento) del capital social, podrá nombrar uno de los consejeros.

El Consejo de Administración estará integrado por el número de miembros propietarios que determine la Asamblea General Ordinaria de Accionistas de tiempo en tiempo, hasta un máximo de 21 (veintiuno), de los cuales cuando menos el 25% (veinticinco por ciento) deberán ser independientes. Por cada consejero propietario podrá designarse a un suplente, en el entendido de que los suplentes de los consejeros independientes deberán tener ese mismo carácter. Una vez nombrados los consejeros, la Asamblea determinará quienes fungirán como presidente, vocales, secretarios y sólo en caso de que no sean determinados por la Asamblea, los nombrará el Consejo de Administración en la primera sesión que celebre.

Los consejeros, durarán en su cargo un año, habiendo la posibilidad de reelección.

El quórum para las sesiones del consejo deberá ser de más de la mitad de los Consejeros Propietarios que lo integren. En defecto del presidente, presidirá las sesiones quien de manera sucesiva siga en el orden de su designación.

El Consejo de Administración podrá establecer los comités especiales u otros órganos intermedios de administración que lo auxilien en la realización de sus funciones y/o que se consideren necesarios para el desarrollo de las operaciones de HIR CASA, fijando las facultades y obligaciones de tales comités u órganos, y las reglas para su integración y funcionamiento, en el concepto de que dichos comités no tendrán facultades que conforme a la Ley o en los estatutos de HIR CASA correspondan en forma específica a la Asamblea de Accionistas, Consejo de Administración u otros órganos sociales.

HIR CASA contará al menos con un Comité de Auditoría y un Comité de Compensaciones, los cuales se integrarán exclusivamente por consejeros y por un mínimo de 3 (tres) miembros, quienes serán designados por el Consejo de Administración, además de contar con al menos un Consejero Independiente.

La vigilancia de la Sociedad estará confiada a uno o más Comisarios que designará la Asamblea de Accionistas, los cuales podrán tener sus respectivos suplentes. Los accionistas titulares de por lo menos el veinticinco por ciento de las acciones tendrán en todo tiempo el derecho de designar a un Comisario y a su suplente. Los Comisarios y, en su caso, sus suplentes no necesitarán ser accionistas de HIR CASA, podrán ser reelectos una o más veces, y continuarán en el desempeño de sus funciones hasta en tanto la Asamblea haga nuevos nombramientos y los designados tomen posesión de sus cargos.

Los Comisarios tendrán las atribuciones y obligaciones que se enumeran en el artículo 166 de la Ley General de Sociedades Mercantiles, así como todas aquellas que le sean delegadas por la Asamblea General Ordinaria de Accionistas, y percibirán la remuneración que ésta les señale.

El domicilio principal de la administración y dirección de HIR CASA se encuentra ubicado en Avenida Camino Desierto de los Leones No. 46, 1er Nivel, Colonia San Ángel, Código Postal 01000, Álvaro Obregón, Ciudad de México. A continuación, se detallan los datos de las personas que integran el Consejo de Administración:

A la fecha, los consejeros y los principales funcionarios de HIR CASA son los siguientes, en el entendido que no hay miembros suplentes en el consejo:

Consejeros

ARI LUIS HIRSCHHORN CYMERMAN fue ratificado un año en su cargo como Presidente del Consejo de Administración en la Asamblea General Ordinaria de Accionistas de fecha 4 de marzo de 2025 (miembro desde 1995), y actualmente ocupa el cargo de Presidente del Consejo de Administración. El Sr. Ari Luis Hirschhorn Cymerman labora en HIR CASA.

LEOPOLDO HIRSCHHORN CYMERMAN fue ratificado un año en su cargo como Miembro del Consejo de Administración en la Asamblea General Ordinaria de Accionistas de fecha 4 de marzo de 2025 (miembro desde 1995), y actualmente ocupa el cargo de Consejero Relacionado. El Sr. Leopoldo Hirschhorn Cymerman no labora en HIR CASA.

JACOBO JUSTINO HIRSCHHORN ROTHSCHILD fue ratificado un año en su cargo como Miembro del Consejo de Administración en la Asamblea General Ordinaria de Accionistas de fecha 4 de marzo de 2025 (miembro desde 1995), y actualmente ocupa el cargo de Consejero Relacionado. El Sr. Jacobo Justino Hirschhorn Rothschild no labora en HIR CASA.

VÍCTOR MANUEL REQUEJO HERNÁNDEZ fue ratificado un año en su cargo como Miembro del Consejo de Administración en la Asamblea General Ordinaria de Accionistas de fecha 4 de marzo de 2025 (miembro desde 1995), y actualmente ocupa el cargo de Consejero Relacionado. El Sr. Víctor Manuel Requejo Hernández no labora en HIR CASA.

EDUARDO GUZMÁN HERNÁNDEZ fue ratificado un año en su cargo como Miembro del Consejo de Administración en la Asamblea General Ordinaria de Accionistas de fecha 4 de marzo de 2025 (miembro desde 2002), y actualmente ocupa el cargo de Consejero Relacionado y Director General. El Sr. Eduardo Guzmán Hernández labora en HIR CASA.

ILDEFONSO CÓRDOVA MÁRQUEZ fue ratificado un año como Miembro del Consejo de Administración en la Asamblea General Ordinaria de Accionistas de fecha 4 de marzo de 2025 (miembro desde 2001), y actualmente ocupa el cargo de Consejero Relacionado. El Sr. Ildefonso Córdova Márquez no labora en HIR CASA.

LEÓN HALKIN BIDER fue ratificado un año como Miembro del Consejo de Administración en la Asamblea General Ordinaria de Accionistas de fecha 4 de marzo de 2025 (miembro desde 2010), y actualmente ocupa el cargo de Consejero Independiente. El Sr. León Halkin Bider no labora en HIR CASA.

ARTURO GARDUÑO SANTACRUZ fue ratificado un año como Secretario del Consejo de Administración en la Asamblea General Ordinaria de Accionistas de fecha 4 de marzo de 2025 (miembro desde 2013), y actualmente ocupa el cargo de Secretario del Consejo y Director Corporativo Jurídico y de Administración. El Sr. Arturo Garduño Santacruz labora en HIR CASA.

CARMINA ABAD SÁNCHEZ fue ratificado un año como Miembro del Consejo de Administración en la Asamblea General Ordinaria de Accionistas de fecha 4 de marzo de 2025, y actualmente ocupa el cargo de Consejero Independiente. La Sra. Carmina Abad Sánchez no labora en HIR CASA.

VÍCTOR MANUEL BORRÁS SETIÉN fue ratificado un año como Miembro del Consejo de Administración en la Asamblea General Ordinaria de Accionistas de fecha 4 de marzo de 2025 (miembro desde 2014), y actualmente ocupa el cargo de Consejero Independiente. El Sr. Víctor Manuel Borrás Setién no labora en HIR CASA.

SADI LARA REYES fue ratificado un año como Miembro del Consejo de Administración en la Asamblea General Ordinaria de Accionistas de fecha 4 de marzo de 2025 (miembro desde 2016), y actualmente ocupa el cargo de Consejero Independiente. El Sr. Sadi Lara Reyes no labora en HIR CASA.

MARÍA DEL CARMEN BEATRIZ SUÁREZ CUE fue ratificada un año como Miembro del Consejo de Administración en la Asamblea General Ordinaria de Accionistas de fecha 4 de marzo de 202 (miembro desde 2022), y actualmente ocupa el cargo de Consejero Independiente. La Sra. María del Carmen Beatriz Suárez Cue no labora en HIR CASA.

JOSÉ FERNANDO MONTES DE OCA GATICA fue ratificado un año como Miembro del Consejo de Administración en la Asamblea General Ordinaria de Accionistas de fecha 4 de marzo de 2025 (miembro desde 2022), y actualmente ocupa el cargo de Consejero Independiente. El Sr. José Fernando Montes De Oca Gatica no labora en HIR CASA.

DANIEL GONZÁLEZ HERNÁNDEZ fue ratificado un año como Miembro del Consejo de Administración en la Asamblea General Ordinaria de Accionistas de fecha 4 de marzo de 2025 (miembro desde 2022), y actualmente ocupa el cargo de Consejero Relacionado. El Sr. Daniel González Hernández labora en HIR CASA.

PATRICIA IRIBE MEZA fue nombrada un año como Miembro del Consejo de Administración en la Asamblea General Ordinaria de Accionistas de fecha 4 de marzo de 2025 (miembro desde 2025), y actualmente ocupa el cargo de Consejero Independiente. La Sra. Patricia Iribé Meza no labora en HIR CASA.

MARTHA ANGÉLICA ARANA CRUZ fue nombrada un año como Miembro del Consejo de Administración en la Asamblea General Ordinaria de Accionistas de fecha 4 de marzo de 2025 (miembro desde 2025), y actualmente ocupa el cargo de Consejero Independiente. La Sra. Martha Angélica Arana Cruz no labora en HIR CASA.

ALEJANDRO IGNACIO ALATRISTE MARTÍNEZ fue ratificado como prosecretario del Consejo de Administración en la Asamblea General Ordinaria de Accionistas de fecha 4 de marzo de 2025 (miembro desde 2019), y actualmente el cargo de prosecretario. El Sr. Alejandro Ignacio Alatríste Martínez labora en HIR CASA.

ANA KAREN VELÁZQUEZ MONROY fue designada un año como Comisario del Consejo de Administración en la Asamblea General Ordinaria de Accionistas de fecha 4 de marzo de 2025 (comisario desde 2025), y actualmente ocupa el cargo de Comisario. La Sra. Ana Karen Velázquez Monroy no labora en HIR CASA.

Composición por sexo del Consejo de Administración:

- Porcentaje total de mujeres como Consejeros: 22% (veintidós por ciento)
- Porcentaje total de hombres como Consejeros: 78% (setenta y ocho por ciento)

Facultades y poderes del Consejo de Administración:

De acuerdo con los Estatutos Sociales de HIR CASA, el consejo de administración goza de todas las facultades necesarias para la realización del objeto social de la empresa incluyendo de manera enunciativa más no limitativa, las siguientes:

- El Consejo de Administración tiene las facultades que las Leyes Aplicables le confieren, por lo que podrá llevar a cabo los actos que no estén reservados a la asamblea.
- Cuenta con un poder general para actos de administración y de dominio, poder para pleitos y cobranzas, con todas las facultades generales y aún las especiales que conforme a la Ley Aplicable requieren cláusula especial, sin limitación alguna y con la amplitud a la que aluden los tres primeros párrafos del artículo 2554 y correlativos del Código Civil para el Distrito Federal (ahora Ciudad de México).
- El Consejo de Administración de igual manera podrá otorgar avales en asuntos relacionados con los objetos y actividades de HIR CASA y suscribir títulos de crédito en los términos del artículo 9° de la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito y desistirse del juicio de amparo, así como presentar y ratificar querellas y denuncias de índole penal, desistirse de ellas, constituirse en parte civil y coadyuvar con el Ministerio Público, de igual manera el Consejo de Administración dirigirá el negocio, representará a HIR CASA y llevará la firma social.
- El Consejo de Administración queda facultado para conferir y revocar poderes. En materia laboral, podrá fungir como representante legal de HIR CASA ante toda clase de Autoridades y Tribunales de Trabajo, Juntas de Conciliación y Arbitraje o Conciliación ya sean Municipales, Locales o Federales, sindicales, así como cualquier otra Autoridad relacionada con dicha materia con el carácter de funcionarios y con las facultades necesarias para tomar decisiones en el caso de llegar a un convenio con los trabajadores, de acuerdo a lo dispuesto en el artículo 692, 786, 876 fracciones I, II y VI, así como también el artículo 895 de la Ley Federal del Trabajo.
- El Consejo de Administración asimismo está facultado para ejercer funciones de Administración dentro de HIR CASA en el área laboral, debido a que cuenta con las facultades más amplias de dirección y representación para concurrir en su nombre en los conflictos laborales a la etapa conciliatoria y celebrar convenios que pudieran derivarse de ellos, así como agotar todas las etapas del procedimiento laboral, en los términos que disponen los preceptos laborales citados anteriormente. Las mencionadas facultades podrán ser ejercidas ante Autoridades locales, municipales y Federales y ante toda clase de particulares.

Consejeros de la empresa [Sinopsis]**Independientes [Miembro]**

HALKIN BIDER LEÓN			
Sexo		Tipo de Consejero (Propietario/Suplente)	
Hombre		Propietario	
Participa en comités [Sinopsis]			
Auditoría	Prácticas Societarias	Evaluación y Compensación	
No	No	No	
Designación [Sinopsis]			
Fecha de designación		Tipo de asamblea	
2010-03-10		Ordinaria Anual	
Periodo por el cual fueron electos	Cargo	Tiempo laborando en la Emisora (años)	Participación accionaria (en %)
1 año	CONSEJERO INDEPENDIENTE	0	0
Información adicional			

BORRÁS SETIÉN VÍCTOR MANUEL			
Sexo		Tipo de Consejero (Propietario/Suplente)	
Hombre		Propietario	
Participa en comités [Sinopsis]			
Auditoría	Prácticas Societarias	Evaluación y Compensación	
No	No	No	
Designación [Sinopsis]			
Fecha de designación		Tipo de asamblea	
2014-03-14		Ordinaria Anual	
Periodo por el cual fueron electos	Cargo	Tiempo laborando en la Emisora (años)	Participación accionaria (en %)
1 año	CONSEJERO INDEPENDIENTE	0	0
Información adicional			

LARA REYES SADI			
Sexo		Tipo de Consejero (Propietario/Suplente)	
Hombre		Propietario	
Participa en comités [Sinopsis]			
Auditoría	Prácticas Societarias	Evaluación y Compensación	
Si	Si	No	
Designación [Sinopsis]			
Fecha de designación		Tipo de asamblea	
2016-04-26		Ordinaria Anual	
Periodo por el cual fueron electos	Cargo	Tiempo laborando en la Emisora (años)	Participación accionaria (en %)
1 año	CONSEJERO INDEPENDIENTE	0	0
Información adicional			

ABAD SÁNCHEZ CARMINA			
Sexo		Tipo de Consejero (Propietario/Suplente)	
Mujer		Propietario	
Participa en comités [Sinopsis]			
Auditoría	Prácticas Societarias	Evaluación y Compensación	
No	No	No	
Otros			
TECNOLOGIA			

Designación [Sinopsis]			
Fecha de designación		Tipo de asamblea	
2025-03-04		Ordinaria Anual	
Periodo por el cual fueron electos	Cargo	Tiempo laborando en la Emisora (años)	Participación accionaria (en %)
1 año	CONSEJERO INDEPENDIENTE	0	0
Información adicional			

SUÁREZ CUE MARÍA DEL CARMEN BEATRIZ			
Sexo		Tipo de Consejero (Propietario/Suplente)	
Mujer		Propietario	
Participa en comités [Sinopsis]			
Auditoría	Prácticas Societarias	Evaluación y Compensación	
No	No	No	
Otros			
RIESGOS			
Designación [Sinopsis]			
Fecha de designación		Tipo de asamblea	
2022-03-03		Ordinaria Anual	
Periodo por el cual fueron electos	Cargo	Tiempo laborando en la Emisora (años)	Participación accionaria (en %)
1 año	CONSEJERO INDEPENDIENTE	0	0
Información adicional			

MONTES DE OCA GATICA JOSÉ FERNANDO			
Sexo		Tipo de Consejero (Propietario/Suplente)	
Hombre		Propietario	
Participa en comités [Sinopsis]			
Auditoría	Prácticas Societarias	Evaluación y Compensación	
No	No	No	
Otros			
RIESGOS			
Designación [Sinopsis]			
Fecha de designación		Tipo de asamblea	
2022-03-03		Ordinaria Anual	
Periodo por el cual fueron electos	Cargo	Tiempo laborando en la Emisora (años)	Participación accionaria (en %)
1 año	CONSEJERO INDEPENDIENTE	0	0
Información adicional			

Patrimoniales [Miembro]

REQUEJO HERNÁNDEZ VÍCTOR MANUEL			
Sexo		Tipo de Consejero (Propietario/Suplente)	
Hombre		Propietario	
Participa en comités [Sinopsis]			
Auditoría	Prácticas Societarias	Evaluación y Compensación	
No	No	Si	
Designación [Sinopsis]			
Fecha de designación		Tipo de asamblea	
1995-04-28		Ordinaria Anual	
Periodo por el cual fueron electos	Cargo	Tiempo laborando en la Emisora (años)	Participación accionaria (en %)
1 año	CONSEJERO RELACIONADO	0	0.6
Información adicional			

GONZÁLEZ HERNÁNDEZ DANIEL			
Sexo		Tipo de Consejero (Propietario/Suplente)	

Hombre	Propietario		
Participa en comités [Sinopsis]			
Auditoría	Prácticas Societarias	Evaluación y Compensación	
Si	Si	Si	
Otros			
DIRECCIÓN, COBRANZA, CRÉDITO, SEGURIDAD DE LA INFORMACIÓN, COMUNICACIÓN Y CONTROL, RIESGOS			
Designación [Sinopsis]			
Fecha de designación	Tipo de asamblea		
2022-06-30	Ordinaria Anual		
Periodo por el cual fueron electos	Cargo	Tiempo laborando en la Emisora (años)	Participación accionaria (en %)
1 año	DIRECTOR GENERAL ADJUNTO	7	2.0
Información adicional			

HIRSCHHORN CYMERMAN LEOPOLDO			
Sexo	Tipo de Consejero (Propietario/Suplente)		
Hombre	Propietario		
Participa en comités [Sinopsis]			
Auditoría	Prácticas Societarias	Evaluación y Compensación	
No	No	No	
Designación [Sinopsis]			
Fecha de designación	Tipo de asamblea		
1995-04-28	Ordinaria Anual		
Periodo por el cual fueron electos	Cargo	Tiempo laborando en la Emisora (años)	Participación accionaria (en %)
1 año	CONSEJERO RELACIONADO	0	6.63
Información adicional			
Hijo de JACOBO JUSTINO HIRSCHHORN ROTHSCHILD			

HIRSCHHORN ROTHSCHILD JACOBO JUSTINO			
Sexo	Tipo de Consejero (Propietario/Suplente)		
Hombre	Propietario		
Participa en comités [Sinopsis]			
Auditoría	Prácticas Societarias	Evaluación y Compensación	
No	No	Si	
Designación [Sinopsis]			
Fecha de designación	Tipo de asamblea		
1995-04-28	Ordinaria Anual		
Periodo por el cual fueron electos	Cargo	Tiempo laborando en la Emisora (años)	Participación accionaria (en %)
1 año	CONSEJERO RELACIONADO	0	86.85
Información adicional			
Propietario a través del Fideicomiso F/410652-2			

GUZMÁN HERNÁNDEZ EDUARDO			
Sexo	Tipo de Consejero (Propietario/Suplente)		
Hombre	Propietario		
Participa en comités [Sinopsis]			
Auditoría	Prácticas Societarias	Evaluación y Compensación	
Si	Si	Si	
Otros			
DIRECCIÓN, COBRANZA, CRÉDITO, SEGURIDAD DE LA INFORMACIÓN, SOLUCIONES, COMUNICACIÓN Y CONTROL, RIESGOS			
Designación [Sinopsis]			
Fecha de designación	Tipo de asamblea		
1995-04-28	Ordinaria Anual		
Periodo por el cual fueron electos	Cargo	Tiempo laborando en la Emisora (años)	Participación accionaria (en %)
1 año	DIRECTOR GENERAL	25	3.92
Información adicional			

HIRSCHHORN CYMERMAN ARI LUIS			
Sexo		Tipo de Consejero (Propietario/Suplente)	
Hombre		Propietario	
Participa en comités [Sinopsis]			
Auditoría		Prácticas Societarias	Evaluación y Compensación
Si		Si	Si
Otros			
CRÉDITO, RIESGOS			
Designación [Sinopsis]			
Fecha de designación		Tipo de asamblea	
1995-04-28		Ordinaria Anual	
Período por el cual fueron electos	Cargo	Tiempo laborando en la Emisora (años)	Participación accionaria (en %)
1 año	PRESIDENTE DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN	0	0
Información adicional			
Propietario a través del Fideicomiso F/410652-2. Hijo de JACOBO JUSTINO HIRSCHHORN ROTHSCHILD			

Relacionados [Miembro]

CÓRDOVA MÁRQUEZ ILDEFONSO			
Sexo		Tipo de Consejero (Propietario/Suplente)	
Hombre		Propietario	
Participa en comités [Sinopsis]			
Auditoría		Prácticas Societarias	Evaluación y Compensación
No		No	No
Designación [Sinopsis]			
Fecha de designación		Tipo de asamblea	
2001-09-11		Ordinaria Anual	
Período por el cual fueron electos	Cargo	Tiempo laborando en la Emisora (años)	Participación accionaria (en %)
1 año	CONSEJERO RELACIONADO	0	0
Información adicional			

Directivos relevantes [Miembro]

ALATRISTE MARTÍNEZ ALEJANDRO IGNACIO			
Sexo		Tipo de Consejero (Propietario/Suplente)	
Hombre		Suplente	
Participa en comités [Sinopsis]			
Auditoría		Prácticas Societarias	Evaluación y Compensación
No		No	No
Otros			
COMUNICACIÓN Y CONTROL			
Designación [Sinopsis]			
Fecha de designación		Tipo de asamblea	
2019-03-06		Ordinaria Anual	
Período por el cual fueron electos	Cargo	Tiempo laborando en la Emisora (años)	Participación accionaria (en %)
1 año	PROSECRETARIO DEL CONSEJO	16	0
Información adicional			

GARDUÑO SANTACRUZ ARTURO			
Sexo		Tipo de Consejero (Propietario/Suplente)	
Hombre		Propietario	
Participa en comités [Sinopsis]			

Auditoría		Prácticas Societarias		Evaluación y Compensación	
No		No		No	
Otros					
DIRECCIÓN, COBRANZA, CRÉDITO, SOLUCIONES, COMUNICACIÓN Y CONTROL					
Designación [Sinopsis]					
Fecha de designación			Tipo de asamblea		
2013-09-02			Ordinaria Anual		
Período por el cual fueron electos		Cargo		Tiempo laborando en la Emisora (años)	
1 año		SECRETARIO DEL CONSEJO		23	
Participación accionaria (en %)					
0					
Información adicional					

TRILLO MORALES VICTOR AUGUSTO					
Sexo			Tipo de Consejero (Propietario/Suplente)		
Hombre			Suplente		
Participa en comités [Sinopsis]					
Auditoría		Prácticas Societarias		Evaluación y Compensación	
No		No		No	
Otros					
CRÉDITO					
Designación [Sinopsis]					
Fecha de designación			Tipo de asamblea		
2025-12-31			NA		
Período por el cual fueron electos		Cargo		Tiempo laborando en la Emisora (años)	
NA		DIRECTOR CORPORATIVO DE FINANZAS		4	
Participación accionaria (en %)					
0					
Información adicional					

GONZÁLEZ HERNÁNDEZ DANIEL					
Sexo			Tipo de Consejero (Propietario/Suplente)		
Hombre			Propietario		
Participa en comités [Sinopsis]					
Auditoría		Prácticas Societarias		Evaluación y Compensación	
Si		Si		Si	
Otros					
Otros DIRECCIÓN, COBRANZA, CRÉDITO, SEGURIDAD DE LA INFORMACIÓN, COMUNICACIÓN Y CONTROL, RIESGOS					
Designación [Sinopsis]					
Fecha de designación			Tipo de asamblea		
2022-06-30			Ordinaria		
Período por el cual fueron electos		Cargo		Tiempo laborando en la Emisora (años)	
1 AÑO		DIRECTOR GENERAL ADJUNTO		6	
Participación accionaria (en %)					
2.00					
Información adicional					

Porcentaje total de hombres como directivos relevantes: 0

Porcentaje total de mujeres como directivos relevantes: 0

Porcentaje total de hombres como consejeros: 0

Porcentaje total de mujeres como consejeros: 0

Cuenta con programa o política de inclusión laboral: No

Descripción de la política o programa de inclusión laboral

En HIR CASA promovemos y garantizamos la igualdad de oportunidades a todos los colaboradores hombres y mujeres, la no discriminación en el acceso al empleo y la prevención, atención y erradicación del hostigamiento sexual y laboral, siempre en defensa de los derechos humanos. Asimismo, lo es, fomentar el respeto a la diversidad procurando un ambiente sano y condiciones de trabajo favorables que promuevan la conciliación de la vida laboral y personal, a través del desarrollo de acciones afirmativas y/o en favor de los colaboradores en virtud de la igualdad laboral y no discriminación. Conscientes de la importancia de la responsabilidad social, HIR CASA promueve acciones que fomenten la igualdad laboral y no discriminación dentro y fuera de la Entidad con nuestros grupos de interés. La igualdad laboral y no discriminación son de aplicación obligatoria para todos los colaboradores, sin distinción, exclusión, restricción o preferencia que, por acción u omisión, con intención o sin ella, no sea objetiva, racional ni proporcional y tenga por objeto o resultado obstaculizar, restringir, impedir el goce o ejercicio de los derechos humanos y libertades, cuando se base en uno o más de los siguientes motivos: origen étnico o nacional, color de piel, cultura, sexo, género, edad, discapacidad, condición social, económica, de salud, religión, apariencia física, características genéticas, embarazo, opiniones, orientación sexual, identidad o filiación política, estado civil, situación familiar, o cualquier otro motivo; también se entenderá como discriminación la homofobia, misoginia, cualquier manifestación de xenofobia, segregación racial, antisemitismo, así como la discriminación racial y otras formas conexas de intolerancia.

HIR CASA cuenta con un Código de Ética, mismo que fue aprobado por el Comité de Auditoría y Practicas Societarias y ratificado por el Consejo de Administración en el que establece que “fomentamos la igualdad de oportunidades a todos los colaboradores hombres y mujeres, desde la selección y contratación; independientemente de su sexo, raza, edad, credo religión, doctrina política o condición social o física”. Actualmente la plantilla de personal se encuentra integrada por el 53% de hombres y el 47% de mujeres.

Accionistas de la empresa [Sinopsis]

Accionistas beneficiarios de más del 10% del capital social de la emisora [Miembro]

HIRSCHHORN ROTHSCHILD JACOBO JUSTINO	
Participación accionaria (en %)	88.62

Información adicional

Propietario a través del fideicomiso F/410652-2

Estatutos sociales y otros convenios:

Instrumento #103,299 – Reforma total de Estatutos Sociales de Bienes Programados, S.A. de C.V., con fecha 22 de junio de 2016.

Información adicional Administradores y accionistas

No Aplica

[429000-N] Mercado de capitales

Estructura accionaria:

N/A

Comportamiento de la acción en el mercado de valores:

N/A

Denominación de cada formador de mercado que haya prestado sus servicios durante el año inmediato anterior

N/A

Identificación de los valores con los que operó el formador de mercado

N/A

Inicio de vigencia, prórroga o renovación del contrato con el formador de mercado, duración del mismo y, en su caso, la terminación o rescisión de las contrataciones correspondientes

N/A

Descripción de los servicios que prestó el formador de mercado; así como los términos y condiciones generales de contratación, en el caso de los contratos vigentes

N/A

Descripción general del impacto de la actuación del formador de mercado en los niveles de operación y en los precios de los valores de la emisora con los que opere dicho intermediario

N/A

[431000-N] Personas responsables

[432000-N] Anexos

Estados financieros (Dictaminados) por los últimos tres ejercicios y opiniones del comité de auditoría o informes del comisario por los últimos tres ejercicios:



Denominación social y nombre comercial o, en su caso, nombre de la persona física, así como una descripción del negocio en el que participe

Denominación social: Bienes Programados, S.A. DE C.V.

Nombre comercial: HIR Casa

Cualquier otra información que se considere relevante para evaluar el riesgo de crédito de que se trate del aval o garante

Calificación de Contraparte: Moody's – AA-

Moody's Local MX S.A. de C.V., I.C.V. ("Moody's Local México") asignó la calificación de emisor en moneda local a largo plazo de AA-.mx con perspectiva estable para Bienes Programados, S.A. de C.V. (HIR Casa).

La calificación de emisor de largo plazo en moneda local de Bienes Programados, S.A. de C.V. (HIR Casa) de AA-.mx reconoce su especialización en el financiamiento inmobiliario por medio de la promoción y administración de sistemas de comercialización para la integración de grupos de consumidores de

autofinanciamiento inmobiliario. Su mercado objetivo se concentra en población clasificada en el decil séptimo a noveno de acuerdo con la Encuesta Nacional de Ingreso y Gasto de INEGI.

HIR Casa participa en el mercado de autofinanciamiento inmobiliario desde 1995, en el cual ha desarrollado una experiencia y trayectoria distintiva. Ha logrado posicionarse en su segmento de mercado desarrollando ventajas comparativas por su núcleo de conocimiento en ofrecer al cliente un método para obtener recursos para adquirir una propiedad inmobiliaria. El modelo de autofinanciamiento inmobiliario tiene tres etapas: Integrante- Adjudicatario- Escriturado, es un ciclo financiero que combina la administración de activos con el producto de financiamiento inmobiliario.

También reconocemos la fortaleza del ingreso que brindan las soluciones complementarias a lo largo del ciclo inmobiliario, al producto financiero y en la relación con sus clientes evidenciado en un indicador de tasa de retención positiva en sus grupos. Las cualidades de su modelo financiero, la experiencia y buena práctica en el tren de originación de crédito y el perfil financiero intrínseco sustentan nuestra expectativa de que la entidad mantendrá un bajo riesgo de activos con amplias capacidades de generación de capital orgánico. Los factores anteriores son parcialmente mitigados por su vulnerabilidad inercial a los ciclos económicos por su mercado objetivo y la consolidación de un crecimiento de cartera conservando su calidad y rentabilidad.

Calificación de Contraparte: HR Ratings – HR AA-

HR Ratings ratificó las calificaciones de HR AA- con Perspectiva Estable y de HR1 para HIR Casa.

La ratificación de la calificación de HIR Casa se basa en el posicionamiento de su situación financiera. Durante los últimos 12 meses (m), el ROA Promedio se situó en un nivel de 2.0% al primer trimestre del 2023 (1T23) (vs. 2.1% al 1T22), con una tendencia de crecimiento de los ingresos remanentes y eficiencias en sus operaciones que permitieron un control de los gastos operativos. La posición de solvencia que mantiene HIR Casa se incrementó en contra de lo esperado, lo que resultó en un índice de capitalización ajustado de 28.8% al 1T23 (vs. 28.5% en el escenario base). Considerando que los anteriores indicadores contemplan el saldo en cuentas de orden, por lo que, contemplando sobre los activos en balance, el ROA Promedio se ubicaría en 5.1% y el índice de capitalización en 35.6% al 1T23. Por su parte, el índice de morosidad continúa disminuyendo respecto al valor máximo observado en 2020, resultando en 6.0% al 1T23 (vs. 5.9% en el escenario base). Por otro lado, HIR Casa presenta factores de gobierno corporativo en un rango superior, y factores sociales y ambientales con una etiqueta promedio y superior, que contemplan diversas iniciativas internas para un desarrollo de negocio sustentable, así como proyectos de transformación digital.

Calificación de Contraparte: Verum – AA-/M

PCR Verum ratifica calificación de HIR Casa en AA-/M

PCR Verum ratifica la calificación de riesgo contraparte de largo plazo en ‘AA-/M’ con Perspectiva ‘Estable’ y de corto plazo en ‘1/M’ de Bienes Programados, S.A. de C.V. (HIR Casa). Adicionalmente, PCR Verum ratifica la calificación de ‘AA-/M’ con Perspectiva ‘Estable’ correspondiente a la emisión de Certificados Bursátiles (CBs) con clave de pizarra ‘HIR 22’, con un monto colocado de Ps\$462.5 millones y vencimiento en julio de 2025. Estas calificaciones consideran las estrategias implementadas por HIR Casa para aumentar la

eficiencia operativa, lo cual ha resultado en incrementos en la capacidad de generación de utilidades, bajo la expectativa de que estas mejoras sean sostenibles. Asimismo, las calificaciones toman en cuenta los buenos indicadores de capitalización y adecuada posición de liquidez; por su parte, la estructura de fondeo de HIR Casa se encuentra relativamente diversificada, pero con condiciones que buscan mejorarse. Las calificaciones también contemplan el incremento de su cartera vencida ante el inicio de la pandemia por COVID-19 e indicadores de rentabilidad recientemente afectados dado un mayor pago de intereses, situación inherente a la exposición a riesgo mercado de la compañía. En opinión de PCR Verum, el Loan To Value (LTV) de la cartera es apropiado para el tipo de financiamientos que otorga.

En caso de garantes especificar las diferencias relevantes con la IFRS

N/A

Estados financieros (Dictaminados) por los últimos tres ejercicios y
opiniones del comité de auditoría o informes del comisario por los últimos
tres ejercicios

**Bienes Programados, S.A. de
C.V. y Subsidiaria y
Fideicomisos**

Estados financieros consolidados
por los años que terminaron el 31
de diciembre de 2025 y 2024, e
Informe de los auditores
independientes del 23 de febrero
de 2026



Bienes Programados, S. A. de C. V. y Subsidiaria y Fideicomisos

Informe de los auditores independientes y estados financieros consolidados 2025 y 2024

Contenido	Página
Informe de los auditores independientes	1
Estados consolidados de situación financiera	5
Estados consolidados de resultado integral	7
Estados consolidados de cambios en el capital contable	8
Estados consolidados de flujos de efectivo	9
Notas a los estados financieros consolidados	11



Informe de los auditores independientes al Consejo de Administración y Accionistas de Bienes Programados, S. A. de C. V.

Opinión

Hemos auditado los estados financieros consolidados de Bienes Programados, S. A. de C. V. y Subsidiaria y Fideicomisos (la "Entidad"), que comprenden los estados consolidados de situación financiera al 31 de diciembre de 2025 y 2024, los estados consolidados de resultado integral, los estados consolidados de cambios en el capital contable y los estados consolidados de flujos de efectivo correspondientes a los años que terminaron en esas fechas, así como las notas explicativas de los estados financieros consolidados que incluyen información sobre las políticas contables materiales.

En nuestra opinión, los estados financieros consolidados adjuntos presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la situación financiera consolidada de la Entidad al 31 de diciembre de 2025 y 2024, así como su desempeño financiero consolidado y flujos de efectivo consolidados correspondientes a los años que terminaron en esas fechas, de conformidad con las Normas NIIF de Contabilidad, emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad ("IASB" por sus siglas en inglés).

Fundamentos de la opinión

Llevamos a cabo nuestras auditorías de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría ("NIA"). Nuestras responsabilidades bajo esas normas se explican más ampliamente en la sección de *Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros consolidados* de nuestro informe. Somos independientes de la Entidad de conformidad con el *Código de Ética para Profesionales de la Contabilidad* del Consejo de Normas Internacionales de Ética para Contadores (Código de Ética del IESBA) y con el emitido por el Instituto Mexicano de Contadores Públicos, A.C. (Código de Ética del IMCP), y hemos cumplido las demás responsabilidades de ética de conformidad con el Código de Ética del IESBA y con el Código de Ética del IMCP. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido proporciona una base suficiente y adecuada para nuestra opinión.

Párrafo de énfasis

Llamamos la atención a la Nota 1 a los estados financieros consolidados adjuntos, donde se indica que con la finalidad de incrementar sus operaciones y robustecer su estructura de fondeo, la Entidad ha celebrado contratos de Fideicomiso (los Fideicomisos) mediante los cuales cedió derechos de cobro de una parte de la cartera administrada. Los Fideicomisos obtuvieron créditos bancarios y emitieron Certificados Bursátiles Fiduciarios con obligaciones de pago de capital e intereses a corto y largo plazo y con estos recursos la Entidad fondeó a ciertos grupos de consumidores que administra. En virtud de lo mencionado anteriormente, la capacidad de la Entidad para continuar fondeando sus operaciones y cumplir sus obligaciones de deuda depende, entre otras cosas, de la cobranza de la cartera de crédito administrada. Como se menciona en la Nota 4d los estados financieros consolidados adjuntos incluyen los estados financieros de la Entidad y los de su subsidiaria y los de los Fideicomisos controlados. Nuestra opinión no ha sido modificada en relación con esta cuestión.



Cuestiones clave de la auditoría

Las cuestiones clave de la auditoría son aquellas cuestiones que, según nuestro juicio profesional, han sido de la mayor significatividad en nuestra auditoría de los estados financieros consolidados del período actual. Estas cuestiones han sido tratadas en el contexto de nuestra auditoría de los estados financieros consolidados en su conjunto y en la formación de nuestra opinión sobre estos, y no expresamos una opinión por separado sobre esas cuestiones. Hemos determinado que la cuestión que se describe a continuación es la cuestión clave de la auditoría que se debe comunicar en nuestro informe.

Reconocimiento de ingresos a lo largo del tiempo

Como se describe en la Nota 4w de los estados financieros consolidados, la Entidad reconoce ingresos por administración e ingresos por remanentes a lo largo del tiempo.

Identificamos el reconocimiento de ingresos a lo largo del tiempo como una cuestión clave de auditoría debido al juicio y consideraciones relacionadas con la determinación, por parte de la administración, del progreso hacia el cumplimiento total de las obligaciones de desempeño a lo largo del tiempo. La auditoría de estos juicios y consideraciones involucra juicio y esfuerzo por parte del auditor para evaluar la razonabilidad de estos y obtener evidencia de auditoría suficiente y adecuada.

Nuestros procedimientos de auditoría incluyeron entre otros un análisis con base en las Normas NIIF de Contabilidad, sobre la razonabilidad de los juicios y consideraciones utilizadas por la administración para determinar el progreso hacia el cumplimiento total de las obligaciones de desempeño a lo largo del tiempo; así como pruebas de control interno y sustantivas sobre la determinación del progreso hacia el cumplimiento total de las obligaciones de desempeño por parte la Entidad, donde revisamos documentación soporte incluyendo contratos de servicio, cálculos de determinación de ingresos y depósitos de cuotas mensuales de los participantes integrantes de los grupos de consumidores. Los resultados de nuestros procedimientos de auditoría fueron razonables.

Información adicional

La Administración de la Entidad es responsable por la otra información. La otra información comprenderá la información de sostenibilidad que la Administración de la Entidad está obligado a preparar conforme al Artículo 33, Fracción I, inciso a); así como la información que será incorporada en el Reporte Anual que la Entidad está obligada a preparar conforme al Artículo 33 Fracción I, inciso b) del Título Cuarto, Capítulo Primero de las Disposiciones de Carácter General Aplicables a las Emisoras y a otros Participantes del Mercado de Valores en México y al Instructivo que acompaña esas disposiciones (las "Disposiciones"). La información de sostenibilidad, así como el Reporte Anual se espera estén disponibles después de la fecha de este informe de auditoría.

Nuestra opinión de los estados financieros consolidados no cubrirá la otra información y nosotros no expresaremos ninguna forma de seguridad sobre ella.

En relación con nuestra auditoría de los estados financieros consolidados, nuestra responsabilidad será leer la información de sostenibilidad; así como el Reporte Anual, cuando esté disponible, y cuando lo hagamos, considerar si la otra información ahí contenida es inconsistente en forma material con los estados financieros consolidados o nuestro conocimiento obtenido durante la auditoría, o que parezca contener un error material. Cuando leamos el Reporte Anual emitiremos la leyenda sobre la lectura del Reporte anual, requerida en el Artículo 33 Fracción I, inciso b) numeral 1.2. de las Disposiciones. Si, con base en el trabajo que realizamos, llegamos a concluir que la otra información contiene un error material, estamos obligados a informar este hecho. No tenemos nada de lo que informar a este respecto.



Responsabilidades de la administración y de los responsables del gobierno de la Entidad en relación con los estados financieros consolidados

La administración es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados financieros consolidados adjuntos de conformidad con las Normas NIIF de Contabilidad emitidas por el IASB y del control interno que la administración considere necesario para permitir la preparación de los estados financieros consolidados libres de error material, debido a fraude o error.

En la preparación de los estados financieros consolidados, la administración es responsable de la evaluación de la capacidad de la Entidad de continuar como empresa en funcionamiento, revelando según corresponda, las cuestiones relacionadas con la empresa en funcionamiento y utilizando el principio contable de empresa en funcionamiento, excepto si la administración tiene intención de liquidar la Entidad o detener sus operaciones, o bien, no exista otra alternativa realista.

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

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

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

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

- Identificamos y evaluamos los riesgos de incorrección material de los estados financieros consolidados, debido a fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos, y obtuvimos evidencia de auditoría que es suficiente y apropiada para proporcionar las bases para nuestra opinión. El riesgo de no detectar una incorrección material debido a fraude es más elevado que en el caso de una incorrección material debido a un error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionalmente erróneas, o la elusión del control interno.
- Obtenemos conocimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias y no con el fin de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la Entidad.
- Evaluamos la adecuación de las políticas contables aplicadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por la administración.
- Concluimos sobre lo adecuado de la utilización por la administración, de la norma contable de empresa en funcionamiento y, basándose en la evidencia de auditoría obtenida, concluimos sobre si existe o no una incertidumbre material relacionada con hechos o condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad de la Entidad para continuar como empresa en funcionamiento. Si concluimos que existe una incertidumbre material, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría sobre la correspondiente información revelada en los estados financieros consolidados o, si dichas revelaciones no son adecuadas, que expresemos una opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, hechos o condiciones futuros pueden ser causa de que la Entidad deje de ser una empresa en funcionamiento.



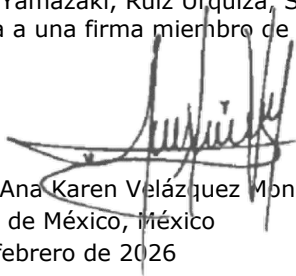
- Evaluamos la presentación global, la estructura y el contenido de los estados financieros consolidados, incluida la información revelada, y si los estados financieros consolidados representan las transacciones y eventos relevantes de un modo que logran la presentación razonable.
- Planeamos y realizamos la auditoría de grupo para obtener evidencia de auditoría suficiente en relación con la información financiera de las entidades o unidades de negocio dentro del Grupo como base para formarse una opinión sobre los estados financieros de la Entidad. Somos responsables de la dirección, supervisión y revisión del trabajo realizado para los fines de la auditoría del Grupo. Somos los únicos responsables de nuestra opinión de auditoría.

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

También proporcionamos a los responsables del gobierno de la Entidad una declaración de que hemos cumplido con los requerimientos de ética aplicables en relación con la independencia y les hemos comunicado acerca de todas las relaciones y demás cuestiones de las que se puede esperar razonablemente que pueden afectar nuestra independencia, y en su caso, las correspondientes salvaguardas.

Entre las cuestiones que han sido objeto de comunicaciones con los responsables del gobierno de la Entidad, determinamos que han sido de la mayor significatividad en la auditoría de los estados financieros consolidados del período actual y que son en consecuencia, las cuestiones clave de la auditoría. Describimos esas cuestiones en este informe de auditoría, salvo que las disposiciones legales o reglamentarias prohíban revelar públicamente la cuestión o, en circunstancias extremadamente poco frecuentes determinemos que una cuestión no se debería comunicar en nuestro informe porque cabe razonablemente esperar que las consecuencias adversas de hacerlo superarían los beneficios de interés público de la misma.

Galaz, Yamazaki, Ruiz Urquiza, S.C.
Afiliada a una firma miembro de Deloitte Touche Tohmatsu Limited



C.P.C. Ana Karen Velázquez Monroy
Ciudad de México, México
23 de febrero de 2026



Bienes Programados, S. A. de C. V. y Subsidiaria y Fideicomisos

Estados consolidados de situación financiera

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024

(En pesos)

Activo	Notas	2025	2024
Activo circulante:			
Efectivo y equivalentes de efectivo	6	\$ 522,061,726	\$ 586,431,649
Préstamos a grupos de consumidores con recursos propios y financiados	7	640,561,035	799,456,452
Préstamos a grupos de consumidores con derechos de cobro en Fideicomiso 3939, 5151 y 6084, emisor de certificados bursátiles	17	688,878,381	489,321,149
Otras cuentas por cobrar	8	118,446,816	114,909,674
Remanentes por cobrar	9	134,932,315	96,487,722
Impuestos por recuperar – Principalmente ISR		19,962,466	6,262,261
Pagos anticipados		11,721,285	9,952,270
Instrumentos financieros derivados	20	-	9,139
Total del activo circulante		<u>2,136,564,024</u>	<u>2,102,830,316</u>
Préstamos a grupos de consumidores con recursos propios y financiados a largo plazo	7	2,682,565,077	3,347,993,151
Préstamos a grupos de consumidores con derechos de cobro en Fideicomiso 3939, 5151 y 6084, emisor de certificados bursátiles a largo plazo	17	1,730,244,873	361,842,489
Cuentas por cobrar a largo plazo con partes relacionadas	28	46,460,151	10,140,549
Remanentes por cobrar	9	61,898,207	44,262,318
Mobiliario, equipo y mejoras a locales arrendados – Neto	12	37,268,619	45,452,147
Derechos de uso por activos en arrendamiento – Neto	10	96,811,337	100,765,168
Inversiones en asociadas	14	3,625,412	3,625,412
Instrumentos financieros derivados	20	5,876,277	37,233,963
ISR diferido activo	19	123,860,097	118,049,416
Activo contractual – Neto	13	235,195,755	205,161,640
Otros activos	15	55,508,662	52,425,141
		<u>5,079,314,467</u>	<u>4,326,951,394</u>
Total del activo		<u>\$ 7,215,878,491</u>	<u>\$ 6,429,781,710</u>
Pasivo			
Pasivo circulante:			
Porción circulante de la deuda a largo plazo	16	\$ 366,469,890	\$ 255,502,151
Porción circulante de la deuda bursátil a largo plazo	17	656,074,649	466,020,142
Cuentas por pagar a proveedores y otras cuentas por pagar	18	150,783,865	114,920,564
Pasivo por arrendamiento	11	24,773,512	21,815,951
Impuestos y gastos acumulados		12,938,623	26,793,827
Beneficios directos a los empleados		15,278,564	14,083,367
Ingreso por inscripción diferido		109,004,130	98,242,165
Cuentas por pagar a partes relacionadas	28	10,010,943	50,273,266
Total de pasivo circulante		<u>1,345,334,176</u>	<u>1,047,651,433</u>
Pasivo a largo plazo:			
Deuda a largo plazo	16	1,426,111,177	2,207,768,163
Deuda bursátil a largo plazo	17	1,852,208,844	769,353,130
Cuentas por pagar a partes relacionadas	28	87,500,000	100,000,000
Pasivo por arrendamientos	11	82,001,819	87,865,729
Ingreso por inscripción diferido		163,506,195	147,363,247
Instrumentos financieros derivados	20	14,016,778	-
Beneficios a los empleados al retiro	21	11,224,478	8,841,410
Impuestos a la utilidad diferidos	19	252,252,333	216,424,871
Total de pasivo a largo plazo		<u>3,888,821,624</u>	<u>3,537,616,550</u>
Total de pasivo		<u>\$ 5,234,155,800</u>	<u>\$ 4,585,267,983</u>



Capital contable	Notas 23	2025	2024
Capital social		10,500,000	10,500,000
Reserva legal		3,114,763	3,114,763
Otras partidas del resultado integral		(24,453,733)	14,291,257
Utilidades acumuladas		<u>1,991,863,310</u>	<u>1,815,944,862</u>
Capital contable atribuible a participación controladora		1,981,024,340	1,843,850,882
Participación no controladora		<u>698,351</u>	<u>662,845</u>
Total de capital contable		<u>1,981,722,691</u>	<u>1,844,513,727</u>
Total pasivo y capital contable		<u>\$ 7,215,878,491</u>	<u>\$ 6,429,781,710</u>
Cuentas de orden (No auditado):			
Cartera administrada de grupos consumidores	29	<u>\$ 24,629,985,848</u>	<u>\$ 22,201,900,033</u>

Las notas adjuntas son parte de los estados financieros consolidados.



Bienes Programados, S.A. de C.V. y Subsidiaria y Fideicomisos

Estados consolidados de resultado integral

Por los años que terminaron el 31 de diciembre de 2025 y 2024
(En pesos)

	Nota	2025	2024
Ingresos:			
Por administración		\$ 506,818,512	\$ 454,083,250
Por intermediación de seguros		99,099,233	92,879,103
Por remanentes de grupos		67,313,597	120,376,729
Otros	26	27,859,237	35,318,097
Gastos de administración:			
Servicios administrativos		60,796,794	40,564,681
Sueldos y salarios		131,518,037	115,209,378
Beneficios a los empleados		39,358,904	36,860,871
Amortización activo contractual		81,272,052	54,200,583
Arrendamientos		16,847,334	15,685,123
Honorarios		45,570,233	38,715,872
Publicidad		31,509,280	25,038,572
Depreciación por derechos de uso		28,026,243	26,021,349
Depreciación y amortización		21,269,221	21,459,870
Otros	27	83,356,920	86,555,450
Ingresos por intereses (actualización) de préstamos		549,325,242	461,295,056
Ingresos por intereses		69,542,342	77,092,526
Gastos por intereses		(494,924,526)	(534,457,438)
Gastos por intereses por pasivo por arrendamiento		(9,591,261)	(9,185,416)
Ganancia cambiaria – Neta		<u>14,227</u>	<u>441,763</u>
Utilidad antes de impuestos a la utilidad		275,931,585	237,531,921
Impuestos a la utilidad	19	<u>59,977,631</u>	<u>47,991,371</u>
Utilidad neta del año		<u>\$ 215,953,954</u>	<u>\$ 189,540,550</u>
Otros resultados integrales			
Partidas que pueden ser reclasificados posteriormente a resultados			
Coberturas de flujo de efectivo	24	<u>(38,744,990)</u>	<u>18,487,509</u>
Utilidad integral del año		<u>\$ 177,208,964</u>	<u>\$ 208,028,059</u>
Utilidad neta consolidada atribuible a:			
Participación controladora		\$ 215,918,448	\$ 189,507,962
Participación no controladora		<u>35,506</u>	<u>32,588</u>
		<u>\$ 215,953,954</u>	<u>\$ 189,540,550</u>
Utilidad integral del año atribuible a:			
Participación controladora		\$ 177,173,458	\$ 207,995,471
Participación no controladora		<u>35,506</u>	<u>32,588</u>
		<u>\$ 177,208,964</u>	<u>\$ 208,028,059</u>
Utilidad por acción:	25		
Básica y diluida		<u>\$ 2,057</u>	<u>\$ 1,805</u>

Las notas adjuntas son parte de los estados financieros consolidados.



Bienes Programados, S. A. de C. V. y Subsidiaria y Fideicomisos

Estados consolidados de cambios en el capital contable

Por los años que terminaron el 31 de diciembre de 2025 y 2024

(En pesos)

	Utilidades retenidas				Total de la participación controladora	Participación no controladora	Total
	Capital social	Reserva legal	Utilidades acumuladas	Otras partidas del resultado integral			
Saldos al inicio de 2024	\$ 10,500,000	\$ 3,114,763	\$ 1,686,436,900	\$ (4,196,252)	\$ 1,695,855,411	\$ 630,257	\$ 1,696,485,668
Otros resultados integrales	-	-	-	18,487,509	18,487,509	-	18,487,509
Utilidad neta consolidada del año	-	-	189,507,962	-	189,507,962	32,588	189,540,550
Dividendos pagados	-	-	(60,000,000)	-	(60,000,000)	-	(60,000,000)
Saldos al 31 de diciembre de 2024	10,500,000	3,114,763	1,815,944,862	14,291,257	1,843,850,882	662,845	1,844,513,727
Otros resultados integrales	-	-	-	(38,744,990)	(38,744,990)	-	(38,744,990)
Utilidad neta consolidada del año	-	-	215,918,448	-	215,918,448	35,506	215,953,954
Dividendos pagados	-	-	(40,000,000)	-	(40,000,000)	-	(40,000,000)
Saldos al 31 de diciembre de 2025	<u>\$ 10,500,000</u>	<u>\$ 3,114,763</u>	<u>\$ 1,991,863,310</u>	<u>\$ (24,453,733)</u>	<u>\$ 1,981,024,340</u>	<u>\$ 698,351</u>	<u>\$ 1,981,722,691</u>

Las notas adjuntas son parte de los estados financieros consolidados.



Bienes Programados, S. A. de C. V. y Subsidiaria y Fideicomisos

Estados consolidados de flujos de efectivo

Por los años que terminaron el 31 de diciembre de 2025 y 2024

(En pesos)

	2025	2024
Flujos de efectivo de actividades de operación:		
Utilidad neta	\$ 215,953,954	\$ 189,540,550
Ajustes por:		
Impuestos a la utilidad reconocidos en resultados	59,977,631	47,991,371
Depreciación y amortización	13,853,304	10,910,896
Depreciación de activos por derechos de uso	28,026,243	26,021,349
Amortización activo contractual	81,272,052	54,200,583
Gasto por intereses	494,924,526	534,457,438
Gastos por intereses por pasivo por arrendamiento	9,591,261	9,185,416
Ingresos por intereses	(69,542,342)	(77,092,526)
Ingresos actualización de préstamos	<u>(549,325,242)</u>	<u>(461,295,056)</u>
	284,731,387	333,920,021
Cambios en el capital de trabajo:		
(Aumento) disminución en:		
Otras cuentas por cobrar	(3,537,142)	(33,668,364)
Préstamos a grupos de consumidores – Neto	(194,310,883)	(46,783,445)
Impuestos por recuperar – Principalmente ISR	(13,700,205)	20,985,902
Cuentas por cobrar y pagar a partes relacionadas – Neto	(89,081,925)	108,349,965
Pagos anticipados	(1,769,015)	(2,275,760)
Remanentes por cobrar	(56,080,482)	2,761,470
Aumento (disminución) en:		
Cuentas por pagar a proveedores y otras cuentas por pagar	35,863,301	60,344,132
Deuda con instituciones financieras – Neta	(905,409,242)	434,416,759
Deuda bursátil – Neta	1,012,705,690	(728,281,792)
Beneficios a los empleados	3,578,265	2,849,901
Ingreso por inscripción diferido	26,904,913	34,568,163
Impuestos y gastos acumulados	(13,855,204)	14,825,834
Impuestos a la utilidad pagados	<u>(29,960,850)</u>	<u>(50,372,785)</u>
Flujos netos de efectivo generados en actividades de operación	56,078,608	151,640,001
Flujos de efectivo de actividades de inversión:		
Adquisición de mobiliario y equipo y mejoras a locales arrendados	(5,669,776)	(15,202,784)
Adquisición de activos contractuales	(111,306,167)	(87,230,437)
Adquisición de otros activos	(3,083,521)	(3,154,441)
Intereses cobrados	<u>69,542,342</u>	<u>77,092,526</u>
Flujos netos de efectivo generados en actividades de inversión	(50,517,122)	(28,495,136)
Flujos de efectivo por actividades de financiamiento:		



	2025	2024
Dividendos pagados en efectivo	(40,000,000)	(60,000,000)
Instrumentos financieros derivados	6,638,613	(6,673,019)
Pagos de arrendamiento	<u>(36,570,022)</u>	<u>(33,402,031)</u>
Flujos netos de efectivo aplicados en actividades de financiamiento	<u>(69,931,409)</u>	<u>(100,075,050)</u>
(Disminución) aumento neto de efectivo y equivalentes de efectivo	(64,369,923)	23,069,815
Efectivo y equivalentes de efectivo al principio del año	<u>586,431,649</u>	<u>563,361,834</u>
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del año	<u>\$ 522,061,726</u>	<u>\$ 586,431,649</u>

Las notas adjuntas son parte de los estados financieros consolidados.



Notas a los estados financieros consolidados

Por los años que terminaron el 31 de diciembre de 2025 y 2024

(En pesos)

1. Actividades

Bienes Programados, S. A. de C. V. y Subsidiaria y Fideicomisos (el Grupo o la Entidad) es una sociedad anónima constituida en México. La actividad principal de la Entidad es la promoción y administración de sistemas de comercialización consistentes en la integración de grupos de consumidores, que aportan de forma mensual cantidades de dinero a un fondo común, cuyo destino es la adquisición de bienes determinados o determinables. Los principales bienes determinados son bienes inmuebles. El domicilio social y domicilio principal de sus negocios se encuentra en Av. Desierto de los Leones No 46, Nivel 1, Col. San Ángel, Álvaro Obregón, Ciudad de México, 01000.

Constitución de Fideicomiso de Administración y Pago No. 6384 - Con la finalidad de incrementar sus operaciones y robustecer su estructura de fondeo, durante 2025 la Entidad celebró contrato de Fideicomiso (Fideicomiso 6384) mediante el cual cedió derechos de cobro de una parte de la cartera administrada en cuentas de orden y el Fideicomiso F6384 celebró un Contrato de Crédito con BBVA México, con obligaciones de pago de capital e intereses a corto y largo plazo y con los recursos derivados de crédito bancario, la Entidad fondeó a los grupos de consumidores que administra. En virtud de lo mencionado anteriormente, la capacidad de la Entidad para continuar fondeando sus operaciones continuará dependiendo, entre otras cosas, de la cobranza de la cartera de crédito administrada (ver Nota 16).

Constitución de Fideicomiso de Emisión, Administración y Pago No. 6084 - Con la finalidad de incrementar sus operaciones y robustecer su estructura de fondeo, durante 2025 la Entidad celebró contrato de Fideicomiso (Fideicomiso 6084) mediante el cual cedió derechos de cobro de una parte de la cartera administrada en cuentas de orden y el Fideicomiso F6084 emitió Certificados Bursátiles Fiduciarios (CBFs) con obligaciones de pago de capital e intereses a corto y largo plazo y con los recursos derivados de la emisión de dichos certificados la Entidad fondeó a los grupos de consumidores que administra. En estas estructuras de fondeo, se acredita directamente a los Fideicomisos y no cuentan con recurso o garantía con la Entidad por lo que, el servicio de la deuda y todas sus obligaciones solo se harán con cargo al patrimonio de cada Fideicomiso. En virtud de lo mencionado anteriormente, la capacidad de la Entidad para continuar fondeando sus operaciones continuará dependiendo, entre otras cosas, de la cobranza de la cartera de crédito administrada (ver Nota 17).

Constitución de Fideicomiso de Administración y Pago No. 5920 - Con la finalidad de incrementar sus operaciones y robustecer su estructura de fondeo, durante 2025 la Entidad celebró un contrato de Fideicomiso (Fideicomiso 5920) como fideicomitente y fideicomisario en segundo lugar mediante el cual el fiduciario, Banco Invex, S.A., Institución de Banca Múltiple, Invex Grupo Financiero, con fondos obtenidos de un crédito con Banco Ve Por Más, S. A., Institución de Banca Múltiple (el “crédito bancario”), adquirió derechos de cobro sobre los flujos remanentes del Fideicomiso de Emisión, Administración y Pago No. 5151. El Fideicomiso 5151 corresponde a una emisión de Certificados Bursátiles Fiduciarios (CBFs), cuya cascada de pagos libera remanentes de manera mensual. Los derechos de cobro que recibió el fiduciario, es decir el flujo remanente del Fideicomiso 5151, son utilizados para el pago del saldo insoluto de principal, intereses comisiones y cualquiera otra cantidad pagadera bajo el contrato de “crédito bancario”. Con los recursos del “crédito bancario” la Entidad fondeó a los grupos de consumidores que administra. En esta estructura de fondeo, se acredita directamente al Fideicomiso 5920 y no cuenta con recurso o garantía con la Entidad por lo que, el servicio de la deuda y todas sus obligaciones solo se harán con cargo al patrimonio del Fideicomiso 5920. En virtud de lo mencionado anteriormente, la capacidad de la Entidad para continuar fondeando sus operaciones continuará dependiendo, entre otras cosas, de la cobranza de la cartera de crédito administrada (ver Nota 16).



Constitución de Fideicomiso de Emisión, Administración y Pago No. 5151 - Con la finalidad de incrementar sus operaciones y robustecer su estructura de fondeo, durante 2023 la Entidad celebró contrato de Fideicomiso (Fideicomiso 5151) mediante el cual cedió derechos de cobro de una parte de la cartera administrada en cuentas de orden y el Fideicomiso F5151 emitió Certificados Bursátiles Fiduciarios (CBFs) con obligaciones de pago de capital e intereses a corto y largo plazo y con los recursos derivados de la emisión de dichos certificados la Entidad fondeó a los grupos de consumidores que administra. En estas estructuras de fondeo, se acredita directamente a los Fideicomisos y no cuentan con recurso o garantía con la Entidad por lo que, el servicio de la deuda y todas sus obligaciones solo se harán con cargo al patrimonio de cada Fideicomiso. En virtud de lo mencionado anteriormente, la capacidad de la Entidad para continuar fondeando sus operaciones continuará dependiendo, entre otras cosas, de la cobranza de la cartera de crédito administrada (ver Nota 17).

Constitución de Fideicomiso de Administración y Pago No. 5044 - Con la finalidad de incrementar sus operaciones y robustecer su estructura de fondeo, durante 2023 la Entidad celebró un contrato de Fideicomiso (Fideicomiso 5044) como fideicomitente y fideicomisario en segundo lugar mediante el cual el fiduciario, Banco Invex, S.A, Institución de Banca Múltiple, Invex Grupo Financiero, con fondos obtenidos de un crédito revolvente con International Finance Corporation como banco acreditante (el “crédito bancario”), adquirió derechos de cobro de una parte de la cartera administrada por la Entidad en cuentas de orden, mismos que forman el patrimonio del Fideicomiso 5044. Los derechos de cobro que recibió el fiduciario son utilizados para el pago del saldo insoluto de principal, intereses comisiones y cualquiera otra cantidad pagadera bajo el contrato de “crédito bancario”. Con los recursos del “crédito bancario” la Entidad fondeó a los grupos de consumidores que administra. En esta estructura de fondeo, se acredita directamente al Fideicomiso 5044 y no cuenta con recurso o garantía con la Entidad por lo que, el servicio de la deuda y todas sus obligaciones solo se harán con cargo al patrimonio del Fideicomiso 5044. En virtud de lo mencionado anteriormente, la capacidad de la Entidad para continuar fondeando sus operaciones continuará dependiendo, entre otras cosas, de la cobranza de la cartera de crédito administrada (ver Nota 16).

Constitución de Fideicomiso de Administración y Pago No. 4110 - Con la finalidad de incrementar sus operaciones y robustecer su estructura de fondeo, durante 2020 la Entidad celebró un contrato de Fideicomiso (Fideicomiso 4110) modificado, reexpresado el 30 de junio de 2024 y el 29 de mayo de 2025 como fideicomitente y fideicomisario en segundo lugar mediante el cual el fiduciario, Banco Invex, S.A, Institución de Banca Múltiple, Invex Grupo Financiero, con fondos obtenidos de un crédito revolvente con BBVA México, S. A. Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero BBVA México, como banco agente (el “crédito bancario”), adquirió derechos de cobro de una parte de la cartera administrada por la Entidad en cuentas de orden, mismos que forman el patrimonio del Fideicomiso 4110. Los derechos de cobro que recibió el fiduciario son utilizados para el pago del saldo insoluto de principal, intereses comisiones y cualquiera otra cantidad pagadera bajo el contrato de “crédito bancario”. Con los recursos del “crédito bancario” la Entidad fondeó a los grupos de consumidores que administra. En esta estructura de fondeo, se acredita directamente al Fideicomiso 4110 y no cuenta con recurso o garantía con la Entidad por lo que, el servicio de la deuda y todas sus obligaciones solo se harán con cargo al patrimonio del Fideicomiso 4110. En virtud de lo mencionado anteriormente, la capacidad de la Entidad para continuar fondeando sus operaciones continuará dependiendo, entre otras cosas, de la cobranza de la cartera de crédito administrada (ver Nota 16).

Constitución de Fideicomiso de Administración y Pago No. 4111 - Con la finalidad de incrementar sus operaciones y robustecer su estructura de fondeo, durante 2020 la Entidad celebró un contrato de Fideicomiso (Fideicomiso 4111) como fideicomitente y fideicomisario en segundo lugar mediante el cual el fiduciario, Banco Invex S.A, Institución de Banca Múltiple, Invex Grupo Financiero, con fondos obtenidos de un crédito simple con Banco ve por más, S. A., adquirió derechos sobre los flujos remanentes del Fideicomiso 3939, mismos que forman el patrimonio del Fideicomiso 4111. Los derechos sobre los flujos remanentes del Fideicomiso 3939 que recibió el fiduciario son utilizados para el pago del saldo insoluto de principal, intereses comisiones y cualquiera otra cantidad pagadera bajo el contrato de crédito simple con Banco ve por más, S.A. Con los recursos obtenidos de esta estructura de fondeo la Entidad fondeó a los grupos de consumidores que administra. En esta estructura de fondeo, se acredita directamente al Fideicomiso 4111 y no cuenta con recurso o garantía con la Entidad por lo que, el servicio de la deuda y todas sus obligaciones solo se harán con cargo al patrimonio del Fideicomiso 4111. En virtud de lo mencionado anteriormente, la capacidad de la Entidad para continuar fondeando sus operaciones continuará dependiendo, entre otras cosas, de la cobranza de la cartera de crédito administrada. En 2025 se liquidó el crédito. (ver Nota 16).



Constitución de Fideicomiso de Emisión, Administración y Pago No. 3939 - Con la finalidad de incrementar sus operaciones y robustecer su estructura de fondeo, durante 2019 la Entidad celebró contrato de Fideicomiso (Fideicomiso 3939) mediante el cual cedió derechos de cobro de una parte de la cartera administrada en cuentas de orden y el Fideicomiso 3939 emitió Certificados Bursátiles Fiduciarios (CBFs) con obligaciones de pago de capital e intereses a corto y largo plazo y con los recursos derivados de la emisión de dichos certificados la Entidad fondeó a los grupos de consumidores que administra. En estas estructuras de fondeo, se acredita directamente a los Fideicomisos y no cuentan con recurso o garantía con la Entidad por lo que, el servicio de la deuda y todas sus obligaciones solo se harán con cargo al patrimonio del Fideicomiso 3939. En diciembre de 2024 se liquidaron los CBFs (ver Nota 17).

Constitución de Fideicomiso de Emisión, Administración y Pago No. 3317 - Con la finalidad de incrementar sus operaciones y robustecer su estructura de fondeo, durante 2018 la Entidad celebró contrato de Fideicomiso (Fideicomiso 3317) mediante el cual cedió derechos de cobro de una parte de la cartera administrada en cuentas de orden y el Fideicomiso 3317 emitió Certificados Bursátiles Fiduciarios (CBFs) con obligaciones de pago de capital e intereses a corto y largo plazo y con los recursos derivados de la emisión de dichos certificados la Entidad fondeó a los grupos de consumidores que administra. En esta estructura de fondeo, se acreditó directamente al Fideicomiso 3317 y no cuenta con recurso o garantía con la Entidad por lo que, el servicio de la deuda y todas sus obligaciones solo se hicieron con cargo al patrimonio del Fideicomiso 3317. En mayo de 2021 se liquidaron los CBFs y la Entidad celebró convenios modificatorios al Fideicomiso 3317 como fideicomitante y fideicomisario en segundo lugar y mediante los cuales el fiduciario, Banco Invex S.A, Institución de Banca Múltiple, Invex Grupo Financiero, con fondos obtenidos de un crédito con Banco Santander México, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Santander México, adquirió derechos de cobro de una parte de la cartera administrada por la Entidad en cuentas de orden, mismos que forman el patrimonio del Fideicomiso 3317. Los derechos de cobro que recibió el fiduciario son utilizados para el pago del saldo insoluto de principal, intereses comisiones y cualquiera otra cantidad pagadera bajo el contrato de crédito con Santander. Con los recursos del crédito la Entidad fondeó a los grupos de consumidores que administra. En esta estructura de fondeo, se acredita directamente al Fideicomiso 3317 y no cuenta con recurso o garantía con la Entidad por lo que, el servicio de la deuda y todas sus obligaciones solo se harán con cargo al patrimonio del Fideicomiso 3317. En julio de 2023 se liquidó anticipadamente el préstamo con Banco Santander México, S.A. (ver Nota 16).

2. Emisión de Certificados bursátiles

Con la finalidad de incrementar sus operaciones y robustecer su estructura de fondeo, el 5 de mayo de 2025, la Entidad emitió 20,000,000 Certificados bursátiles en la Bolsa Mexicana de Valores con un valor nominal de \$100 cada uno para un total de \$2,000,000,000 (“los certificados bursátiles”). El ingreso neto proveniente de las emisiones de los certificados bursátiles fue de \$1,373,440,043 y de \$ 587,802,392 y después de disminuir gastos de emisión por \$26,559,957 y de \$12,197,608. La Entidad utilizó los recursos obtenidos para fondear a los grupos de consumidores que administra.

Con la finalidad de incrementar sus operaciones y robustecer su estructura de fondeo, el 13 de junio de 2023, la Entidad emitió 15,000,000 Certificados bursátiles en la Bolsa Mexicana de Valores con un valor nominal de \$100 cada uno para un total de \$1,500,000,000 (“los certificados bursátiles”). El ingreso neto proveniente de las emisiones de los certificados bursátiles fue de \$1,470,380,414 después de disminuir gastos de emisión por \$29,619,586. La Entidad utilizó los recursos obtenidos para fondear a los grupos de consumidores que administra.

3. Cambios en políticas contables

a. *Normas NIIF® de Contabilidad ("NIIF" o "NIC") nuevas y modificadas que son obligatorias para el año en curso*

En el año, el grupo ha aplicado enmiendas a las Normas NIIF de Contabilidad emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Información Financiera (IASB por sus siglas en inglés) que son obligatorias para períodos contables que comiencen en o después del 1 de enero de 2025. Su adopción no ha tenido un impacto material en las revelaciones o en los montos reportados en estos estados financieros.

*Modificaciones a la NIC 21
Efectos de las Variaciones en
los Tipos de Cambio de la
Moneda Extranjera, titulada
Falta de Intercambiabilidad*

El grupo ha adoptado por primera vez en el presente ejercicio las modificaciones a la NIC 21. Las modificaciones especifican cómo evaluar si una moneda es convertible y cómo determinar el tipo de cambio cuando no lo es.



Normas NIIF de Contabilidad emitidas que aún no son efectivas

A la fecha de autorización de estos estados financieros, el Grupo no ha aplicado las siguientes NIIF nuevas y revisadas que han sido emitidas, pero no son aún efectivas.

<i>Enmienda a NIIF 9 e NIIF 7</i>	<i>Modificaciones a la clasificación y medición de instrumentos financieros</i>
<i>Mejoras anuales a las normas NIIF de Contabilidad – Volumen 11</i>	<i>Modificaciones a la NIIF 1 Adopción por primera vez de las Normas Internacionales de Información Financiera, NIIF 7 Instrumentos Financieros: Información a Revelar y su Guía adjunta sobre la implementación de la NIIF 7, la NIIF 9 Instrumentos Financieros, la NIIF 10 Estados Financieros Consolidados y la NIC 7 Estado de Flujos de Efectivo.</i>
<i>Enmiendas a NIIF 9 e NIIF 7</i>	<i>Contratos que hacen referencia a la electricidad dependiente de la naturaleza</i>
<i>NIIF 18</i>	<i>Presentación e información a revelar en los estados financieros</i>
<i>NIIF 19</i>	<i>Subsidiarias sin responsabilidad pública: Revelaciones</i>

La administración de la Entidad no espera que la adopción de los estándares antes mencionados tenga un impacto importante en los estados financieros consolidados de la Entidad en periodos futuros, excepto como se indica a continuación:

Enmiendas a las NIIF 9 y 7 - enmiendas a la Clasificación y Medición de Instrumentos Financieros

Las enmiendas introducidas en las Enmiendas a la Clasificación y Medición de Instrumentos Financieros (Enmiendas a las NIIF 9 y 7) son las siguientes:

Baja de un pasivo financiero liquidado mediante transferencia electrónica

Las enmiendas permiten a una entidad considerar liquidado (y dar de baja en cuentas) un pasivo financiero (o parte de él) que se liquida mediante un sistema de pago electrónico, antes de la fecha de liquidación, si se cumplen ciertos criterios. Si una entidad opta por aplicar esta política contable, deberá hacerlo para todas las liquidaciones realizadas a través del mismo sistema de pago electrónico.

Clasificación de activos financieros

Términos contractuales que son consistentes con un acuerdo de préstamo básico.

Las enmiendas ofrecen orientación sobre cómo una entidad debe evaluar si los flujos de efectivo contractuales de un activo financiero son compatibles con un acuerdo de préstamo básico. Esto tiene como objetivo ayudar a la entidad a aplicar los requisitos para evaluar las características de los flujos de efectivo contractuales a los activos financieros con características vinculadas a factores ambientales, sociales y de gobernanza (ASG).

Activos con características de “sin recurso”.

Las enmiendas amplían la descripción del término “sin recurso”, en particular, especificando que un activo financiero tiene características de “sin recurso” si el derecho final de una entidad a recibir flujos de efectivo está contractualmente limitado a los flujos de efectivo generados por activos específicos.



Instrumentos vinculados contractualmente.

Las enmiendas aclaran las características de los instrumentos vinculados contractualmente que los distinguen de otras transacciones. En concreto, las enmiendas destacan que, en este tipo de instrumentos una priorización de pagos a los tenedores de activos financieros que utilizan múltiples instrumentos vinculados contractualmente (tramos) es establecida mediante una estructura de pagos en cascada, lo que genera concentraciones de riesgo crediticio y una distribución desproporcionada de las pérdidas entre los tenedores de los diferentes tramos. Las enmiendas también señalan que no todas las transacciones con múltiples instrumentos de deuda, cumplen los criterios de transacciones con múltiples instrumentos vinculados contractualmente. Además, las enmiendas aclaran que la referencia a los instrumentos en la cartera subyacente pueden incluir instrumentos financieros que no se encuentran dentro del alcance de los requisitos de clasificación.

Información a revelar

Inversiones en instrumentos de patrimonio designadas a valor razonable con cambio de resultado integral (FVTOCI).

Los requisitos de la NIIF 7 se modifican para exigir que una entidad revele la ganancia o pérdida por valor razonable presentada en otro resultado integral durante el período, mostrando por separado la ganancia o pérdida por valor razonable relacionada con las inversiones dadas de baja en el período y la ganancia o pérdida por valor razonable relacionada con las inversiones mantenidas al final del período.

Cláusulas contractuales que podrían modificar el momento o el importe de los flujos de efectivo contractuales.

Las enmiendas requieren que una entidad revele los términos contractuales que podrían alterar el momento o el importe de los flujos de efectivo contractuales ante la ocurrencia (o no ocurrencia) de un evento contingente que no esté directamente relacionado con cambios en los riesgos y costos básicos de los préstamos. Los requisitos se aplican a cada clase de activo financiero medido a costo amortizado o al valor razonable a través de resultado integral (FVTOCI, por sus siglas en inglés) y a cada clase de pasivo financiero medido al costo amortizado.

Las enmiendas entran en vigor para los ejercicios anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2026, permitiéndose su aplicación anticipada. Si una entidad opta por aplicar estas enmiendas a un período anterior, deberá:

- aplicar todas las enmiendas simultáneamente y revelar este hecho; o
- aplicar únicamente las enmiendas a la clasificación de los activos financieros para dicho período anterior y revelar este hecho.

Las enmiendas deben aplicarse retroactivamente, de conformidad con la NIC 8, con excepciones específicas.

La entidad prevé que la aplicación de estas enmiendas podría tener un impacto en los estados financieros consolidados del grupo en períodos futuros.

Mejoras anuales a las Normas de Contabilidad NIIF — Volumen 11

El IASB emitió enmiendas a cinco Normas de Contabilidad NIIF como parte de su proceso anual de mejoras.

NIIF 1 Adopción por primera vez de las Normas Internacionales de Información Financiera - Contabilidad de coberturas por una entidad que es adoptante por primera vez

Para mantener la consistencia con los requisitos de la NIIF 9, se modificaron los apartados B5 y B6 de la NIIF 1 para referirse a los “criterios de calificación” para la contabilidad de coberturas (en lugar de las “condiciones”) y para añadir referencias cruzadas al apartado 6.4.1 de la NIIF 9, con el fin de mejorar el entendimiento de la NIIF 1.



NIIF 7 Instrumentos financieros: Información a revelar - Ganancia o pérdida por baja en cuentas

Las enmiendas eliminan una referencia cruzada obsoleta en el apartado B38 de la NIIF 7 a un párrafo que se había suprimido con la publicación de la NIIF 13 y armonizan la redacción de dicho párrafo con los términos utilizados en la NIIF 13.

Guía para la aplicación de la NIIF 7 - Información a revelar sobre la diferencia diferida entre el valor razonable y el precio de transacción

Las enmiendas actualizan el apartado IG14 de la NIIF 7 para que la redacción de dicho párrafo sea consistente con el apartado 28 de la NIIF 7 y mejorar la consistencia interna de la redacción del ejemplo en la NIIF 7:IG14.

Guía para la implementación de la NIIF 7: Introducción e información a revelar sobre el riesgo de crédito

Las enmiendas añaden una declaración a la NIIF 7:IG1 que aclara que la guía no necesariamente ilustra todos los requisitos de los párrafos de la NIIF 7 a los que se hace referencia. Asimismo, simplifican la explicación de los aspectos de los requisitos que no se ilustran en la NIIF 7:IG20B.

NIIF 9 Instrumentos Financieros: Baja de pasivos por arrendamiento

Las enmiendas añaden una referencia cruzada a la NIIF 9:3.3.3 en la NIIF 9.2.1(b)(ii) para aclarar que, cuando un arrendatario determina que un pasivo por arrendamiento se ha extinguido de acuerdo con la NIIF 9, debe aplicar la NIIF 9:3.3.3 y, por lo tanto, reconocer cualquier ganancia o pérdida resultante en el estado de resultados.

NIIF 9 Instrumentos Financieros - Precio de transacción

Las enmiendas sustituyen la mención “su precio de transacción (según se define en la NIIF 15)” en la NIIF 9.5.1.3 por “el importe determinado mediante la aplicación de la NIIF 15” para resolver la inconsistencia entre la NIIF 9.5.1.3 y los requisitos de la NIIF 15, que pueden requerir que una cuenta por cobrar se mida por un importe diferente del precio de transacción reconocido como ingreso. Además, se elimina la referencia al “precio de transacción” (según se define en la NIIF 15) del Apéndice A de la NIIF 9.

NIIF 10 Estados Financieros Consolidados - Determinación de un “agente de facto”

Las enmiendas abordan la preocupación de que los requisitos de la NIIF 10:B73-B74 pudieran ser contradictorios en algunos casos. La NIIF 10:B73 se refiere a los “agentes de facto” como partes que actúan en nombre del inversor y establece que la determinación de si otras partes actúan como agentes de facto requiere criterio profesional. Sin embargo, la segunda oración de la NIIF 10:B74 es más concluyente y establece que una parte es un agente de facto cuando quienes dirigen las actividades del inversor tienen la capacidad de instruir a dicha parte para que actúe en nombre del inversor. Las enmiendas actualizan la NIIF 10:B74 para utilizar un lenguaje menos concluyente y aclarar que la relación descrita en la NIIF 10:B74 es solo un ejemplo de una circunstancia en la que se requiere criterio profesional para determinar si una parte actúa como agente de facto.

NIC 7 Estado de Flujos de Efectivo - Método del Costo

La modificación sustituye el término “método del costo” por “al costo” en la NIC 7:37, en consonancia con la eliminación de la definición de “método del costo” de las Normas de Contabilidad NIIF.

Las enmiendas son efectivas para los ejercicios anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2026, permitiéndose su aplicación anticipada. Una entidad debe aplicar las enmiendas a la NIIF 9:2.1(b)(ii) a los pasivos por arrendamiento que se extingan a partir del inicio del ejercicio anual en el que la entidad aplique por primera vez dicha modificación. No se establecen disposiciones transitorias específicas para las demás enmiendas.



Enmiendas a las NIIF 9 y NIIF 7 - Contratos que hacen referencia a electricidad de origen renovable

Enmiendas a la NIIF 9 Instrumentos Financieros

Las siguientes enmiendas afectan a los requisitos de la NIIF 9:

- Los requerimientos de uso propio de la NIIF 9 se modifican para incluir los factores que una entidad debe considerar al aplicar el apartado 2.4 de la NIIF 9 a los contratos de compra y recepción de electricidad renovable cuya fuente de producción depende de la naturaleza; y
- Los requisitos de contabilidad de coberturas de la NIIF 9 se modifican para permitir a una entidad que utilice un contrato de electricidad renovable, dependiente de la naturaleza, con características específicas como instrumento de cobertura:

o designar un volumen variable de transacciones de electricidad previstas como la partida cubierta si se cumplen los criterios especificados; y

o medir la partida cubierta utilizando las mismas hipótesis de volumen que las utilizadas para el instrumento de cobertura.

Enmiendas a la NIIF 7 Instrumentos Financieros: Información a Revelar y a la NIIF 19 Filiales sin Responsabilidad Pública: Información a Revelar

Las NIIF 7 y 19 se modificaron para introducir requisitos de información a revelar sobre los contratos de suministro eléctrico dependiente de la naturaleza con características específicas.

Las enmiendas son efectivas para los ejercicios anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2026, permitiéndose su aplicación anticipada. Las enmiendas a la exención de uso propio deben aplicarse retroactivamente de conformidad con la NIC 8, utilizando los hechos y circunstancias existentes en la fecha de la aplicación inicial. Las enmiendas a los requisitos de contabilidad de coberturas se aplicarán prospectivamente a las nuevas relaciones de cobertura designadas a partir de la fecha de la aplicación inicial.

La entidad no prevé que la aplicación de estas enmiendas podría tener un impacto en los estados financieros consolidados del grupo en ejercicios futuros.

NIIF 18 Presentación Información a Revelar en los Estados Financieros

La NIIF 18 sustituye a la NIC 1, manteniendo sin cambios muchos de los requisitos de la NIC 1 y complementándolos con nuevos requisitos. Además, algunos párrafos de la NIC 1 se han trasladado a la NIC 8 y a la NIIF 7. Adicionalmente, el IASB ha realizado modificaciones menores a la NIC 7 y a la NIC 33 Ganancias por Acción.

La NIIF 18 introduce nuevos requisitos para:

- Presentar categorías específicas y subtotales definidos en el estado de pérdidas y ganancias
- Proporcionar información sobre las medidas de desempeño definidas por la gerencia (MPM) en las notas a los estados financieros.
- Mejorar la agregación y desagregación.

Se requiere que una entidad aplique la NIIF 18 para los ejercicios anuales sobre los que se informa que comiencen a partir del 1 de enero de 2027, permitiéndose una aplicación anticipada. Las enmiendas a la NIC 7 y a la NIC 33, así como las enmiendas a la NIC 8 revisada y a la NIIF 7, entran en vigor cuando una entidad aplica la NIIF 18. La NIIF 18 requiere una aplicación retroactiva con disposiciones transitorias específicas.

La administración de la Entidad no prevé que la aplicación de estas modificaciones pueden tener un impacto en los estados financieros consolidados del grupo en periodos futuros.



NIIF 19 Subsidiarias sin Responsabilidad Pública: Información a revelar

La NIIF 19 permite a una subsidiaria elegible (definida como una subsidiaria que no tiene responsabilidad pública y tiene una matriz última o intermedia que elabora estados financieros consolidados disponibles para uso público que cumplen con las Normas NIIF de Contabilidad) proporcionar información reducida al aplicar las Normas NIIF de Contabilidad en sus estados financieros.

La nueva norma es efectiva para los períodos de notificación que comiencen a partir del 1 de enero de 2027 y se permite su aplicación anticipada.

La administración de la Entidad no prevé que la NIIF 19 se aplique a efectos de los estados financieros consolidados del grupo.

4. Políticas contables materiales

a. *Declaración de cumplimiento*

Los estados financieros consolidados de la Entidad han sido preparados de acuerdo con las NIIF de Contabilidad emitidas por el Consejo Emisor de Normas Internacionales de Contabilidad.

b. *Bases de preparación*

Los estados financieros consolidados de la Entidad han sido preparados sobre la base de costo histórico, excepto por los instrumentos financieros derivados que se valúan a sus valores razonables al cierre de cada período, como se explica en las políticas contables incluidas más adelante.

i. Costo histórico

El costo histórico generalmente se basa en el valor razonable de la contraprestación entregada a cambio de bienes y servicios.

ii. Valor razonable

El valor razonable se define como el precio que se recibiría por vender un activo o que se pagaría por transferir un pasivo en una transacción ordenada entre participantes en el mercado a la fecha de valuación independientemente de si ese precio es observable o estimado utilizando directamente otra técnica de valuación. Al estimar el valor razonable de un activo o un pasivo, la Entidad tiene en cuenta las características del activo o pasivo, si los participantes del mercado tomarían esas características al momento de fijar el precio del activo o pasivo en la fecha de medición. El valor razonable para propósitos de medición y / o revelación de estos estados financieros consolidados se determina de forma tal, a excepción de las operaciones de arrendamiento que están dentro del alcance de la IFRS 16 *Arrendamiento*, y las valuaciones que tienen algunas similitudes con valor razonable, pero no es un valor razonable, tal como el valor en uso de la IAS 36 *Deterioro de activos*.

Las principales políticas contables adoptadas, se mencionan a continuación.

c. *Negocio en Marcha*

La administración tiene una expectativa razonable al momento de aprobar los estados financieros de que la Entidad tiene recursos adecuados para continuar en operación por el futuro previsible. Por lo que continuará considerando una base contable de negocio en marcha al preparar sus estados financieros.



d. ***Bases de consolidación de estados financieros***

Los estados financieros consolidados incluyen los estados financieros de la Entidad y los de las entidades y Fideicomisos controlados por la Entidad. El control se obtiene cuando la Entidad:

- Tiene poder sobre la inversión;
- Está expuesta, o tiene derecho, a rendimientos variables derivados de su participación con dicha entidad o Fideicomiso, y
- Tiene la capacidad de afectar tales rendimientos a través de su poder sobre la entidad en la que invierte.

La Entidad reevalúa si tiene o no el control en una entidad si los hechos y circunstancias indican que hay cambios a uno o más de los tres elementos de control que se listaron anteriormente.

Cuando la Entidad tiene menos de la mayoría de los derechos de voto de una participada, tiene poder sobre la misma cuando los derechos de voto son suficientes para otorgarle la capacidad práctica de dirigir sus actividades relevantes, de forma unilateral. La Entidad considera todos los hechos y circunstancias relevantes para evaluar si los derechos de voto de la Entidad en la participada son suficientes para otorgarle poder, incluyendo:

- El porcentaje de participación de la Entidad en los derechos de voto en relación con el porcentaje y la dispersión de los derechos de voto de los otros tenedores de estos;
- Los derechos de voto potenciales mantenidos por la Entidad, por otros accionistas o por terceros;
- Los derechos derivados de otros acuerdos contractuales, y
- Cualquier hecho y circunstancia adicional que indiquen que la Entidad tiene, o no tiene, la capacidad actual de dirigir las actividades relevantes en el momento en que las decisiones deben tomarse, incluidas las tendencias de voto de los accionistas en las asambleas anteriores.

Las subsidiarias se consolidan desde la fecha en que se transfiere el control a la Entidad, y se dejan de consolidar desde la fecha en la que se pierde el control. Las ganancias y pérdidas de las subsidiarias adquiridas o vendidas durante el año se incluyen en los estados consolidados de resultados y otros resultados integrales desde la fecha que la tenedora obtiene el control o hasta la fecha que se pierde, según sea el caso.

La utilidad y cada componente de los otros resultados integrales se atribuyen a las participaciones controladoras y no controladoras. El resultado integral de las subsidiarias se atribuye a las participaciones controladoras y no controladoras aún si da lugar a un déficit en éstas últimas.

Cuando es necesario, se realizan ajustes a los estados financieros de las subsidiarias para alinear sus políticas contables de conformidad con las políticas contables de la Entidad.

Todos los activos, pasivos, capital, ingresos, gastos y flujos de efectivo relacionados a transacciones entre partes relacionadas se han eliminado por completo en la consolidación.

Las participaciones no controladoras en subsidiarias se identifican por separado del capital de la Entidad en ellas. Los intereses de los accionistas no controladores que son intereses de propiedad actuales que dan derecho a sus tenedores a una parte proporcional de los activos netos al momento de la liquidación pueden medirse inicialmente al valor razonable o a la parte proporcional de las partes no controladoras del valor razonable de la red identificable de la adquirida. La elección de la medida se realiza adquisición por adquisición. Otras participaciones no controladoras se miden inicialmente a su valor razonable. Posterior a la adquisición, el valor en libros de las participaciones no controladoras es la cantidad de esas participaciones en el reconocimiento inicial más la participación de las participaciones no controladoras en los cambios posteriores en el capital. Los resultados integrales totales se atribuyen a las participaciones no controladoras incluso si esto da lugar a que las participaciones no controladoras tengan un saldo negativo.



Los resultados de cada componente de otros resultados integrales son atribuidos a los accionistas de la compañía y a las participaciones no controladoras. El total de estados de resultados integrales de las subsidiarias se atribuye a los accionistas de la compañía y a las participaciones no controladoras, aunque esto resulte en que haya un déficit en las participaciones no controladoras.

Los cambios en las inversiones en las subsidiarias de la Entidad que no den lugar a una pérdida de control se registran como transacciones de capital. El valor en libros de las inversiones y participaciones no controladoras de la Entidad se ajusta para reflejar los cambios en las correspondientes inversiones en subsidiarias. Cualquier diferencia entre el importe por el cual se ajustan las participaciones no controladoras y el valor razonable de la contraprestación pagada o recibida se reconoce directamente en el capital contable y se atribuye a los propietarios de la Entidad.

Cuando la Entidad pierde el control de una subsidiaria, la ganancia o pérdida en la disposición se calcula como la diferencia entre (i) la suma del valor razonable de la contraprestación recibida y el valor razonable de cualquier participación retenida y (ii) el valor en libros anterior de los activos (incluyendo el crédito mercantil) y pasivos de la subsidiaria y cualquier participación no controladora. Los importes previamente reconocidos en otras partidas del resultado integral relativos a la subsidiaria se registran de la misma manera establecida para el caso de que se disponga de los activos o pasivos relevantes (es decir, se reclasifican a resultados o se transfieren directamente a otras partidas de capital contable según lo especifique/permita la IFRS aplicable). El valor razonable de cualquier inversión retenida en la subsidiaria a la fecha en que se pierda el control se considera como el valor razonable para el reconocimiento inicial, según la IAS 39 o, en su caso, el costo en el reconocimiento inicial de una inversión en una asociada.

La información de la composición de la Entidad se detalla a continuación:

Entidad controlada en 2025 y 2024	Participación	Participación	Actividad
	2025	2024	
HIR Soluciones, S.A. de C.V. SOFOM, ENR	96.00%	96.00%	Apertura de créditos Fovissste

Fideicomisos controlados:

- Fideicomiso Irrevocable de Emisión, Administración y Pago No. 3317 de Banco INVEX, S.A., Institución de Banca Múltiple, INVEX Grupo Financiero, Fiduciario.
- Fideicomiso Irrevocable de Emisión, Administración y Pago No. 3939 de Banco INVEX, S.A., Institución de Banca Múltiple, INVEX Grupo Financiero, Fiduciario.
- Fideicomiso Irrevocable de Administración y Pago No. 4110 de Banco INVEX, S.A., Institución de Banca Múltiple, INVEX Grupo Financiero, Fiduciario.
- Fideicomiso Irrevocable de Administración y Pago No. 4111 de Banco INVEX, S.A., Institución de Banca Múltiple, INVEX Grupo Financiero, Fiduciario.
- Fideicomiso Irrevocable de Emisión, Administración y Pago No. 5151 de Banco INVEX, S.A., Institución de Banca Múltiple, INVEX Grupo Financiero, Fiduciario.
- Fideicomiso Irrevocable de Administración y Pago No. 5044 de Banco INVEX, S.A., Institución de Banca Múltiple, INVEX Grupo Financiero, Fiduciario.
- Fideicomiso Irrevocable de Emisión, Administración y Pago No. 6084 de Banco INVEX, S.A., Institución de Banca Múltiple, INVEX Grupo Financiero, Fiduciario.
- Fideicomiso Irrevocable de Administración y Pago No. 5920 de Banco INVEX, S.A., Institución de Banca Múltiple, INVEX Grupo Financiero, Fiduciario.
- Fideicomiso Irrevocable de Administración, Garantía y Pago No. 6384 de Banco INVEX, S.A., Institución de Banca Múltiple, INVEX Grupo Financiero, Fiduciario.



e. ***Instrumentos financieros***

Los activos y pasivos financieros se reconocen cuando la Entidad se convierte en una parte de las disposiciones contractuales de los instrumentos.

Los activos y pasivos financieros se valúan inicialmente a su valor razonable. Los costos de la transacción que son directamente atribuibles a la adquisición o emisión de activos y pasivos financieros (distintos de los activos financieros a valor razonable con cambios en resultados) se suman o reducen del valor razonable de los activos o pasivos financieros, en su caso, en el reconocimiento inicial. Los costos de transacción directamente atribuibles a la adquisición de activos y pasivos financieros a su valor razonable con cambios en resultados se reconocen inmediatamente en resultados.

f. ***Activos financieros***

Todas las compras o ventas regulares de activos financieros se reconocen y se dan de baja en una fecha de negociación. Las compras o ventas regulares son compras o ventas de activos financieros que requieren la entrega de activos dentro del plazo establecido por la regulación o prácticas habituales en el mercado.

Todos los activos financieros reconocidos se miden posteriormente en su totalidad, ya sea a costo amortizado o valor razonable, según la clasificación de los activos financieros.

Clasificación de activos financieros

Instrumentos de deuda que cumplan con las siguientes condicionales se miden subsecuentemente a costo amortizado:

- Si el activo financiero se mantiene en un modelo de negocio cuyo objetivo es mantener activos financieros con el objetivo de obtener flujos contractuales de efectivo; y
- Los términos contractuales del activo financiero dan lugar en fechas específicas a flujos de efectivo que son únicamente pagos de principal e interés sobre el monto del principal.

Instrumentos de deuda que cumplan las siguientes condiciones se miden subsecuentemente a valor razonable a través de otros resultados integrales:

- El activo financiero es mantenido dentro de un modelo de negocio cuyo objetivo se cumple al obtener flujos contractuales de efectivo y vendiendo activos financieros; y
- Los términos contractuales del activo financiero dan lugar, en fechas específicas, a flujos de efectivo que son únicamente pagos de principal y del interés sobre el monto pendiente del principal.

Por defecto, todos los otros activos financieros son medidos subsecuentemente a valor razonable a través de resultados.

A pesar de lo anterior, la Entidad puede hacer la siguiente elección /designación irrevocable en el reconocimiento inicial de un activo financiero:

- La Entidad puede elegir irrevocablemente presentar cambios subsecuentes en el valor razonable de una inversión de capital en otros resultados integrales si se cumplen ciertos criterios (ver (iii) posterior); y
- La Entidad podrá designar irrevocablemente un instrumento de deuda que cumpla los criterios de costo amortizado o de valor razonable a través de otros resultados integrales si al hacerlo elimina o reduce significativamente una asimetría contable (ver (iv) posterior).



(i) *Costo Amortizado y método de interés efectivo*

El método de interés efectivo es un método para calcular el costo amortizado de un instrumento de deuda y para asignar los ingresos por intereses durante el período relevante.

Para los activos financieros que no fueron comprados u originados por activos financieros con deterioro de crédito (por ejemplo, los activos que tienen deterioro de crédito en el reconocimiento inicial), la tasa de interés efectiva es la tasa que descuenta exactamente las entradas futuras de efectivo esperadas (incluidas todas las comisiones y puntos pagados o recibidos que forma parte integrante de la tasa de interés efectiva, los costos de transacción y otras primas o descuentos) excluyendo las pérdidas crediticias esperadas, a lo largo de la vida esperada del instrumento de deuda o, en su caso, un período más corto, al importe en libros bruto del instrumento de deuda en el reconocimiento inicial. Para los activos financieros con deterioro crediticio comprados u originados, una tasa de interés efectiva ajustada por crédito se calcula descontando los flujos de efectivo futuros estimados, incluidas las pérdidas crediticias esperadas, al costo amortizado del instrumento de deuda en el reconocimiento inicial.

El costo amortizado de un activo financiero es el monto al cual el activo financiero se mide en el reconocimiento inicial menos los reembolsos del principal, más la amortización acumulada utilizando el método de interés efectivo de cualquier diferencia entre ese monto inicial y el monto de vencimiento, ajustado por cualquier pérdida. El valor bruto en libros de un activo financiero es el costo amortizado de un activo financiero antes de ajustar cualquier provisión para pérdidas.

Los ingresos por interés se reconocen usando el efecto de interés efectivo para los instrumentos de deuda medidos subsecuentemente a costo amortizado y a valor razonable a través de otros resultados integrales. Para los activos financieros comprados u originados distintos de los activos financieros con deterioro de crédito, los ingresos por intereses se calculan aplicando la tasa de interés efectiva al valor en libros bruto de un activo financiero, excepto para los activos financieros que posteriormente han sufrido deterioro de crédito (ver debajo). Para los activos financieros que posteriormente se han deteriorado el crédito, los ingresos por intereses se reconocen aplicando la tasa de interés efectiva al costo amortizado del activo financiero. Si en periodos de reporte posteriores el riesgo crediticio en el instrumento financiero con deterioro crediticio mejora, de modo que el activo financiero ya no tiene deterioro crediticio, los ingresos por intereses se reconocen aplicando la tasa de interés efectiva al valor en libros bruto del activo financiero.

Para los activos financieros adquiridos u originados que tengan deterioro crediticio, la Entidad reconoce los ingresos por intereses aplicando la tasa de interés efectiva ajustada por crédito al costo amortizado del activo financiero a partir de su reconocimiento inicial. El cálculo no vuelve a la base bruta, incluso si el riesgo crediticio del activo financiero mejora posteriormente, de modo que el activo financiero ya no tiene deterioro crediticio.

Los ingresos por interés son reconocidos en los resultados, incluidos en el concepto “Ingresos por actualización de préstamos” “Ingresos por intereses”.

(ii) *Instrumentos de deuda clasificados a valor razonable a través de otros resultados integrales*

La Entidad no tiene activos financieros bajo esta clasificación.



(iii) *Inversiones en capital designado como Valor Razonable a través de otros resultados integrales*

La Entidad no tiene activos financieros bajo esta clasificación.

(iv) *Activos financieros a valor razonable a través de resultados*

Los activos financieros que no cumplen con los criterios para ser medidos al costo amortizado o valor razonable a través de otros resultados integrales (ver (i) a (iii) arriba) se miden a valor razonable a través de resultados.

Los activos financieros a valor razonable a través de resultados integrales se miden a valor razonable al final de cada período de reporte, con cualquier ganancia o pérdida de valor razonable reconocida en utilidad o pérdida en la medida en que no sean parte de una relación de cobertura designada.

Ganancias y pérdidas cambiarias

El valor en libros de los activos financieros denominados en una moneda extranjera se determina en esa moneda extranjera y se convierte al tipo de cambio al final de cada período sobre el que se informa. Específicamente;

- Para los activos financieros medidos al costo amortizado que no forman parte de una relación de cobertura designada, las diferencias cambiarias se reconocen en resultados en la partida “otras ganancias y pérdidas”;
- Para los instrumentos de deuda medidos a valor razonable a través de otros resultados integrales que no son parte de una relación de cobertura designada, las diferencias cambiarias en el costo amortizado del instrumento de deuda se reconocen en resultados en la partida de “Otros (gastos) productos financieros”. Otras diferencias cambiarias se reconocen en otro resultado integral en la reserva de revaluación de inversiones;
- Para los activos financieros medidos a valor razonable a través de resultados que no forman parte de una relación de cobertura designada, las diferencias cambiarias se reconocen en resultados en el rubro de “Ganancia (pérdida) cambiaria – Neta”; y
- Para los instrumentos de capital medidos a valor razonable a través de otros resultados integrales, las diferencias cambiarias se reconocen en otro resultado integral en la reserva de revaluación de inversiones.

Ver la política de contabilidad de coberturas respecto a las diferencias cambiarias donde el componente de riesgo de una moneda extranjera para un activo financiero designado como un instrumento de cobertura de riesgo de una moneda extranjera.

Deterioro de activos financieros

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024 la Entidad no tiene pérdidas crediticias esperadas, ni presentó un deterioro en sus activos financieros.

La Entidad reconocería pérdidas crediticias esperadas de por vida si hubiera un aumento significativo en el riesgo crediticio desde el reconocimiento inicial. Sin embargo, si el riesgo crediticio en el instrumento financiero no aumentara significativamente desde el reconocimiento inicial, la Entidad mediría la provisión para pérdidas para ese instrumento financiero en una cantidad igual a la pérdida crediticia esperada a 12 meses.



La pérdida crediticia esperada de por vida representa las pérdidas crediticias esperadas que resultarán de todos los eventos de incumplimiento posibles durante la vida útil esperada de un instrumento financiero. En contraste, la pérdida crediticia esperada a 12 meses representa la parte de la pérdida esperada de por vida que se espera que resulte de los eventos predeterminados en un instrumento financiero que sean posibles dentro de los 12 meses posteriores a la fecha del informe.

(v) *Incremento significativo en el riesgo de crédito*

Al evaluar si el riesgo de crédito en un instrumento financiero ha aumentado significativamente desde el reconocimiento inicial, la Entidad compara el riesgo de que ocurra un incumplimiento en el instrumento financiero en la fecha de reporte con el riesgo de un incumplimiento en el instrumento financiero en la fecha inicial de reconocimiento. Al realizar esta evaluación, la Entidad considera información tanto cuantitativa como cualitativa que sea razonable y fundamentada, incluida la experiencia histórica y la información prospectiva que está disponible sin costo o esfuerzo innecesario. La información prospectiva considerada incluye las perspectivas futuras de las industrias en las que operan los deudores de la Entidad, obtenidas de informes de expertos económicos, analistas financieros, organismos gubernamentales, grupos de expertos pertinentes y otras organizaciones similares, así como la consideración de varias fuentes externas de información real e información económica proyectada relacionada con las operaciones centrales de la Entidad.

En particular, la siguiente información se toma en cuenta al evaluar si el riesgo de crédito ha aumentado significativamente desde el reconocimiento inicial:

- Un deterioro significativo existente o esperado en la calificación interna del instrumento financiero;
- Deterioro significativo en indicadores de mercado externos de riesgo de crédito para un instrumento financiero específico, por ejemplo, un aumento significativo en el diferencial de crédito, permuta de incumplimiento crediticio para el deudor, o el periodo de tiempo o el alcance al cual el valor razonable de un activo financiero es menor que su costo amortizado;
- Cambios adversos existentes o esperados en las condiciones económicas, financieras o de negocios que se espera que causen una disminución significativa en la capacidad del deudor de cumplir su obligación de deuda;
- Un deterioro significativo actual o esperado en los resultados operativos del deudor;
- Aumentos significativos en el riesgo de crédito en otros instrumentos financieros del mismo deudor;
- Un cambio adverso existente o esperado en las condiciones regulatorias, económicas o tecnológicas del deudor que resulta en una disminución significativa de la capacidad del deudor de cumplir sus obligaciones.

A pesar de lo anterior, la Entidad asume que el riesgo de crédito en un instrumento financiero no ha aumentado significativamente desde el reconocimiento inicial si se determina que el instrumento financiero tiene un riesgo crediticio bajo en la fecha de reporte. Se determina que un instrumento financiero tiene un riesgo de crédito bajo si:

- (1) El instrumento financiero tiene un riesgo de incumplimiento bajo,



- (2) El deudor tiene una notoria capacidad de cumplir sus obligaciones de flujos contractuales de efectivo en el corto plazo, y
- (3) Cambios adversos en condiciones económicas y de negocios en el largo plazo pueden reducir la habilidad de que el deudor pueda cumplir con sus obligaciones contractuales de efectivo, pero no sucederá necesariamente.

La Entidad considera que un activo financiero tiene bajo riesgo de crédito cuando el activo tiene una calificación crediticia externa de “grado de inversión” de acuerdo a la definición globalmente aceptada, o en caso de que no haya una calificación externa disponible, que el activo tenga una calificación interna “realizable”. Realizable significa que la contraparte tiene una fuerte posición financiera y no hay montos pasados pendientes.

La Entidad monitorea regularmente la efectividad de los criterios utilizados para identificar si ha habido un aumento significativo en el riesgo crediticio y los revisa según corresponda para asegurar que los criterios sean capaces de identificar un aumento significativo en el riesgo crediticio antes de que el monto se haya vencido.

(vi) *Definición de incumplimiento*

La Entidad considera que lo siguiente constituye un evento de incumplimiento para fines de administración de riesgo de crédito interno, ya que la experiencia histórica indica que los activos financieros no son recuperables cuando cumplen con cualquiera de los siguientes criterios:

- Cuando el deudor incumple los convenios financieros;
- La información desarrollada internamente u obtenida de fuentes externas indica que es improbable que el deudor pague a sus acreedores, incluida la Entidad, en su totalidad (sin tener en cuenta ninguna garantía que tenga la Entidad).

Independientemente del análisis anterior, la Entidad considera que el incumplimiento ha ocurrido cuando un activo financiero tiene más de 90 días de vencimiento, a menos que la Entidad tenga información razonable y confiable para demostrar que un criterio de incumplimiento más atrasado es más apropiado.

(vii) *Activos financieros con deterioro crediticio*

Un activo financiero tiene deterioro crediticio cuando se han producido uno o más eventos que tienen un impacto perjudicial en los flujos de efectivo futuros estimados de ese activo financiero. La evidencia de que un activo financiero tiene deterioro crediticio incluye datos observables sobre los siguientes eventos:

- (a) Dificultad financiera significativa por parte del emisor o del deudor;
- (b) El incumplimiento de un contrato, como un incumplimiento o un evento vencido (ver (ii) arriba);
- (c) Los prestamistas del deudor, por razones económicas o contractuales relacionadas con la dificultad financiera del deudor, le otorgan al deudor una concesión que los prestamistas no considerarían de otra manera;
- (d) Es cada vez más probable que el deudor entre en bancarrota o alguna otra reorganización financiera; o



- (e) La extinción de un mercado funcional para el activo financiero por sus dificultades financieras.

(viii) *Política de bajas*

La Entidad da de baja un activo financiero cuando hay información que indique que el deudor se encuentra en una dificultad financiera grave y no existe una perspectiva realista de recuperación, por ejemplo, cuando el deudor ha sido colocado en liquidación o ha entrado en un proceso de quiebra. Los activos financieros dados de baja aún pueden estar sujetos a actividades de cumplimiento bajo los procedimientos de recuperación de la Entidad, teniendo en cuenta el asesoramiento legal cuando sea apropiado. Cualquier recuperación realizada se reconoce en resultados.

(ix) *Medición y reconocimiento de pérdidas crediticias esperadas*

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024 la Entidad no tiene pérdidas crediticias esperadas, ni presentó un deterioro en sus activos financieros.

La medición de las pérdidas crediticias esperadas es una función de la probabilidad de incumplimiento, la pérdida dada el incumplimiento (es decir, la magnitud de la pérdida si existe un incumplimiento) y la exposición en el incumplimiento. La evaluación de la probabilidad de incumplimiento y la pérdida dada por defecto se basa en datos históricos ajustados por información prospectiva como se describe anteriormente. En cuanto a la exposición al incumplimiento, para los activos financieros, esto está representado por el valor en libros bruto de los activos en la fecha de reporte, la comprensión de la Entidad de las necesidades financieras específicas de los deudores, y otra información relevante a futuro.

Para los activos financieros, la pérdida crediticia esperada se estima como la diferencia entre todos los flujos de efectivo contractuales que se deben a la Entidad de acuerdo con el contrato y todos los flujos de efectivo que la Entidad espera recibir, descontados a la tasa de interés efectiva original.

g. *Pasivos financieros*

Todos los pasivos financieros se miden subsecuentemente a costo amortizado utilizando el método de interés efectivo o en valor razonable a través de resultados.

Pasivos financieros a valor razonable a través de resultados

Los pasivos financieros se clasifican en valor razonable a través de resultados cuando el pasivo financiero es (i) contraprestación contingente de una adquirente en una combinación de negocios, (ii) se mantiene para negociar o (iii) se designa como valor razonable a través de resultados.

Los pasivos financieros en valor razonable a través de resultados se miden a valor razonable, y las ganancias o pérdidas que surgen de los cambios en el valor razonable se reconocen en resultados en la medida en que no forman parte de una relación de cobertura designada. Sin embargo, para los pasivos financieros que se designan en valor razonable a través de resultados, la cantidad de cambio en el valor razonable del pasivo financiero que es atribuible a los cambios en el riesgo de crédito de ese pasivo se reconoce en otro resultado integral, a menos que el reconocimiento de los efectos de los cambios en el riesgo de crédito del pasivo en otros ingresos comprensivos crearían o ampliarían un desajuste contable en resultados. El monto restante del cambio en el valor razonable del pasivo se reconoce en resultados. Los cambios en el valor razonable atribuibles al riesgo de crédito de un pasivo financiero que se reconocen en otro resultado integral no se reclasifican posteriormente a resultados. En su lugar, se transfieren a ganancias retenidas una vez que se da de baja el pasivo financiero.



Pasivos financieros medidos subsecuentemente a costo amortizado

Los pasivos financieros que no son (i) consideración contingente de un adquirente en una combinación de negocios, (ii) mantenidos para negociar, o (iii) designados como valor razonable a través de resultados, se miden posteriormente al costo amortizado utilizando el método de interés efectivo.

El método de interés efectivo es un método para calcular el costo amortizado de un pasivo financiero y para asignar gastos de intereses durante el período relevante. La tasa de interés efectiva es la tasa que descuenta exactamente los pagos en efectivo futuros estimados (incluidos todos los cargos y puntos pagados o recibidos que forman parte integral de la tasa de interés efectiva, los costos de transacción y otras primas o descuentos) durante la vida esperada del pasivo financiero, o (cuando sea apropiado) un período más corto, al costo amortizado de un pasivo financiero.

Ganancias y pérdidas cambiarias

Para los pasivos financieros que están denominados en una moneda extranjera y se miden al costo amortizado al final de cada período de reporte, las ganancias y pérdidas en moneda extranjera se determinan con base en el costo amortizado de los instrumentos. Estas ganancias y pérdidas en moneda extranjera se reconocen en resultados para pasivos financieros que no forman parte de una relación de cobertura designada. Para aquellos que están designados como un instrumento de cobertura para una cobertura de riesgo de moneda extranjera, las ganancias y pérdidas en moneda extranjera se reconocen en otro resultado integral y se acumulan en un componente separado del patrimonio.

El valor razonable de los pasivos financieros denominados en una moneda extranjera se determina en esa moneda extranjera y se convierte al tipo de cambio al final del periodo sobre el que se informa. Para los pasivos financieros que se miden como en valor razonable a través de resultados, el componente de moneda extranjera forma parte de las ganancias o pérdidas del valor razonable y se reconoce en utilidad o pérdida para los pasivos financieros que no forman parte de una relación de cobertura designada.

h. Instrumentos financieros derivados

La Entidad participa en una variedad de instrumentos financieros derivados para gestionar su exposición a riesgos de tasa de interés. Los detalles adicionales de los instrumentos financieros derivados se revelan en la Nota 20.

Los derivados se reconocen inicialmente a su valor razonable en la fecha en que se celebra un contrato de derivados y posteriormente se vuelven a medir a su valor razonable en cada fecha de informe. La ganancia o pérdida resultante se reconoce en utilidad o pérdida inmediatamente a menos que el derivado se designe y sea efectivo como un instrumento de cobertura, en cuyo caso el momento del reconocimiento en utilidad o pérdida depende de la naturaleza de la relación de cobertura.

Un derivado con un valor razonable positivo se reconoce como un activo financiero, mientras que un derivado con un valor razonable negativo se reconoce como un pasivo financiero. Los derivados no se compensan en los estados financieros a menos que la Entidad tenga tanto el derecho legal como la intención de compensar. Un derivado se presenta como un activo no corriente o un pasivo no corriente si el vencimiento restante del instrumento es más de 12 meses y no se espera realizar o liquidar dentro de los 12 meses.

i. Contabilidad de cobertura

La Entidad designa ciertos derivados como instrumentos de cobertura con respecto al riesgo de tasa de interés en coberturas de flujos de efectivo.

Al inicio de la relación de cobertura, la Entidad documenta la relación entre el instrumento de cobertura y la partida cubierta, junto con sus objetivos de gestión de riesgos y su estrategia para llevar a cabo diversas transacciones de cobertura. Además, al inicio de la cobertura y de forma continua, la Entidad documenta si el instrumento de cobertura es efectivo para compensar los cambios en los valores razonables o los flujos de efectivo de la partida cubierta atribuible al riesgo cubierto, que es cuando las relaciones de cobertura cumplen con todos de los siguientes requisitos de efectividad de cobertura:



- Hay una relación económica entre el instrumento de cobertura y la partida cubierta;
- El efecto del riesgo de crédito no domina al valor de los cambios que resultan de la relación económica; y
- El índice de cobertura de la relación de cobertura es el mismo que el que resulta de la cantidad de la partida cubierta que la Entidad cubre realmente y la cantidad del instrumento de cobertura que la Entidad realmente utiliza para cubrir esa cantidad de la partida cubierta.

Si una relación de cobertura deja de cumplir el requisito de efectividad de cobertura en relación con la partida cubierta, pero el objetivo de gestión de riesgos para esa relación de cobertura designada sigue siendo el mismo, la Entidad re-balancea el instrumento de cobertura. De esta forma se ajusta la relación de cobertura para que cumpla los criterios de calificación de nuevo.

Coberturas de flujo de efectivo

La parte efectiva de los cambios en el valor razonable de los derivados y otros instrumentos de cobertura calificados que se designan y califican como coberturas de flujos de efectivo se reconocen en otros resultados integrales y se acumulan en el rubro de la reserva de cobertura de flujos de efectivo, limitada al cambio acumulado en el valor razonable del elemento cubierto desde el inicio de la cobertura. La ganancia o pérdida relacionada con la porción inefectiva se reconoce inmediatamente en resultados, y se incluye en el ítem de la línea "Otros (gastos) productos financieros".

Las cantidades previamente reconocidas en otros resultados integrales y acumuladas en el patrimonio se reclasifican a utilidad o pérdida en los períodos en que la partida cubierta afecta la utilidad o pérdida, en la misma línea que la partida cubierta reconocida. Sin embargo, cuando la transacción prevista cubierta da como resultado el reconocimiento de un activo no financiero o un pasivo no financiero, las ganancias y pérdidas previamente reconocidas en otro resultado integral y acumuladas en el patrimonio se eliminan del patrimonio y se incluyen en la medición inicial del costo del activo no financiero o pasivo no financiero. Esta transferencia no afecta otros ingresos integrales. Además, si la Entidad espera que parte o la totalidad de la pérdida acumulada en la reserva de cobertura de flujo de efectivo no se recuperará en el futuro, esa cantidad se reclasificará inmediatamente a resultados.

La Entidad interrumpe la contabilidad de coberturas solo cuando la relación de cobertura (o una parte de la misma) deja de cumplir los criterios de calificación (después del rebalanceo, si corresponde). Esto incluye los casos en que el instrumento de cobertura vence o se vende, se cancela o se ejerce. La suspensión se contabiliza prospectivamente. Cualquier ganancia o pérdida reconocida en otro resultado integral y acumulada en la reserva de cobertura de flujo de efectivo en ese momento permanece en el patrimonio y se reclasifica a utilidad o pérdida cuando se produce la transacción prevista. Cuando ya no se espera que ocurra una transacción de pronóstico, la ganancia o pérdida acumulada en la reserva de cobertura de flujo de efectivo se reclasifica inmediatamente a utilidad o pérdida.

j. *Reconocimiento de cuentas por cobrar y por pagar*

La Entidad reconoce en su estado de posición financiera los préstamos otorgados a los grupos, financiados con: recursos propios, préstamos bancarios y emisión de CFB'S realizados por los Fideicomisos.

k. *Mobiliario, equipo y mejoras a locales arrendados*

El mobiliario y equipos se presentan al costo menos la depreciación acumulada y cualquier pérdida acumulada por deterioro.

La depreciación se reconoce para llevar a resultados el costo o la valuación de los activos, menos su valor residual, sobre sus vidas útiles utilizando el método de línea recta. La vida útil estimada, el valor residual y el método de depreciación se revisan al final de cada año, y el efecto de cualquier cambio en la estimación registrada se reconoce sobre una base prospectiva.



Las mejoras a locales arrendados se registran a su costo de adquisición y la amortización se calcula en base en el plazo forzoso del contrato de arrendamiento.

Un elemento de mobiliario y equipo se da de baja cuando se vende o cuando no se espere obtener beneficios económicos futuros que deriven del uso continuo del activo. La utilidad o pérdida que surge de la venta o retiro de una partida de propiedades, mobiliario y equipo, se calcula como la diferencia entre los recursos que se reciben por la venta y el valor en libros de activo, y se reconoce en resultados. Los terrenos no se deprecian. Las tasas de depreciación utilizadas son las siguientes:

Equipo de cómputo	30%
Mobiliario y equipo	10%
Mejoras a locales arrendados	28.7%*
Planta de luz	5%

(*) La amortización de este concepto se realiza de acuerdo a la vigencia de los contratos de arrendamiento.

l. ***Activo contractual***

Las comisiones pagadas a promotores y las comisiones pagadas por ventas internas, se capitalizan y se registran al costo de adquisición. La amortización se calcula de acuerdo con la vida de los contratos de servicios de la Entidad que tienen un plazo máximo de 15 años.

Los valores netos en libros de dichas comisiones por contratos terminados se registran en resultados en la fecha de terminación de los contratos.

m. ***Deterioro de Mobiliario, equipo y mejoras a locales arrendados y activos intangibles excluyendo el crédito mercantil***

Al final de cada periodo, la Entidad revisa los valores en libros de sus activos tangibles a fin de determinar si existen indicios de que estos activos han sufrido alguna pérdida por deterioro. Si existe algún indicio, se calcula el monto recuperable del activo a fin de determinar el alcance de la pérdida por deterioro (de haber alguna). Cuando no es posible estimar el monto recuperable de un activo individual, la Entidad estima el monto recuperable de la unidad generadora de efectivo a la que pertenece dicho activo. Cuando se puede identificar una base razonable y consistente de distribución, los activos corporativos también se asignan a las unidades generadoras de efectivo individuales, o de lo contrario, se asignan a la Entidad más pequeño de unidades generadoras de efectivo para los cuales se puede identificar una base de distribución razonable y consistente.

El monto recuperable es el mayor entre el valor razonable menos el costo de venderlo y el valor en uso. Al evaluar el valor en uso, los flujos de efectivo futuros estimados se descuentan a su valor presente utilizando una tasa de descuento antes de impuestos que refleje la evaluación actual del mercado respecto al valor del dinero en el tiempo y los riesgos específicos del activo para el cual no se han ajustado las estimaciones de flujos de efectivo futuros.

Si se estima que el monto recuperable de un activo (o unidad generadora de efectivo) es menor que su valor en libros, el valor en libros del activo (o unidad generadora de efectivo) se reduce a su monto recuperable. Las pérdidas por deterioro se reconocen inmediatamente en resultados, salvo si el activo se registra a un monto revaluado, en cuyo caso se debe considerar la pérdida por deterioro como una disminución de la revaluación.

Posteriormente, cuando una pérdida por deterioro se revierte, el valor en libros del activo (o unidad generadora de efectivo) se incrementa al valor estimado revisado de su monto recuperable, de tal manera que el valor en libros ajustado no exceda el valor en libros que se habría determinado si no se hubiera reconocido una pérdida por deterioro para dicho activo (o unidad generadora de efectivo) en años anteriores. La reversión de una pérdida por deterioro se reconoce inmediatamente en resultados, a menos que el activo correspondiente se reconozca a un monto revaluado, en cuyo caso la reversión de la pérdida por deterioro se trata como un incremento en la revaluación.



Al 31 de diciembre de 2025 y 2024, la Entidad no tuvo deterioro en el valor del *Mobiliario, equipo y mejoras a locales arrendados y activos intangibles*.

n. ***Inversiones en asociadas***

Una asociada es una entidad sobre la cual la Entidad tiene influencia significativa. Influencia significativa es el poder de participar en decisiones sobre políticas financieras y de operación de la entidad en la que se invierte, pero no implica un control o control conjunto sobre esas políticas.

Los resultados y los activos y pasivos de las asociadas se incorporan a los estados financieros consolidados utilizando el método de participación, excepto si la inversión, o una porción de la misma, se clasifica como mantenida para su venta, en cuyo caso se contabiliza conforme a la IFRS 5 *Activos No Corrientes Mantenedos para la Venta y Operaciones Discontinuas*. Conforme al método de participación, las inversiones en asociadas inicialmente se contabilizan en el estado consolidado de posición financiera al costo y se ajusta por cambios posteriores a la adquisición por la participación de la Entidad en la utilidad o pérdida y los resultados integrales de la asociada. Cuando la participación de la Entidad en las pérdidas de una entidad asociada o un de la Entidad supera la participación de la Entidad en esa asociada la Entidad deja de reconocer su participación en las pérdidas. Las pérdidas adicionales se reconocen siempre y cuando la Entidad haya contraído alguna obligación legal o implícita o haya hecho pagos en nombre de la asociada.

Una inversión en una asociada se registra utilizando el método de participación desde la fecha en que la participada se convierte en una asociada. En la adquisición de la inversión en una asociada, el exceso en el costo de adquisición sobre la participación de la Entidad en el valor razonable neto de los activos y pasivos identificables en la inversión se reconoce como crédito mercantil, el cual se incluye en el valor en libros de la inversión.

Los requerimientos de IAS 36 se aplican para determinar si es necesario reconocer una pérdida por deterioro con respecto a la inversión de la Entidad en una asociada. Cuando es necesario, se prueba el deterioro del valor en libros total de la inversión (incluyendo el crédito mercantil) de conformidad con IAS 36 Deterioro de Activos como un único activo, comparando su monto recuperable (mayor entre valor en uso y valor razonable menos costo de venta) contra su valor en libros. Cualquier pérdida por deterioro reconocida forma parte del valor en libros de la inversión. Cualquier reversión de dicha pérdida por deterioro se reconoce de conformidad con IAS 36 en la medida en que dicho monto recuperable de la inversión incrementa posteriormente.

La Entidad discontinúa el uso del método de participación desde la fecha en que la inversión deja de ser una asociada, o cuando la inversión se clasifica como mantenida para la venta. Cuando la Entidad mantiene la participación en la antes asociada la inversión retenida se mide a valor razonable a dicha fecha y se considera como su valor razonable al momento del reconocimiento inicial de conformidad con IFRS 9. La diferencia entre el valor contable de la asociada en la fecha en que el método de la participación se discontinúa y el valor razonable atribuible a la participación retenida y la ganancia por la venta de una parte del interés en la asociada se incluye en la determinación de la ganancia o pérdida por disposición de la asociada. Adicionalmente, la Entidad contabiliza todos los montos previamente reconocidos en otros resultados integrales en relación a esa asociada con la misma base que se requeriría si esa asociada hubiese dispuesto directamente los activos o pasivos relativos. Por lo tanto, si una ganancia o pérdida previamente reconocida en otros resultados integrales por dicha asociada se hubiere reclasificado al estado de resultados al disponer de los activos o pasivos relativos, la Entidad reclasifica la ganancia o pérdida del capital al estado de resultados (como un ajuste por reclasificación) cuando la asociada se discontinúa.

La Entidad sigue utilizando el método de participación cuando una inversión en una asociada se convierte en una inversión en un negocio conjunto. No existe una revaluación a valor razonable sobre dichos cambios en la participación.



Cuando la Entidad reduce su participación en una asociada, pero la Entidad sigue utilizando el método de la participación, la Entidad reclasifica a resultados la proporción de la ganancia o pérdida que había sido previamente reconocida en otros resultados integrales en relación a la reducción de su participación en la inversión si esa utilidad o pérdida se hubieran reclasificado al estado de resultados en la disposición de los activos o pasivos relativos.

Cuando la Entidad lleva a cabo transacciones con su asociada, la utilidad o pérdida resultante de dichas transacciones con la asociada se reconocen en los estados financieros consolidados de la Entidad sólo en la medida de la participación en la asociada que no se relacione con la Entidad.

o. ***Préstamos a grupos de consumidores***

Representan el saldo de los montos efectivamente entregados a los grupos de consumidores más la actualización y se clasifica en préstamos a corto y largo plazo y se separa la parte de los préstamos que provienen de financiamiento bursátil. Los préstamos tienen garantía prendaria ya que la totalidad de ellos son otorgados a consumidores con activos adjudicados, por lo que el riesgo crediticio es muy bajo con un historial de prácticamente cero incobrabilidades.

p. ***Préstamos bancarios***

Se reconocen inicialmente a su valor razonable, neto de costos de adquisición y contratación asociados; posteriormente, se registran a su costo amortizado utilizando el método de interés efectivo.

q. ***Arrendamientos***

La Entidad como arrendatario

La Entidad evalúa si un contrato contiene un arrendamiento en su origen. La Entidad reconoce un activo por derechos de uso y un pasivo por arrendamiento correspondiente respecto a todos los contratos de arrendamiento en los que sea arrendatario, exceptuando los arrendamientos de corto plazo (plazo de 12 meses o menos) y los de activos de bajo valor. Para estos arrendamientos, la Entidad reconoce los pagos de renta como un gasto operativo bajo el método de línea recta a través del periodo de vigencia del arrendamiento, a menos que otro método sea más representativo del patrón del tiempo en que los beneficios económicos proveniente del consumo de los activos arrendados.

El pasivo por arrendamiento es medido inicialmente al valor presente de los pagos de renta que no sean pagados en la fecha de inicio, descontado por la tasa implícita en el contrato. Si esta tasa no puede ser fácilmente determinada, la Entidad utiliza tasas incrementales.

Los pagos de renta incluidos en la medición del pasivo por arrendamiento consisten en:

- Pagos de renta fijos (incluyendo pagos fijos en sustancia), menos cualquier incentivo por arrendamiento recibido;
- Pagos de renta variables que dependen de un índice o tasa, inicialmente medidos usando el índice o tasa en la fecha de inicio;
- El monto esperado a pagarse por el arrendatario bajo garantías de valor residual;
- El precio de ejercicio de opciones de compra, si el arrendatario está razonablemente certero de ejercitar las opciones; y
- Pagos por penalizaciones resultantes de la terminación del arrendamiento, si el periodo del arrendamiento refleja el ejercicio de una opción de terminación del arrendamiento.

El pasivo por arrendamiento se presenta como un concepto separado en el estado consolidado de posición financiera.



El pasivo por arrendamiento es medido subsecuentemente con el aumento del valor en libros para reflejar los intereses devengados por el pasivo por arrendamiento (usando el método de interés efectivo) y reduciendo el valor en libros para reflejar los pagos de renta realizados.

La Entidad revalúa el pasivo por arrendamiento (y realiza el ajuste correspondiente al activo por derechos de uso relacionado) siempre que:

El plazo del arrendamiento es modificado o hay un evento o cambio significativo en las circunstancias del arrendamiento resultando en un cambio en la evaluación del ejercicio de opción de compra, en cuyo caso el pasivo por arrendamiento es medido descontando los pagos de renta actualizados usando una tasa de descuento actualizada.

Los pagos de renta se modifican como consecuencia de cambios en índices o tasa o un cambio en el pago esperado bajo un valor residual garantizado, en cuyos casos el pasivo por arrendamiento se revalúa descontando los pagos de renta actualizados utilizando la misma tasa de descuento (a menos que el cambio en los pagos de renta se deba a un cambio en una tasa de interés variable, en cuyo caso se usa una tasa de descuento actualizada).

Un contrato de arrendamiento se modifique y la modificación del arrendamiento no se contabilice como un arrendamiento separado, en cuyo caso el pasivo por arrendamiento se revalúa basándose en el plazo del arrendamiento del arrendamiento modificado, descontando los pagos de renta actualizados usando una tasa de descuento actualizada a la fecha de entrada en vigor de la modificación.

La Entidad no realizó ninguno de los ajustes mencionados en los periodos presentados.

Los activos por derechos de uso consisten en la medición inicial del pasivo por arrendamiento correspondiente, los pagos de renta realizados en o antes de la fecha de inicio, menos cualquier incentivo por arrendamiento recibido y cualquier costo inicial directo. La valuación subsecuente es el costo menos la depreciación acumulado y pérdidas por deterioro.

Si la Entidad incurre en una obligación surgida de los costos de dismantelar y remover un activo arrendado, restaurar el lugar en el cual está localizado o restaurar el activo subyacente a la condición requerida por los términos y condiciones del arrendamiento, se debe reconocer una provisión medida conforme a la IAS 37. En la medida en que los costos se relacionen a un activo por derechos de uso, los costos son incluidos en el activo por derechos de uso relacionado, a menos que dichos costos se incurran para generar inventarios.

Los activos por derechos de uso se deprecian sobre el periodo que resulte más corto entre el periodo del arrendamiento y la vida útil del activo subyacente. Si un arrendamiento transfiere la propiedad del activo subyacente o el costo del activo por derechos de uso refleja que la Entidad planea ejercer una opción de compra, el activo por derechos de uso se depreciará sobre la vida útil. La depreciación comienza en la fecha de inicio del arrendamiento.

Los activos por derechos de uso son presentados como un concepto separado en el estado consolidado de posición financiera.

La Entidad aplica IAS 36 para determinar si un activo por derechos de uso está deteriorado y contabiliza cualquier pérdida por deterioro identificada como se describe en la política de ‘Mobiliario, equipo y mejoras a locales arrendados’.

Los arrendamientos con rentas variables que no dependen de un índice o tasa, no son incluidos en la medición del pasivo por arrendamiento y del activo por derechos de uso. Los pagos relacionados son reconocidos como un gasto en el periodo en el que sucede el evento o condición que desencadena los pagos y son incluidos en el concepto de “Gastos de administración” en el estado consolidado de resultados.



r. ***Ingreso por inscripción diferido***

Los pagos recibidos de los consumidores por concepto de inscripción son registrados por la Entidad como un pasivo diferido en el rubro de ingreso por inscripción diferido en el estado de situación financiera, y su amortización se realiza de acuerdo con la vida de los contratos de servicios de la Entidad que tienen un plazo máximo de 15 años. Los valores netos en libros de dichos pagos por contratos terminados se registran en resultados en la fecha de terminación de los contratos.

s. ***Transacciones en monedas extranjeras***

Al preparar los estados financieros consolidados, las transacciones en moneda distinta a la moneda funcional de la Entidad (moneda extranjera) se reconocen utilizando los tipos de cambio vigentes en las fechas en que se efectúan las operaciones. Al final de cada periodo, las partidas monetarias denominadas en moneda extranjera se reconvierten a los tipos de cambio vigentes a esa fecha. Las partidas no monetarias registradas a valor razonable, denominadas en moneda extranjera, se reconvierten a los tipos de cambio vigentes a la fecha en que se determinó el valor razonable. Las partidas no monetarias que se calculan en términos de costo histórico, en moneda extranjera, no se reconvierten.

Las diferencias en tipo de cambio en partidas monetarias se reconocen en los resultados del periodo.

t. ***Beneficios a empleados***

Beneficios a corto plazo

Se reconoce un pasivo por beneficios que correspondan a los empleados con respecto a sueldos y salarios, vacaciones anuales y licencia por enfermedad en el periodo de servicio en que es prestado por el importe no descontado por los beneficios que se espera pagar por ese servicio.

Los pasivos reconocidos por los beneficios a los empleados a corto plazo se valúan al importe no descontado por los beneficios que se espera pagar por ese servicio.

Cualquier obligación por indemnización se reconoce al momento que la Entidad ya no puede retirar la oferta de indemnización y/o cuando la Entidad reconoce los costos de reestructuración relacionados.

Planes de beneficios definidos

La obligación neta de la Entidad relacionada con planes de beneficios definidos se calcula en forma separada para cada plan estimando el importe del beneficio futuro que los empleados han ganado en el período actual y en períodos anteriores, descontando ese importe.

El cálculo de las obligaciones por beneficios definidos es efectuado anualmente por un actuario calificado usando el método de unidad de crédito proyectado.

Las remediciones (antes ganancias y pérdidas actuariales), resultantes de diferencias entre las hipótesis actuariales proyectadas y reales al final del período, se reconocen en el período en que se incurren como parte de Otros Resultados Integrales del periodo dentro del capital contable.

Cuando se produce una modificación o reducción en los beneficios de un plan, la modificación resultante en el beneficio que se relaciona con el servicio pasado o la ganancia o pérdida por la reducción se reconoce de inmediato en resultados. El Grupo reconoce ganancias y pérdidas en la liquidación de un plan de beneficios definidos cuando ésta ocurre.

Participación de los trabajadores en las utilidades (“PTU”)

La PTU se registra en los resultados del año en que se causa y se presenta en el rubro de *gastos de operación* en el *estado consolidado de resultado integral*.



Como resultado de la Ley del Impuesto Sobre la Renta de 2014, al 31 de diciembre de 2025 y 2024, la PTU se determina con base en la utilidad fiscal conforme a la fracción I del artículo 9 de la misma Ley.

u. ***Impuestos a la utilidad***

El gasto por impuestos a la utilidad representa la suma de los impuestos a la utilidad causados y los impuestos a la utilidad diferidos.

1. Impuestos a la utilidad causados

El impuesto causado calculado corresponde al impuesto sobre la renta (“ISR”) y se registra en los resultados del año en que se causa.

El impuesto causado es pagadero en la base gravable del año. La utilidad gravable difiere de la utilidad neta como es reportada en la utilidad o pérdida porque excluye componentes de ingresos o gastos que son acumulables o deducibles en otros años y excluye componentes que nunca han sido acumulables o deducibles. Los pasivos de la Entidad por los impuestos causados son calculados usando las tasas de impuestos que se han decretado al final del período de reporte.

Una provisión se reconoce para esos motivos en los que la determinación del impuesto es incierta, pero se considera probable que exista una futura salida de fondos para una autoridad fiscal. Las provisiones se valúan a la mejor cantidad que se espera se vuelva pagadera. La evaluación está basada en el juicio de expertos fiscales apoyada por las experiencias previas de la Entidad en ese tipo de actividades y en algunos casos basados en la consulta de un especialista independiente de impuestos.

2. Impuestos a la utilidad diferidos

Los impuestos a la utilidad diferidos se reconocen sobre las diferencias temporales entre el valor en libros de los activos y pasivos incluidos en los estados financieros consolidados y las bases fiscales correspondientes utilizadas para determinar el resultado fiscal, la tasa correspondiente a estas diferencias y en su caso se incluyen los beneficios de las pérdidas fiscales por amortizar y de algunos créditos fiscales. El activo o pasivo por impuesto a la utilidad diferido se reconoce generalmente para todas las diferencias fiscales temporales. Se reconocerá un activo por impuestos diferidos, por todas las diferencias temporales deducibles, en la medida en que resulte probable que la Entidad disponga de utilidades fiscales futuras contra las que pueda aplicar esas diferencias temporales deducibles. Estos activos y pasivos no se reconocen si las diferencias temporales surgen del crédito mercantil o del reconocimiento inicial (distinto al de la combinación de negocios) de otros activos y pasivos en una operación que no afecta el resultado fiscal ni el contable.

Se reconoce un pasivo por impuestos diferidos por diferencias temporales gravables asociadas con inversiones en subsidiarias y asociadas, y participaciones en negocios conjuntos, excepto cuando la Entidad es capaz de controlar la reversión de la diferencia temporal y cuando sea probable que la diferencia temporal no se revertirá en un futuro previsible. Los activos por impuestos diferidos que surgen de las diferencias temporales asociadas con dichas inversiones y participaciones se reconocen únicamente en la medida en que resulte probable que habrá utilidades fiscales futuras suficientes contra las que se utilicen esas diferencias temporales y se espera que éstas se revertirán en un futuro cercano.

El valor en libros de un activo por impuestos diferidos debe someterse a revisión al final de cada periodo sobre el que se informa y se debe reducir en la medida que se estime probable que no habrá utilidades gravables suficientes para permitir que se recupere la totalidad o una parte del activo.



Los activos y pasivos por impuestos diferidos se valúan empleando las tasas fiscales que se espera aplicar en el período en el que el pasivo se pague o el activo se realice, basándose en las tasas (y leyes fiscales) que hayan sido aprobadas o sustancialmente aprobadas al final del periodo sobre el que se informa.

La valuación de los pasivos y activos por impuestos diferidos refleja las consecuencias fiscales que se derivarían de la forma en que la Entidad espera, al final del periodo sobre el que se informa, recuperar o liquidar el valor en libros de sus activos y pasivos.

Los activos y pasivos por impuestos diferidos se compensan cuando existe un derecho legal exigible que permita compensar los activos por impuestos corrientes contra los pasivos por impuestos corrientes y cuando se relacionan con los impuestos a las ganancias recaudados por la misma autoridad tributaria y la Entidad tiene la intención de liquidar sus activos y pasivos por impuestos corrientes en una base neta.

3. Impuestos causados y diferidos

Los impuestos causados y diferidos se reconocen en resultados, excepto cuando se refieren a partidas que se reconocen fuera de los resultados, ya sea en los otros resultados integrales o directamente en el capital contable, respectivamente. Cuando surgen del reconocimiento inicial de una combinación de negocios el efecto fiscal se incluye dentro del reconocimiento de la combinación de negocios.

v. **Provisiones**

Las provisiones se reconocen cuando la Entidad tiene una obligación presente (ya sea legal o asumida) como resultado de un suceso pasado, es probable que la Entidad tenga que liquidar la obligación, y puede hacerse una estimación confiable del importe de la obligación.

El importe que se reconoce como provisión es la mejor estimación del desembolso necesario para liquidar la obligación presente, al final del periodo sobre el que se informa, teniendo en cuenta los riesgos y las incertidumbres que rodean a la obligación. Cuando se valúa una provisión usando los flujos de efectivo estimados para liquidar la obligación presente, su valor en libros representa el valor presente de dichos flujos de efectivo (cuando el efecto del valor del dinero en el tiempo es material).

Cuando se espera la recuperación de algunos o de todos los beneficios económicos requeridos para liquidar una provisión por parte de un tercero, se reconoce una cuenta por cobrar como un activo si es virtualmente cierto que se recibirá el desembolso y el monto de la cuenta por cobrar puede ser valuado confiablemente.

w. **Reconocimiento de ingresos**

Los ingresos se calculan al valor razonable de la contraprestación cobrada o por cobrar.

Los ingresos provenientes de los contratos de servicios se reconocen de acuerdo con lo siguiente:

Ingresos por administración:

- Los servicios de administración se reconocen por la Entidad a lo largo de la vida del contrato y corresponden a:
 - Los diversos actos de administración que realiza la Entidad con motivo del ingreso del consumidor (inscripción) al sistema de comercialización y
 - La administración de los recursos aportados por los grupos de consumidores.



- Los pagos recibidos de los consumidores por concepto de inscripción son registrados por la Entidad como un ingreso diferido en el rubro de ingreso por inscripción diferido en el estado de situación financiera, y su amortización se realiza de acuerdo con la vida de los contratos de servicios de la Entidad que tienen un plazo máximo de 15 años. Los valores netos en libros de dichos pagos por contratos terminados se registran en resultados en la fecha de terminación de los contratos.

Ingresos por intermediación de seguros:

Los ingresos por intermediación de seguros contratados por concepto de seguro de daños y seguros de vida se reconocen en un punto en el tiempo y son determinados por el diferencial en las primas contratadas con las agencias de seguros y la estipulada en los contratos de los grupos.

Ingresos por remanentes

Los ingresos por remanentes se generan conforme a lo siguiente:

– Ingresos por remanentes de contratos escriturados

Los remanentes por cobrar por cierre de grupos se reconocen por la Entidad a lo largo de la vida del contrato y se integran por los montos recuperados de los consumidores en su etapa de adjudicados. El ingreso se determina por el diferencial entre el valor de la aportación mensual cobrada y el valor de la aportación mensual a capital (porción del monto adjudicado al momento de la adjudicación asignada al mes de pago y que resulta de distribuir el monto adjudicado al momento de la adjudicación en el número de mensualidades pendientes de pago ya sea en partes iguales o crecientes en base al factor de actualización de los contratos).

– Ingresos por remanentes de intereses

Los remanentes de intereses se obtienen del diferencial entre los rendimientos de las cuentas bancarias de los grupos, y el pago de actualizaciones de préstamos y comisiones bancarias.

– Ingresos por remanentes de penalizaciones

Los remanentes de penalizaciones se obtienen por la cancelación y rescisión del contrato de adhesión, el cual se determina por el importe de tres mensualidades a valor promedio, y en su caso se incluye la penalización por mora.

El ingreso por remanentes se reconoce cuando se ha aprobado el contrato y existe un compromiso de ejecutar sus obligaciones, es posible identificar los derechos y obligaciones de cada parte tiene respecto a los servicios, es posible identificar las condiciones de pago con respecto a los servicios, el contrato tiene fundamento comercial, y es probable que se cobre la contraprestación a la que tendrá derecho la Entidad. Los recursos obtenidos por la Entidad por concepto de remanentes no pueden ser dispuestos por la Entidad de manera anticipada a la liquidación de todos los miembros de los grupos.

– Ingresos por intereses de préstamos

Los ingresos por intereses (actualización) de préstamos se generarán por los préstamos otorgados a los grupos de consumidores, desde la fecha en que se originan hasta la fecha de su liquidación total o parcial de la obligación hacia la Entidad por parte del grupo consumidor. Los ingresos por intereses se determinan aplicando el mismo factor de actualización que es aplicable a los consumidores del Grupo.



- x. **Reclasificaciones** - Los estados consolidados de flujos de efectivo por el año que terminó el 31 de diciembre de 2024 han sido reclasificados en ciertos rubros para conformar su presentación con la utilizada en 2025. Los efectos de estas reclasificaciones se aplicaron retrospectivamente como sigue:

	31 de diciembre de 2024		Saldo al 31 de diciembre 2024 con efectos de reclasificación
	Originalmente reportados	Aumento (disminución) por las reclasificaciones	
Flujos netos de efectivo generados en actividades de operación	\$ 342,288,479	\$ (190,648,478)	\$ 151,640,001
Flujos netos de efectivo generados en actividades de inversión	\$ (152,371,107)	\$ 123,875,971	\$ (28,495,136)
Flujos netos de efectivo aplicados en actividades de financiamiento	\$ (166,847,557)	\$ 66,772,507	\$ (100,075,050)

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

En la aplicación de las políticas contables de la Entidad, la administración debe hacer juicios, estimaciones y supuestos sobre los valores en libros de los activos y pasivos de los estados financieros consolidados. 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 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 Entidad y que tienen un efecto significativo en los estados financieros consolidados.

Control sobre los Fideicomisos 4110, 4111, 3317, 3939, 5151, 5044, 5920, 6084 y 6384

Con base en los acuerdos contractuales de los Fideicomisos, la Entidad tiene el poder de dirigir el destino de los derechos de cobro en default que forman el patrimonio de los Fideicomisos. Por lo tanto, al 31 de diciembre de 2025 y 2024, la administración de la Entidad concluyó que la Entidad tiene la capacidad de dirigir las actividades relevantes y por lo tanto tiene control sobre los Fideicomisos.

Reconocimiento de ingresos por remanentes de contratos escriturados

Como se describe en la Nota 4w de los Estados Financieros Consolidados, la Entidad reconoce ingresos por remanentes en la etapa de escriturados a lo largo del tiempo. Dichos remanentes son equivalentes al ingreso financiero que se genera por la actualización de las aportas pagadas por el cliente durante toda la vida de sus contratos a partir de su adjudicación. Se calcula como la diferencia entre la cadena de flujos de aporta operativa mensual calculada al momento de la adjudicación del contrato (equivalentes al pago de capital) y la aporta actualizada de cada periodo efectivamente cobrada.

Fuentes clave de incertidumbre en las estimaciones

A continuación, se explican los supuestos clave respecto al futuro y otras fuentes clave de incertidumbre en las estimaciones al final del periodo.



Evaluación de deterioro en los préstamos a grupos de consumidores

La Entidad no ha reconocido una estimación de pérdidas crediticias esperadas, ni ha presentado un deterioro en los préstamos a grupos de consumidores, debido a que no identificó un aumento significativo en el riesgo crediticio desde el reconocimiento inicial. La Entidad considera que los préstamos a grupos tienen bajo riesgo de crédito debido a que no hay historial de montos no recuperados, los flujos pendientes por recuperar son inferiores a los montos comprometidos por los grupos de consumidores y los flujos de efectivo están garantizados con hipotecas cuyo valor de los inmuebles superan a las cuentas por cobrar.

6. Efectivo y equivalentes de efectivo

Para propósitos de los estados consolidados de flujos de efectivo, el efectivo y equivalentes de efectivo incluye efectivo, bancos e inversiones de fácil conversión y reservas en garantía de la deuda. El efectivo y equivalentes de efectivo al final del periodo como se muestra en el estado de flujos de efectivo, puede ser conciliado con las partidas relacionadas en el estado de posición financiera consolidado como sigue:

	2025	2024
Efectivo y bancos	\$ 45,133,845	\$ 293,252,788
Equivalentes de efectivo vía inversiones temporales en valores	<u>476,927,881</u>	<u>293,178,861</u>
	<u>\$ 522,061,726</u>	<u>\$ 586,431,649</u>

7. Préstamos a grupos de consumidores con recursos propios y financiados

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024, los préstamos a grupos de consumidores se integran como sigue:

	2025	2024
Con recursos propios	\$ 2,066,883,584	\$ 2,071,279,011
Con recursos financiados (1)	<u>1,256,242,528</u>	<u>2,076,170,592</u>
	<u>\$ 3,323,126,112</u>	<u>\$ 4,147,449,603</u>

	2025	2024
Corto plazo	<u>\$ 640,561,035</u>	<u>\$ 799,456,452</u>
Largo plazo	<u>\$ 2,682,565,077</u>	<u>\$ 3,347,993,151</u>

La Entidad otorga a los grupos de consumidores los recursos necesarios en su etapa de adjudicación, los cuales serán cubiertos a valor presente a los factores de actualización establecidos en el contrato.

- (1) Al 31 de diciembre de 2025 y 2024, incluye \$1,188,864,698 y \$1,903,953,222 respectivamente, de préstamos a grupos de consumidores con recursos obtenidos de créditos bancarios cuya fuente de pago son derechos de cobro de una parte de la cartera administrada por la Entidad, mismos que forman del patrimonio de Fideicomisos constituidos por la Entidad. Ver nota de actividades.

8. Otras cuentas por cobrar

	2025	2024
Clientes (1)	\$ 90,071,616	\$ 88,213,703
Otras cuentas por cobrar	23,229,598	24,408,595
Deudores diversos	<u>5,145,602</u>	<u>2,287,376</u>
	<u>\$ 118,446,816</u>	<u>\$ 114,909,674</u>



(1) **Cuentas por cobrar a clientes**

Las cuentas por cobrar de la Entidad son instrumentos financieros de fácil conversión de efectivo, por lo que no existe un plazo de crédito otorgado a sus clientes. El saldo que se incluye en los estados financieros corresponde a i) los ingresos generados en el último día de operación del ejercicio por \$14,758,411 y \$21,200,498 al 31 de diciembre de 2025 y 2024, respectivamente, los cuales fueron dispuestos por la Entidad, inmediatamente al inicio del ejercicio siguiente, y a ii) los montos por cobrar por servicios de administración y gestión en la adquisición de bienes inmuebles adjudicados y que se cobra dentro de los 5 días hábiles posteriores de la adjudicación o al momento de la cancelación o rescisión del contrato. El saldo por cobrar de estos ingresos al 31 de diciembre de 2025 y 2024 corresponde a \$75,313,205 y \$67,013,205, respectivamente.

La Entidad no ha reconocido una estimación para cuentas de cobro dudoso debido a que no se tienen cuentas por cobrar antiguas ni pérdidas crediticias esperadas. Antes de aceptar cualquier nuevo cliente, la Entidad utiliza un sistema externo de calificación crediticia para evaluar la calidad crediticia del cliente potencial y define los límites de crédito por cliente. Los límites y calificaciones atribuidos a los clientes se revisan dos veces al año. El 100% de las cuentas por cobrar a clientes que no están vencidas ni deterioradas, tienen la mejor calificación de crédito atribuible de acuerdo al sistema externo de calificación crediticia usado por la Entidad.

9. Remanentes por cobrar

	2025	2024
Saldo al inicio del año	\$ 140,750,040	\$ 143,511,510
Incremento (disminución) a la estimación por:		
Remanentes por escriturados	565,935,133	493,634,089
Penas convencionales	8,589,135	10,378,830
Actualizaciones de prestamos	(507,210,671)	(383,636,190)
Aplicaciones	<u>(11,233,115)</u>	<u>(123,138,199)</u>
Saldo al final del año	<u>\$ 196,830,522</u>	<u>\$ 140,750,040</u>
	2025	2024
Corto plazo	\$ 134,932,315	\$ 96,487,722
Largo plazo	<u>61,898,207</u>	<u>44,262,318</u>
Total	<u>\$ 196,830,522</u>	<u>\$ 140,750,040</u>

10. Entidad como arrendatario

Derechos de uso por activos en arrendamiento – Neto

La Entidad arrienda diversos activos, incluyendo inmuebles y equipo de cómputo. El plazo promedio de arrendamiento es de 3.3 años y 3.3 años para 2025 y 2024, respectivamente.

La Entidad celebró contratos por nuevos arrendamientos, esto resulto en la adición de activos por derechos de uso por \$24,072,412 y \$29,195,063 en 2025 y 2024 respectivamente.



El análisis de la madurez de los pasivos por arrendamiento se presenta en la Nota 11.

Activos por derechos de uso	Inmuebles	Equipo de cómputo	Total
Costo			
Al inicio de 2024	\$ 178,251,469	\$ 4,558,181	\$ 182,809,650
Adiciones	<u>29,195,063</u>	<u>-</u>	<u>29,195,063</u>
Al 31 de diciembre de 2024	207,446,532	4,558,181	212,004,713
Adiciones	<u>24,072,412</u>	<u>-</u>	<u>24,072,412</u>
Al 31 de diciembre de 2025	<u>\$ 231,518,944</u>	<u>\$ 4,558,181</u>	<u>\$ 236,077,125</u>
Activos por derechos de uso			
	Inmuebles	Equipo de Cómputo	Total
Depreciación acumulada			
Al inicio de 2024	\$ (80,660,015)	\$ (4,558,181)	\$ (85,218,196)
Cambio del periodo	<u>(26,021,349)</u>	<u>-</u>	<u>(26,021,349)</u>
Al 31 de diciembre de 2024	(106,681,364)	(4,558,181)	(111,239,545)
Cambio del periodo	<u>(28,026,243)</u>	<u>-</u>	<u>(28,026,243)</u>
Al 31 de diciembre de 2025	<u>\$ (134,707,607)</u>	<u>\$ (4,558,181)</u>	<u>\$ (139,265,788)</u>
Valor en libros			
Al 31 de diciembre de 2025	<u>\$ 96,811,337</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 96,811,337</u>
Al 31 de diciembre de 2024	<u>\$ 100,765,168</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 100,765,168</u>
Montos reconocidos en estado consolidado de resultados		2025	2024
Gasto por depreciación del activo por derechos de uso		\$ 28,026,243	\$ 26,021,349
Gasto financiero causado por los pasivos por arrendamiento		9,591,261	9,185,416
Gasto relacionado a arrendamientos de corto plazo		2,213,608	2,585,431
Gasto relacionado a arrendamientos de activos de bajo valor		14,621,726	13,087,692

Para los arrendamientos a corto plazo (definidos como arrendamientos con un período de 12 meses o menos) y arrendamientos de activos de bajo valor, la Entidad reconoce los pagos de arrendamiento como gastos operativos en una base de línea recta, por el término del arrendamiento.

El total de las salidas de efectivo por concepto de arrendamientos asciende a \$53,405,356 y \$49,075,154 para 2025 y 2024, respectivamente.

11. Pasivos por arrendamiento

	2025	2024
Pasivos por arrendamiento	\$ 106,775,331	\$ 109,681,680
Análisis de madurez:		
Año 1	24,773,512	21,815,951
Año 2	12,320,074	16,287,296
Año 3	12,146,519	12,477,139
Año 4	12,628,965	12,972,717
Año 5	13,007,901	13,361,967
Posteriores	<u>31,898,360</u>	<u>32,766,610</u>
	<u>\$ 106,775,331</u>	<u>\$ 109,681,680</u>



	2025	2024
Analizado como:		
Corto plazo	\$ 24,773,512	\$ 21,815,951
Largo plazo	<u>82,001,819</u>	<u>87,865,729</u>
	<u>\$ 106,775,331</u>	<u>\$ 109,681,680</u>

La Entidad no enfrenta un riesgo de liquidez significativo respecto a sus pasivos por arrendamiento. Los pasivos por arrendamiento se monitorean a través de la Tesorería de la Entidad.

12. Mobiliario y equipo y mejoras a locales arrendados- Neto

	2025	2024	Inicio de 2024		
Costo	\$ 98,622,255	\$ 92,952,479	\$ 77,749,695		
Depreciación acumulada	<u>(61,353,636)</u>	<u>(47,500,332)</u>	<u>(36,589,436)</u>		
	<u>\$ 37,268,619</u>	<u>\$ 45,452,147</u>	<u>\$ 41,160,259</u>		
	Mobiliario y equipo	Equipo de cómputo	Mejoras a locales arrendados	Planta de luz	Total
Inversión:					
Saldos al 1 de enero de 2024	\$ 21,264,141	\$ 14,272,026	\$ 42,020,849	\$ 192,679	\$ 77,749,695
Adquisiciones	<u>3,030,359</u>	<u>872,363</u>	<u>11,300,062</u>	<u>-</u>	<u>15,202,784</u>
Saldos al 31 de diciembre de 2024	24,294,500	15,144,389	53,320,911	192,679	92,952,479
Adquisiciones	<u>978,515</u>	<u>103,797</u>	<u>4,587,464</u>	<u>-</u>	<u>5,669,776</u>
Saldos al 31 de diciembre de 2025	<u>\$ 25,273,015</u>	<u>\$ 15,248,186</u>	<u>\$ 57,908,375</u>	<u>\$ 192,679</u>	<u>\$ 98,622,255</u>
	Mobiliario y equipo	Equipo de cómputo	Mejoras a locales arrendados	Planta de luz	Total
Depreciación:					
Saldos al 1 de enero de 2024	\$(17,651,430)	\$(13,867,600)	\$ (4,980,645)	\$ (89,761)	\$(36,589,436)
Gastos por depreciación	<u>(1,377,811)</u>	<u>(1,020,159)</u>	<u>(8,506,503)</u>	<u>(6,423)</u>	<u>(10,910,896)</u>
Saldos al 31 de diciembre de 2024	(19,029,241)	(14,887,759)	(13,487,148)	(96,184)	(47,500,332)
Gastos por depreciación	<u>(1,420,100)</u>	<u>(360,427)</u>	<u>(12,066,354)</u>	<u>(6,423)</u>	<u>(13,853,304)</u>
Saldos al 31 de diciembre de 2025	<u>\$(20,449,341)</u>	<u>\$(15,248,186)</u>	<u>\$(25,553,502)</u>	<u>\$ (102,607)</u>	<u>\$(61,353,636)</u>
Neto al 31 de diciembre de 2024	<u>\$ 5,265,259</u>	<u>\$ 256,630</u>	<u>\$ 39,833,763</u>	<u>\$ 96,495</u>	<u>\$ 45,452,147</u>
Neto al 31 de diciembre de 2025	<u>\$ 4,823,674</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 32,354,873</u>	<u>\$ 90,072</u>	<u>\$ 37,268,619</u>

13. Activo contractual –Neto

	2025	2024
Comisiones	\$ 627,820,061	\$ 516,513,894
Amortización acumulada	<u>(392,624,306)</u>	<u>(311,352,254)</u>
	<u>\$ 235,195,755</u>	<u>\$ 205,161,640</u>



14. Inversiones en asociadas

- a. Las asociadas de la Entidad se detallan a continuación:

Nombre de la asociada	Actividad principal	Lugar de constitución y operaciones	Proporción de participación accionaria 2025 y 2024
Promotora Erlian, S. A. de C. V.	Servicios	México	49%
Bonito Guadalajara, S. A. de C. V.	Servicios	México	48%
Centros y Comercios del Manzano, S. A. de C. V.	Servicios	México	6%
Impulsores Inmobiliarios del Manzano, S. A. de C. V.	Servicios	México	2%

Por las entidades en las que tiene influencia significativa, la Entidad reconoce su participación en los resultados de sus asociadas utilizando el método de participación.

Otras revelaciones con relación a las inversiones en asociadas no se consideran relevantes.

15. Otros activos

	2025	2024
Software - Neto	\$ 2,040,831	\$ 2,392,487
Depósitos en garantía	3,664,169	3,217,086
Proyecto de transformación digital – Neto (1)	35,454,348	38,255,996
Otros activos	<u>14,349,314</u>	<u>8,559,572</u>
	<u>\$ 55,508,662</u>	<u>\$ 52,425,141</u>

- (1) En 2020 la Entidad inició un proyecto de transformación digital de los procesos de comercialización y administración de sus servicios. Los costos de desarrollo de tecnología para este proyecto se capitalizan cuando pueden ser cuantificados confiablemente, se espera que produzcan beneficios económicos futuros y se mantiene el control de dichos beneficios. Estos costos se reconocen inicialmente a su valor de adquisición.

Los otros activos con vida útil definida se reconocen al costo de adquisición menos la amortización. La amortización se reconoce con base en el método de línea recta sobre su vida útil estimada.

16. Deuda con instituciones financieras

	2025	2024
Garantizados - a costo amortizado		
BBVA México, S. A. (i y ii)	\$ 437,637,529	\$ 229,749,904
Banco Ve por Más, S.A. (iii, iv)	267,332,465	295,215,692
Banco del Bajío S.A. (v y vi)	84,431,560	116,804,045
Crédito Subordinado (vii, viii y ix)	171,592,785	68,095,850
Crédito Sindicado (x)	700,000,000	1,519,000,000
International Finance Corporation (xi)	75,613,821	94,716,260
Banco Actinver, S. A. (xii y xiii)	<u>203,698,925</u>	<u>250,000,000</u>
	<u>\$ 1,940,307,085</u>	<u>\$ 2,573,581,751</u>
Costos diferidos de operación	<u>\$ (147,726,018)</u>	<u>\$ (110,311,437)</u>
Garantizados - a costo amortizado		
A corto plazo	\$ 366,469,890	\$ 255,502,151
A largo plazo	<u>1,426,111,177</u>	<u>2,207,768,163</u>
	<u>\$ 1,792,581,067</u>	<u>\$ 2,463,270,314</u>



a. **Resumen de acuerdos de préstamos**

- (i) Contrato celebrado el 30 de septiembre de 2025 con BBVA México, S. A. por un monto \$500,000,000 con disposiciones múltiples, pagos de amortización a capital mensual, y que devenga intereses mensuales a una TIIE de fondeo compuesta por adelantado a 28 días más 260 puntos base, cuya vigencia es el 30 de septiembre de 2032.
- (ii) Contrato celebrado el 11 de julio de 2024 con BBVA México, S. A. por un monto \$500,000,000 con disposiciones múltiples, pagos de amortización a capital mensual, y que devenga intereses mensuales a una TIIE a 28 días más 260 puntos base, cuya vigencia es el 23 de agosto de 2031. El préstamo fue liquidado durante 2025.
- (iii) Contrato celebrado el 30 de octubre de 2024 con Banco Ve por Más, S.A. por un monto de \$300,000,000 con disposiciones múltiples, con pagos de amortización a capital mensual, y que devenga intereses mensuales TIIE a 28 días más 290 puntos base cuya vigencia es el 30 de noviembre de 2030.
- (iv) Contrato celebrado el 30 de octubre de 2024 con Banco Ve por Más, S.A. por un monto de \$60,000,000 y que devenga intereses mensuales TIIE a 28 días más 290 puntos base cuya vigencia es el 30 de noviembre de 2027.
- (v) Contrato celebrado el 3 de abril de 2020 con Banco del Bajío, S.A. por un monto de \$200,000,000 con disposiciones múltiples, con pagos de amortización a capital mensual creciente, y que devenga intereses mensuales TIIE a 28 días más 290 puntos base cuya vigencia es el 3 de abril de 2027.
- (vi) Contrato celebrado el 5 de mayo de 2022 con Banco del Bajío, S.A. por un monto de \$30,000,000 y que devenga intereses mensuales TIIE a 28 días más 290 puntos con vencimiento el 5 de mayo de 2025. Se renovó con un contrato celebrado el 10 de abril de 2025 con Banco del Bajío, S.A. por un monto de \$30,000,000 y que devenga intereses mensuales TIIE de fondeo compuesta por adelantado a plazo de 28 días más 290 puntos con vencimiento el 10 de abril de 2028.
- (vii) El 20 de marzo del 2025 la Entidad firmó con Allianz México, S. A., un contrato de crédito bancario. Las principales características fueron las siguientes:
 - a. Monto máximo: \$140,000,000.
 - b. Plazo legal total: 10 años.
 - c. Calificación: HR AA por HR
 - d. Amortización: Full-turbo durante toda la vigencia del contrato.
 - e. Fuente de pago: Remanentes de la emisión de Certificados Bursátiles Fiduciarios con clave de pizarra HIRCB 23.
 - f. Tasa de Interés Fija: 12.48%.
- (viii) El 30 de junio del 2025 la Entidad firmó con FICEIN Union de Crédito, S. A. de C. V., un contrato de crédito bancario. Las principales características fueron las siguientes:
 - a. Monto máximo: \$100,000,000.
 - b. Plazo legal total: 10 años.
 - c. Calificación: HR AA por HR
 - d. Amortización: Full-turbo durante toda la vigencia del contrato.
 - e. Fuente de pago: Remanentes de la emisión de Certificados Bursátiles Fiduciarios con clave de pizarra HIRCB 25.
 - f. Tasa de Interés Fija: 12.48%.



- (ix) El 23 de diciembre de 2021 la Entidad firmó con Banco Ve por Más, S.A. un contrato de crédito bancario estructurado por un monto máximo de \$180,000,000. Las principales características fueron las siguientes:
- Monto máximo: \$180,000,000.
 - Plazo legal total: 10 años.
 - Calificaciones al inicio: HR A (E) por HR
 - Calificación actual: HR AAA (E) por HR
 - Amortización: Full-turbo durante toda la vigencia del contrato.
 - Garantía: Quirografaria por lo que no cuentan con garantía específica ni corporativa adicional al patrimonio del Fideicomiso 4111.
 - Fuente de pago: Remanentes de la emisión de Certificados Bursátiles Fiduciarios con clave de pizarra HIRCB 19.
 - Tasa de Interés Fija: 11.10%.
 - El crédito bancario fue liquidado durante 2025.
- (x) El 17 de diciembre de 2020 la Entidad, firmó con BBVA México, S. A. como banco agente un contrato de crédito revolvente sindicado por un monto de hasta \$1,500,000,000. Las principales características son las siguientes:

- Monto máximo: \$1,500,000,000.
- Monto autorizado a dic-21: \$1,500,000,000.
- Plazo de revolvencia: 18 meses.
- Plazo term-out: 60 meses.
- Plazo legal total: 78 meses
- Calificaciones: HR AAA (E) por HR // AAA/M (e) por Verum
- Aforo Objetivo: 1.30x
- Aforo de Inmuebles Registrados: 1.50x
- Amortización: Sin amortización durante el plazo de revolvencia, con amortizaciones lineales constantes a partir del term-out.
- Garantía: Quirografaria por lo que no cuentan con garantía específica ni corporativa adicional al patrimonio del Fideicomiso
- Fuente de pago: Cobranza de la cartera de autofinanciamiento inmobiliario cedida al patrimonio del Fideicomiso 4110.
- Tasa de interés: TIIE 28d + Margen Aplicable conforme a las siguientes tablas:
- Con respecto al Crédito Revolvente:

Calificación	Margen Aplicable
AA+	250 pbs
AAA	250 pbs

- n. Con respecto al Term-out:

Mes a partir de la Fecha de Conversión	Margen Aplicable
0-11	250 pbs
12-17	275 pbs
18-23	300 pbs
24-29	325 pbs
30-60	350 pbs

El 30 de junio de 2023, la Entidad renegoció este crédito a efecto de mejorar condiciones en torno al monto de disposición, vencimiento, condiciones y plazo de los pagos. La renegociación se llevó a cabo a través de la firma de un contrato de apertura de crédito celebrado con BBVA México, S. A. como banco agente de crédito revolvente sindicado por un monto de hasta \$2,000,000,000. Al 31 de diciembre de 2025 se había dispuesto de \$1,519,000,000. quedando las condiciones como sigue:



- a. Monto máximo: \$2,000,000,000.
- b. Monto autorizado a dic-23: \$2,000,000,000.
- c. Plazo de revolvencia: 18 meses.
- d. Plazo term-out: 60 meses.
- e. Plazo legal total: 78 meses
- f. Calificaciones: HR AAA (E) por HR // AAA/M (e) por Verum
- g. Aforo Objetivo: 1.30x
- h. Aforo de Inmuebles Registrados: 1.50x
- i. Amortización: Sin amortización durante el plazo de revolvencia, con amortizaciones lineales constantes a partir del term-out.
- j. Garantía: Quirografaria por lo que no cuentan con garantía específica ni corporativa adicional al patrimonio del Fideicomiso.
- k. Fuente de pago: Cobranza de la cartera de autofinanciamiento inmobiliario cedida al patrimonio del Fideicomiso 4110.
- l. Tasa de interés: THIE 28d + Margen Aplicable conforme a las siguientes tablas:
- m. Con respecto al Crédito Revolvente:

Calificación	Margen Aplicable
AA+	275 pbs
AAA	250 pbs

- n. Con respecto al Term-out:

Mes a partir de la Fecha de Conversión	Margen Aplicable
0-11	275 pbs
12-17	300 pbs
18-23	325 pbs
24-29	350 pbs
30-60	375 pbs

El 29 de mayo de 2025 la Entidad renegoció este crédito a efecto de mejorar condiciones en torno al monto de disposición, vencimiento, condiciones y plazo de los pagos. La renegociación se llevó a cabo a través de la firma de un contrato de apertura de crédito celebrado con BBVA México, S. A. como banco agente de crédito revolvente sindicado por un monto de hasta \$2,675,000,000. Al 31 de diciembre de 2025 se había dispuesto de \$700,000,000. quedando las condiciones como sigue:

- a. Monto máximo: \$2,675,000,000.
- b. Monto dispuesto a dic-25: \$700,000,000.
- c. Plazo de revolvencia: 30 meses.
- d. Plazo term-out: 60 meses.
- e. Plazo legal total: 90 meses
- f. Calificaciones: HR AAA (E) por HR // AAA/M (e) por Verum
- g. Aforo de Inmuebles Registrados: 1.50x
- h. Aforo objetivo: 1.25x
- i. Amortización: Sin amortización durante el plazo de revolvencia, con amortizaciones lineales constantes a partir del term-out
- j. Garantía: Quirografaria por lo que no cuentan con garantía específica ni corporativa adicional al patrimonio del Fideicomiso
- k. Fuente de pago: Cobranza de la cartera de autofinanciamiento inmobiliario cedida al patrimonio del Fideicomiso 4110.
- l. Tasa de interés: THIE 28d de fondeo compuesta por adelantado a un plazo de 28 días + Margen Aplicable conforme a las siguientes tablas:



m. Con respecto al Crédito Revolvente:

Calificación	Margen Aplicable
AA+	275 pbs
AAA	250 pbs

n. Con respecto al Term-out:

Mes a partir de la Fecha de Conversión	Margen Aplicable
0-11	275 pbs
12-17	300 pbs
18-23	325 pbs
24-29	350 pbs
30-60	375 pbs

(xi) El 20 de septiembre de 2023 la Entidad, firmó con International Finance Corporation (“IFC”) un contrato de crédito bancario estructurado por un monto de \$1,000,000,000. Las principales características son las siguientes:

- Monto máximo: \$1,000,000,000.
- Plazo de revolvencia: 12 meses.
- Plazo term-out: 60 meses.
- Plazo legal total: 96 meses.
- Aforo Objetivo: 1.33x.
- Amortización: Sin amortización durante el plazo de revolvencia, con amortizaciones calendarizadas a partir del term-out.
- Garantía: Quirografaria por lo que no cuentan con garantía específica ni corporativa adicional al patrimonio del Fideicomiso.
- Fuente de pago: Cobranza de la cartera de autofinanciamiento inmobiliario cedida al patrimonio del Fideicomiso 5044.
- Tasa de interés: TIIE 28d + 2.85%, aplicable a la primera disposición, variable a disposiciones posteriores.

(xii) Contrato de crédito simple celebrado el 26 de julio de 2024 con Banco Actinver, S.A. por un monto de \$200,000,000, con pagos de amortización a capital mensual lineal, y que devenga intereses mensuales TIIE a 28 días más 275 puntos base cuya vigencia es el 26 de julio de 2027.

(xiii) Contrato de crédito simple celebrado el 20 de septiembre de 2023 con Banco Actinver, S.A. por un monto de \$100,000,000, con pagos de amortización a capital mensual lineal, y que devenga intereses mensuales TIIE a 28 días más 225 puntos base cuya vigencia es el 10 de septiembre de 2025.

El monto de las líneas de crédito no utilizadas al 31 de diciembre de 2025 y 2024 es de \$2,026,000,000 y \$300,223,429, respectivamente.

Cada contrato de préstamo establece ciertas restricciones, las cuales deben ser cumplidas por la Entidad. Dichas restricciones generalmente establecen los siguientes indicadores:

- Una índice liquidez de al menos 1.00:1.00.
- Un índice de apalancamiento menor a 2.50.
- Un índice mínimo de cobertura de deuda (pasivo financiero neto entre EBITDA de los últimos 12 meses) menor a 3.5.
- Un índice de cobertura de intereses no menor de 2 a 1.

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024, las obligaciones y los índices financieros fueron cumplidos.



Conciliación de las obligaciones derivadas de las actividades de financiamiento

La tabla que se presenta a continuación detalla los cambios en los pasivos de la Entidad que surgen de las actividades de financiamiento, incluyendo cambios tanto en efectivo como en equivalente de efectivo. Los pasivos que surgen de actividades de financiamiento son aquellos para los cuales los flujos de efectivo fueron, o los flujos futuros serán, clasificados en el estado consolidado de flujos de efectivo de la Entidad como flujos de efectivo de actividades de financiamiento:

	01/01/25	Financiamiento de flujo de efectivo (i)	31/12/25
Préstamos de instituciones financieras y otros	\$ 2,463,270,314	\$ (670,689,247)	\$ 1,792,581,067
	01/01/24	Financiamiento de flujo de efectivo (i)	31/12/24
Préstamos de instituciones financieras y otros	\$ 1,668,142,123	\$ 795,128,191	\$ 2,463,270,314

- (i) Los flujos de efectivo procedentes de préstamos bancarios constituyen el importe neto de los ingresos procedentes de préstamos, pagos de préstamos, intereses y comisiones bancarias de apertura de créditos en el estado de flujos de efectivo.

17. Deuda bursátil a largo plazo

	2025	2024
Fideicomiso 5151 (Clave pizarra HIRCB 23) con garantía de cartera crediticia (2)	\$ 786,750,000	\$ 1,083,000,000
Fideicomiso 6084 (Clave pizarra HIRCB 25) con garantía de cartera crediticia (3)	1,783,500,000	-
Certificados bursátiles (Clave pizarra HIR 22) (1)	-	180,263,611
Gastos diferidos de colocación	(61,966,507)	(27,890,339)
	<u>\$ 2,508,283,493</u>	<u>\$ 1,235,373,272</u>
A corto plazo	\$ 656,074,649	\$ 466,020,142
A largo plazo	1,852,208,844	769,353,130
	<u>\$ 2,508,283,493</u>	<u>\$ 1,235,373,272</u>

- (1) El 22 de julio de 2022 la Entidad, colocó emisión de deuda bursátil en directo, emitidos con clave de pizarra HIR 22 por un monto de \$463,535,000 al amparo de un programa de Certificados Bursátiles de largo plazo autorizado por la Comisión Nacional Bancaria de Valores (CNBV). Las principales características fueron las siguientes:
- Valor Nominal: \$100 pesos
 - Certificados emitidos: 4,635,350 (cuatro millones seiscientos treinta y cinco mil, trescientos cincuenta).
 - Plazo legal: 3 años
 - Calificaciones: HR AA- por HR // AA-/M por Verum



- e. Amortización: Calendarizada
 - f. Garantía: Quirografaria
 - g. Durante 2025 se liquidaron estos Certificados Bursátiles.
- (2) El 23 de junio de 2023 la Entidad, colocó bursatilización de derechos de cobro emitidos con clave de pizarra HIRCB 23 por un monto de \$1,500,000,000 al amparo de un programa de Certificados Bursátiles Fiduciarios de largo plazo autorizado por la CNBV. Las principales características fueron las siguientes:
- a. Valor Nominal: \$100 pesos
 - b. Certificados emitidos: 15,000,000 (Quince millones)
 - c. Plazo legal: 8 años
 - d. Calificaciones: HR AAA (E) por HR // AAA (mex)vra por Fitch
 - e. Aforo: 1.30x
 - f. Amortización: Calendarización no obligatoria, la única amortización obligada es el vencimiento
 - g. Garantía: Quirografaria por lo que no cuentan con garantía específica ni corporativa adicional al patrimonio del Fideicomiso 5151.
- (3) El 5 de mayo de 2025 la Entidad, colocó bursatilización de derechos de cobro emitidos con clave de pizarra HIRCB 25 y HIRCB 25-2 por un monto de \$2,000,000,000 al amparo de un programa de Certificados Bursátiles Fiduciarios de largo plazo autorizado por la CNBV. Las principales características fueron las siguientes:
- a. Valor Nominal: \$100 pesos
 - b. Certificados emitidos: 20,000,000 (Veinte millones)
 - c. Plazo legal: 10 años
 - d. Calificaciones: HR AAA (E) por HR // AAA.mx (sf) por Moody's
 - e. Aforo: 1.30x
 - f. Amortización: Calendarización no obligatoria, la única amortización obligada es el vencimiento
 - g. Garantía: Quirografaria por lo que no cuentan con garantía específica ni corporativa adicional al patrimonio del Fideicomiso 6084.

A la fecha se han realizado todos los pagos de intereses y capital obligatorios. Así mismo las obligaciones establecidas en la emisión han sido cumplidas.

Bursatilización de deuda

La Entidad celebró el 25 de abril de 2025, 23 de junio de 2024 y el 10 de octubre de 2019 contratos de Fideicomiso Irrevocable de Emisión, Administración y Pago número 6084, 5151 y 3939, respectivamente (los "Fideicomiso"), en su carácter de Fideicomitente, con Banco INVEX, S.A., Institución de Banca Múltiple, INVEX Grupo Financiero, Fiduciario, como Fiduciario Emisor (los "Fideicomisos"). Estos Fideicomisos cuentan dentro de su patrimonio con derechos de cobro (los Derechos de Cobro) derivados del esquema de autofinanciamiento para la adquisición, construcción, remodelación o ampliación de bienes inmuebles establecido por la Entidad. Los Fideicomisos llevaron a cabo la emisión y colocación de Certificados Bursátiles Fiduciarios (CBFs) entre el público inversionista. Los recursos netos que el Fideicomitente obtuvo de las Emisiones fueron aproximadamente \$1,961,242,435 \$1,470,380,414 y \$977,000,000 del Fideicomiso 6084, 5151 y 3939, respectivamente. La Entidad traspasó una parte de su cartera administrada a los Fideicomisos mediante contratos de factoraje y a su vez celebró contratos de Administración con los Fideicomisos, para fungir como Administrador Primario de la cartera. Dentro de sus funciones se encuentra la cobranza del patrimonio Fideicomitado.



Derivado de que las bursatilizaciones son instrumentos que pagan tasa de interés variable, la Entidad decidió mitigar el riesgo y la exposición ante cambios en la tasa de referencia TIEE 28 días y TIEE de fondeo, contratando instrumentos de cobertura explícitos, los cuales se detallan a continuación:

Instrumento a cubrir	Bienes Programados	Bienes Programados	HIRCB 23	HIRCB 25	IFC Bank	Sindicado III	Sindicado III
Instrumento de Cobertura	CAP	CAP	SWAP	SWAP	CAP	CAP	CAP
Contraparte	Santander	Santander	BBVA	BBVA	BBVA	BBVA	BBVA
Monto de referencia	MXN\$918,107,621	MXN\$572,148,651	MXN\$937,500,000	MXN\$1,400,000,000	MXN\$100,000,000	MXN\$350,000,000	MXN\$350,000,000
Fecha de celebración	28-jun-24	18-oct-24	18-jul-23	25-may-25	06-dic-23	19-sep-25	29-dic-25
Fecha de inicio	28-jun-24	18-oct-24	25-jun-25	25-may-25	06-dic-23	19-sep-25	29-dic-25
Fecha de vencimiento	30-jun-26	30-jun-28	26-jun-28	25-abr-30	15-sep-29	25-may-28	25-may-28
Activo subyacente	TIEE 28D	TIEE 28D	TIEE 28D	TIEE Fondeo	TIEE 28D	TIEE Fondeo	TIEE Fondeo
Strike / Tasa Fija Contratada	12.00%	9.50%	7.31%	7.91%	11.00%	10.00%	10.00%

Los Derechos de Cobro son aquellos derechos de la Entidad a recibir las cantidades derivadas de las Escrituras de Reconocimiento de Adeudo y Constitución de Hipoteca celebradas por los Clientes de los grupos de consumidores que la Entidad administra. Los fines principales de los Fideicomisos, entre otros, es que el Fiduciario: (i) lleve a cabo la Emisión, oferta pública y colocación de los CBFs conforme a lo estipulado en los Fideicomisos y para ello celebre los Documentos de Emisión; (ii) utilice el Producto de la Colocación de los CBFs que reciba en términos de los Fideicomisos; (iii) guarde, conserve y mantenga la propiedad y titularidad del Patrimonio de los Fideicomisos conforme a los términos y condiciones establecidos en los Contrato de Fideicomisos, Contratos de Factoraje y Contratos de Administración, incluyendo de manera enunciativa más no limitativa, los Derechos de Cobro, y las Escrituras de Reconocimiento de Adeudo y Constitución de Hipoteca; (iv) la administración y Cobranza de los Derechos de Cobro, a través del Administrador (la Entidad), (v) reciba la Cobranza de los Derechos de Cobro Iniciales y Adicionales en las Cuentas Recolectoras; y (vi) liquide, según corresponda, el Principal e Intereses de los CBFs y lleve a cabo todos los pagos en términos de las Distribuciones conforme a lo establecido en los Fideicomisos, en el entendido que, dichas liquidaciones y pagos se realizarán exclusivamente con cargo al Patrimonio de los Fideicomisos, y hasta donde el mismo baste y alcance, de conformidad con lo establecido en los Fideicomisos. Los CBFs se pagarán exclusivamente con los recursos que integren el Patrimonio de los Fideicomisos. En virtud de lo anterior, los Tenedores han sido designados como Fideicomisarios en Primer Lugar de los Fideicomisos y al Fideicomitente en Segundo Lugar. Los CBFs son quirografarios por lo que no cuentan con garantía específica ni recurso contra Bienes Programados.

18. Cuentas por pagar a proveedores y otras cuentas por pagar

	2025	2024
Cuentas por pagar a proveedores	\$ 6,290,623	\$ 4,619,350
Contratos rescindidos por pagar	627,740	627,740
Pasivos por administración de grupos	124,338,608	88,537,517
Acreedores diversos	18,421,942	20,180,527
Gastos acumulados	<u>1,104,952</u>	<u>955,430</u>
	<u>\$ 150,783,865</u>	<u>\$ 114,920,564</u>

El periodo de crédito promedio es de 30 días. No se cargan intereses sobre las cuentas por pagar a proveedores. La Entidad tiene implementadas políticas de manejo de riesgo financiero para asegurar que todas las cuentas por pagar se paguen de conformidad con los términos crediticios pre-acordados.

Las cuentas por pagar y las cuentas por pagar a proveedores comprenden principalmente montos pendientes por compras comerciales y costos continuos.



19. Impuestos a la utilidad

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

a. Impuestos a la utilidad reconocidos en los resultados

	2025	2024
Impuesto causado del ejercicio	\$ 29,960,850	\$ 50,372,785
Impuesto diferido del ejercicio	<u>30,016,781</u>	<u>(2,381,414)</u>
	<u>\$ 59,977,631</u>	<u>\$ 47,991,371</u>

La tasa efectiva de ISR para el año fiscal 2025 y 2024 difiere de la tasa estatutaria como sigue:

	2025	2024
Tasa legal	30%	30%
No deducibles	1	2
Efectos de inflación	(7)	(9)
Otros	<u>(2)</u>	<u>(3)</u>
Tasa efectiva	<u>22%</u>	<u>20%</u>

b. Los saldos que integran el saldo de impuestos a la utilidad diferidos en el estado de posición financiera son los siguientes:

	2025	2024
ISR diferido activo		
Mobiliario y equipo de oficina	\$ -	\$ 511,268
Ingreso por inscripción diferido	81,753,098	73,681,624
Pasivo por derechos de uso	32,032,599	32,904,504
Beneficios directos a los empleados	5,904,769	5,043,192
Beneficios a los empleados al retiro	3,367,343	2,652,423
Provisiones y gastos acumulados	<u>802,288</u>	<u>3,256,405</u>
	123,860,097	118,049,416
ISR diferido (pasivo)		
Ingresos por remanentes por cobrar	(59,049,157)	(65,947,540)
Mobiliario y equipo de oficina	(11,177,660)	-
Activos por derechos de uso	(29,043,401)	(30,229,550)
Costos de emisión de deuda por diferir	(62,897,078)	(41,460,533)
Activo contractual	(70,558,727)	(61,548,492)
Otros activos	<u>(19,526,310)</u>	<u>(17,238,756)</u>
	<u>(252,252,333)</u>	<u>(216,424,871)</u>
Total ISR diferido pasivo	<u>\$ (128,392,236)</u>	<u>\$ (98,375,455)</u>



20. Instrumentos financieros derivados

Instrumento Financiero	Contraparte	Nocional	Condiciones básicas	2025 Valor razonable	2024 Valor razonable
CAPs	BBVA Bancomer S.A.	975,000,000	Operación en pesos mexicanos (MXN), con amortizaciones mensuales, con strike de tasa pactado en 13.0% y con vencimiento en 2025. F4110.	\$ -	\$ 665
CAPs	BBVA Bancomer S.A.	444,000,000	Operación en pesos mexicanos (MXN), con amortizaciones mensuales, con strike de tasa pactado en 11.0% y con vencimiento en 2025. F4110.	\$ -	\$ 54,706
CAPs	Grupo Financiero Santander México, S.A.B de C.V.	918,107,621	Operación en pesos mexicanos (MXN), con amortizaciones mensuales, con strike de tasa pactado en 12.0% y con vencimiento en 2026.	\$ -	\$ 1,033,587
CAPs	BBVA Bancomer S.A.	1,500,000,000	Operación en pesos mexicanos (MXN), con amortizaciones mensuales, con strike de tasa pactado en 12.0% y con vencimiento en 2025. F5151.	\$ -	\$ 19,226
Fwd. Starting CAPs	Grupo Financiero Santander México, S.A.B. de C.V.	572,148,651	Operación en pesos mexicanos (MXN), con amortizaciones mensuales, con strike de tasa pactado en 9.50%, con inicia en 2026 y vencimiento en 2028	\$ 260,012	\$ 5,026,185



Instrumento Financiero	Contraparte	Nocional	Condiciones básicas	2025 Valor razonable	2024 Valor razonable
CAPs	BBVA Bancomer S.A.	350,000,000	Operación en pesos mexicanos (MXN), con amortizaciones mensuales, con strike de tasa pactado en 10.0% y con vencimiento en 2028. F4110.	\$ <u>211,969</u>	\$ <u>-</u>
CAPs	BBVA Bancomer S.A.	350,000,000	Operación en pesos mexicanos (MXN), con amortizaciones mensuales, con strike de tasa pactado en 10.0% y con vencimiento en 2028. F4110.	\$ <u>211,969</u>	\$ <u>-</u>
Swaps	BBVA Bancomer S.A.	1,400,000,000	Operación en pesos mexicanos (MXN), con amortizaciones mensuales, de intercambio de tasa de interés con una tasa activa de TIIE de Fondo y una tasa pasiva de 7.91%, con inicio en 2025 y vencimiento en 2030. F6084.	\$ <u>(14,016,778)</u>	\$ <u>-</u>
Fwd. Starting Swaps	BBVA Bancomer S.A.	937,500,000	Operación en pesos mexicanos (MXN), con amortizaciones mensuales, de intercambio de tasa de interés con una tasa activa de TIIE 28 y una tasa pasiva de 7.31%, fecha de contrato en 2023 y vencimiento en 2028. F5151	<u>557,110</u>	<u>25,315,119</u>



Instrumento Financiero	Contraparte	Nocional	Condiciones básicas	2025 Valor razonable	2024 Valor razonable
CAPs	BBVA Bancomer S.A.	100,000,000	Operación en pesos mexicanos (MXN), con amortizaciones mensuales, con strike de tasa pactado en 11.0% y con vencimiento en 2029. F5044	<u>29,325</u>	<u>\$ -</u>

El valor razonable de los CAPs se determina en cada fecha de reporte utilizando el método black scholes, el cual se basa en información de mercado y en los términos contractuales del derivado.

El valor razonable de los Swaps se calcula mediante el neto entre los flujos futuros proyectos y traídos a valor presente de la parte Activa y Pasiva, con basa en información de mercado y en los términos contractuales del derivado.

21. Beneficios a empleados al retiro

La Entidad tiene un plan que cubre la prima de antigüedad, que consiste 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. 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.

a. Saldo de pasivos reconocidos de obligaciones por beneficios definidos (OBD)

	2025	2024
Pasivo reconocido de obligaciones por beneficios definidos (OBD)	\$ <u>11,224,478</u>	\$ <u>8,841,410</u>
Total de pasivo reconocido en el estado de situación financiera	\$ <u>11,224,478</u>	\$ <u>8,841,410</u>

b. Movimiento en el valor presente de las obligaciones por beneficios definidos (OBD)

	2025	2024
OBD al 1º. de enero	\$ 8,841,410	\$ 7,891,230
Costo laboral del servicio actual y costo financiero	<u>2,383,068</u>	<u>950,180</u>
Saldo OBD al 31 de diciembre	\$ <u>11,224,478</u>	\$ <u>8,841,410</u>

c. Los supuestos principales usados para propósitos de las valuaciones actuariales son las siguientes:

	Valuación al 31 de diciembre de	
	2025	2024
	%	%
Tasa de descuento	9.80	11.10
Tasa esperada de incremento salarial	4.50	4.50
Tasa de incremento en los niveles de sueldo mínimos	3.50	3.50

Los supuestos sobre la mortalidad futura se basan en estadísticas publicadas y en tablas de mortalidad. En la actualidad, la edad de retiro en México es de 65 años.



d. Análisis de sensibilidad

Cambios razonablemente posibles en las suposiciones actuariales relevantes a la fecha del estado de situación financiera, siempre que las otras suposiciones se mantuvieran constantes, habrían afectado la obligación por beneficios en los importes mencionados a continuación:

	2025	2024
Tasa de descuento (cambio de +0.5%)	\$ (549,334)	\$ (412,051)
Tasa de descuento (cambio de -0.5%)	594,511	444,628
Futuros incrementos salariales (cambio de +0.5%)	326,361	251,836
Futuros incrementos salariales (cambio de -0.5%)	(319,044)	(248,273)

22. Instrumentos financieros

a. *Categorías de instrumentos financieros*

	Nivel	2025	2024
Activos financieros			
Efectivo y equivalentes de efectivo	1	\$ 522,061,726	\$ 586,431,649
Cuenta por cobrar a clientes y otras cuentas por cobrar (no incluye impuestos por recuperar)	2	118,446,816	114,909,674
Cuentas por cobrar a partes relacionadas	2	46,460,151	10,140,549
Préstamos directos a grupos de consumidores	2	5,742,249,366	4,998,613,241
Instrumentos financieros derivados	2	-	37,243,102
Pasivos financieros:			
Deuda a largo plazo, incluyendo porción circulante	2	\$ 4,300,864,560	\$ 3,698,643,586
Proveedores y otras cuentas por pagar (no incluye impuestos por pagar)	2	150,783,865	114,920,564
Cuentas por pagar a partes relacionadas	2	97,510,943	150,273,266
Instrumentos financieros derivados	2	8,140,501	-

- **Valuaciones a valor razonable**

Los instrumentos financieros que se valúan a valor razonable o que se revela su valor razonable se agrupan en niveles del 1 al 3, con base en el grado al que el valor razonable es observable, como sigue:

- Nivel 1: las valuaciones a valor razonable son aquellas derivadas de los precios cotizados (no ajustados) en los mercados activos para pasivos o activos idénticos, en este nivel se encuentran valuados efectivo y equivalentes de efectivo;
- Nivel 2: las valuaciones a valor razonable son aquellas derivadas de indicadores distintos a los precios cotizados incluidos dentro del Nivel 1, que son observables para el activo o pasivo, bien sea directamente (es decir como precios) o indirectamente (es decir que derivan de los precios); y
- Nivel 3: las valuaciones a valor razonable son aquellas derivadas de las técnicas de valuación que incluyen los indicadores para los activos o pasivos, que no se basan en información observable del mercado (indicadores no observables).



b. **Objetivos de la administración del riesgo financiero**

La Dirección Corporativa de Finanzas, coordina el acceso a los mercados financieros nacionales e internacionales, supervisa y administra los riesgos financieros relacionados con las operaciones de la Entidad a través de los informes internos de riesgo, los cuales analizan las exposiciones por grado y la magnitud de los riesgos. Estos riesgos incluyen el riesgo de mercado (incluyendo el riesgo cambiario, riesgo en las tasas de interés a valor razonable y riesgo en los precios), riesgo de crédito, riesgo de liquidez y riesgo de solvencia.

La Entidad busca minimizar los efectos de estos riesgos utilizando instrumentos financieros derivados para cubrir las exposiciones de riesgo si fuera necesario. El uso de los derivados financieros se rige por las políticas de la Entidad aprobadas por el Consejo de Administración, las cuales proveen principios escritos sobre el riesgo cambiario, riesgo de las tasas de interés, riesgo de crédito, el uso de instrumentos financieros derivados y no derivados y la inversión de exceso de liquidez. La Entidad no suscribe o negocia instrumentos financieros para fines especulativos. En 2023 se contrató el instrumento financiero derivado actualmente activo de HIRCB23, mientras que, durante 2025 y 2024 la Entidad contrato los demás instrumentos financieros derivados que se describen en la Nota 20 de cobertura para tasa de interés.

La Dirección Corporativa de Finanzas informa trimestralmente al comité de riesgos financieros de la Entidad, el cual es un cuerpo independiente que supervisa los riesgos financieros y las políticas implementadas para mitigar las exposiciones de riesgo.

c. **Riesgo de mercado**

Las actividades de la Entidad lo exponen principalmente a riesgos financieros de cambios en las tasas de interés. La Entidad suscribe una variedad de instrumentos financieros derivados para manejar su exposición al riesgo en tasas de interés, incluyendo:

- Contratos de opciones de tasa de interés (CAPS) en pesos mexicanos.
- Swaps de tasa de interés (IRS) en pesos mexicanos.

Las exposiciones al riesgo del mercado se valúan usando análisis de sensibilidad.

No ha habido cambios en la exposición de la Entidad a los riesgos del mercado o la forma como se administra y valúan estos riesgos.

d. **Administración del riesgo de tasas de interés**

Como se menciona anteriormente, la Entidad se encuentra expuesta a riesgos en tasas de interés debido a que las entidades en la Entidad obtienen préstamos a tasas de interés tanto fijas como variables. Este riesgo es manejado por la Entidad mediante la contratación de instrumentos financieros derivados con fines de cobertura, tales como CAPS e IRS, cuidando el correcto balance de los flujos a recibir por estos instrumentos, así como los plazos en los que está expuesta la Entidad.

- Análisis de sensibilidad para las tasas de interés

Si las tasas de interés hubieran estado 50 puntos por encima/por debajo y todas las otras variables permanecieran constantes, el impacto en el gasto por intereses y utilidad neta consolidada sería como sigue:

Año	Sensibilidad +/-	Variación en el gasto por intereses
2025	5%	24,746,226
2024	5%	26,722,872



e. **Administración del riesgo de crédito**

En el caso de la Entidad, el riesgo de crédito corresponde a que los participantes de los grupos incumplan sus obligaciones contractuales resultando en una pérdida financiera para la Entidad. La Entidad ha adoptado una política de únicamente involucrarse con partes solventes y obtener suficientes colaterales, cuando sea apropiado, como forma de mitigar el riesgo de la pérdida financiera ocasionada por los incumplimientos. La Entidad tiene como política mantener el efectivo y sus equivalentes únicamente con instituciones de reconocida reputación y alta calidad crediticia.

Las cuentas por cobrar a clientes están compuestas por un gran número de clientes distribuidos a través de diversos grupos. La evaluación continua del crédito se realiza sobre la condición financiera de las cuentas por cobrar a los participantes.

f. **Administración del riesgo de liquidez**

El consejo de administración tiene la responsabilidad final de la administración del riesgo de liquidez, y ha establecido un marco apropiado para la administración de este riesgo para la administración del financiamiento a corto, mediano y largo plazo, y los requerimientos de administración de la liquidez. La Entidad administra el riesgo de liquidez manteniendo reservas adecuadas, facilidades bancarias y para la obtención de créditos, mediante la vigilancia continua de los flujos de efectivo proyectados y reales, y conciliando los perfiles de vencimiento de los activos y pasivos financieros.

- Tablas de riesgo de interés y liquidez

Las siguientes tablas detallan el vencimiento contractual restante de la Entidad para sus pasivos financieros con periodos de pago acordados. Las tablas han sido diseñadas con base en los flujos de efectivo no descontados de los pasivos financieros con base en la fecha más reciente en la cual la Entidad deberá hacer pagos. Las tablas incluyen tanto los flujos de efectivo de intereses como de capital. En la medida en que los intereses sean a tasa variable, el importe no descontado se deriva de las curvas en la tasa de interés al final del periodo sobre el que se informa. El vencimiento contractual se basa en la fecha mínima en la cual la Entidad deberá hacer el pago.

	31 de diciembre de 2025	<1 año	1-5 años	Total
Pasivos:				
No devengan intereses- Cuentas por pagar a proveedores y otras cuentas por pagar; y partes relacionadas		\$ 150,783,865	\$ -	\$ 150,783,865
Instrumentos a tasa de interés variable – Deuda bancaria, Deuda Bursátil y pasivo por activos en arrendamiento		<u>1,047,318,051</u>	<u>3,360,321,840</u>	<u>4,407,639,891</u>
		<u>\$1,198,101,916</u>	<u>\$3,360,321,840</u>	<u>\$4,558,423,756</u>



31 de diciembre de 2024	<1 año	1-5 años	Total
Pasivos:			
No devengan intereses- Cuentas por pagar a proveedores y otras cuentas por pagar; y partes relacionadas	\$ 114,920,564	\$ -	\$ 114,920,564
Instrumentos a tasa de interés variable – Deuda bancaria, Deuda Bursátil y pasivo por activos en arrendamiento	<u>743,338,244</u>	<u>3,064,987,022</u>	<u>3,808,325,266</u>
	<u>\$ 858,258,808</u>	<u>\$3,064,987,022</u>	<u>\$3,923,245,830</u>

Los importes incluidos anteriormente para los instrumentos de deuda con tasa de interés variable están sujetos a cambio si las variaciones en las tasas de interés variable difieren a las determinadas al final de cada período que se reporta.

g. **Valor razonable de los instrumentos financieros pasivos a costo amortizado**

La administración considera que los valores en libros de los activos (principalmente préstamos a grupos) y pasivos financieros (principalmente deuda a largo plazo) reconocidos al costo amortizado en los estados financieros, se aproxima a su valor razonable.

h. **Administración del riesgo de capital**

La Entidad administra su capital para asegurar que la Entidad estarán en capacidad de continuar como negocio en marcha mientras que maximizan el rendimiento a sus accionistas a través de la optimización de los saldos de deuda y capital. La estrategia general de la Entidad no ha sido modificada en comparación con 2024.

La estructura de capital de la Entidad consiste en la deuda neta (los préstamos como se detallan en las Notas 16 y 17 compensados por saldos de efectivo y bancos) menos el saldo de cuentas por cobrar provenientes de los préstamos a los grupos con recursos externos (fondeo bancos).

La Entidad no está sujeta a requerimiento alguno impuesto externamente para la administración de su capital.

- **Índice de endeudamiento (i)**

El índice de endeudamiento del periodo sobre el que se informa es el siguiente:

	2025	2024
Deuda sin incluir la relacionada con los Fideicomisos 6084, 5151, 5920, 5044, 4110, 4111 (i)	\$ 981,626,867	\$ 943,262,241
Efectivo y equivalentes de efectivo	<u>522,061,726</u>	<u>586,431,649</u>
Deuda neta	<u>\$ 459,565,141</u>	<u>\$ 356,830,592</u>
Capital contable (ii)	<u>\$ 1,981,722,691</u>	<u>\$ 1,844,513,727</u>
Índice de deuda neta a capital contable	<u>23%</u>	<u>19%</u>
Deuda relacionada con los Fideicomisos 6084, 5151, 5920, 5044, 4110, 4111(iii)	<u>\$ 3,319,237,693</u>	<u>\$ 2,755,381,345</u>



El índice de endeudamiento se presenta únicamente con los saldos de endeudamiento propio sin incluir los pasivos que los grupos de consumidores tienen con el Fideicomiso Emisor, de Administración y Pago 6084 y 5151, Fideicomiso de Administración y Pago 5044, 4110 y 5920 y que se reflejan en el estado de posición financiera de la Entidad.

- i. La deuda se define como préstamos a largo y corto plazo.
- ii. El capital contable incluye todas las reservas y el capital social de la Entidad que son administrados como capital, atribuible a la participación controladora y no controladora.
- iii. Los pasivos son soportados por los préstamos a los grupos, por lo que la fuente de pago de esos compromisos proviene de la cobranza de los grupos.

23. Capital contable

- a. El capital social a valor nominal al 31 de diciembre se integra como sigue:

	Número de acciones 2025 y 2024	Importe 2025 y 2024
Capital fijo	3,000	\$ 300,000
Capital variable	<u>102,000</u>	<u>10,200,000</u>
Total	<u>105,000</u>	<u>\$ 10,500,000</u>

El capital social está integrado por acciones comunes nominativas con valor nominal de \$100 cada una completamente suscrito y pagado.

- b. En Asamblea General Ordinaria de Accionistas celebrada el 4 de marzo de 2025 se acordaron y pagaron dividendos en efectivo por un importe de \$40,000,000.
- c. En Asamblea General Ordinaria de Accionistas celebrada el 5 de marzo de 2024 se acordaron y pagaron dividendos en efectivo por un importe de \$60,000,000.
- d. Las utilidades retenidas incluyen la reserva legal. De acuerdo con la Ley General de Sociedades Mercantiles, de las utilidades netas del ejercicio debe separarse 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 Entidad, y debe ser reconstituida cuando disminuya por cualquier motivo.
- e. 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, pudieran estar sujetos a un ISR adicional de hasta el 10%, el cual deberá ser retenido por la Entidad.



24. Otras partidas del resultado integral

	2025	2024
Coberturas de flujo de efectivo y beneficios a los empleados	\$ <u>(38,744,990)</u>	\$ <u>18,487,509</u>

25. Utilidad por acción

	2025	2024
Utilidad básica y diluida por acción	\$ <u>2,057</u>	\$ <u>1,805</u>

La utilidad del año y el número promedio ponderado de acciones ordinarias utilizado en el cálculo de la utilidad básica por acción son los siguientes:

	2025	2024
Utilidad neta del año atribuible a los propietarios de la controladora	\$ 215,953,954	\$ 189,540,550
Promedio ponderado de acciones para efectos de las utilidades básicas por acción	105,000	105,000

26. Otros ingresos

	2025	2024
Servicios	\$ 14,912,859	\$ 31,398,829
Avalúos	5,136,985	2,922,274
Seguros	6,341,589	-
Penalizaciones	577,604	152,200
Comisiones	<u>890,200</u>	<u>844,794</u>
	\$ <u>27,859,237</u>	\$ <u>35,318,097</u>

27. Otros gastos de administración

	2025	2024
Comisiones bancarias	\$ 1,531,329	\$ 12,812,259
Remodelaciones de sucursales	-	595,179
Mantenimiento	10,200,351	9,112,008
Limpieza y vigilancia	8,006,239	7,244,259
Material de oficina	3,796,117	3,418,261
Otros gastos de personal	9,332,856	9,655,686
Licencias	9,882,874	8,048,343
Seguros	4,824,244	6,591,890
Otros impuestos y derechos	31,482,489	25,279,744
Gastos de viaje	<u>4,300,421</u>	<u>3,797,821</u>
	\$ <u>83,356,920</u>	\$ <u>86,555,450</u>



28. Saldos y transacciones con partes relacionadas

Los saldos y transacciones entre la Entidad, sus subsidiarias y Fideicomisos han sido eliminados en la consolidación y no se revelan en esta nota. A continuación, se detallan las transacciones entre la Entidad y otras partes relacionadas.

a. *Transacciones comerciales*

Durante el año, la Entidad realizó las siguientes transacciones comerciales con partes relacionadas:

	2025	2024
Gastos por arrendamiento de inmuebles	\$ 529,657	\$ 506,506
Otros ingresos	642,440	571,252
Ingresos por intereses	1,230,672	648,294

Los siguientes saldos se encontraban pendientes al final del periodo sobre el que se informa:

	2025	2024
Por cobrar a largo plazo		
Autofinanciamiento Nacional, S. A. (1)	\$ 35,820,539	\$ -
Impulsores Inmobiliarios de Guadalajara, S. A. de C. V.	\$ 311,346	\$ 311,346
Impulsores Inmobiliarios del Manzano, S. A. de C. V. (2)	<u>10,328,266</u>	<u>9,829,203</u>
	<u>\$ 46,460,151</u>	<u>\$ 10,140,549</u>
Por pagar a corto plazo		
Hir Compañía de Seguros S. A. de C. V. (3)	\$ 10,000,000	\$ 50,000,000
Autofinanciamiento Nacional, S. A. de C. V.	-	262,323
Promotora Inmobiliaria Azucena, S. A. de C. V.	<u>10,943</u>	<u>10,943</u>
	<u>\$ 10,010,943</u>	<u>\$ 50,273,266</u>
Por pagar a largo plazo		
Origina Producciones S. A. de C. V. (4)	<u>\$ 87,500,000</u>	<u>\$ 100,000,000</u>

- (1) El saldo por cobrar con Autofinanciamiento Nacional, S. A., corresponde a un crédito revolvente hasta por \$65,000,000 millones de pesos que devengan intereses a TIIE 28 días más 200 pbs.
- (2) El saldo por cobrar con Impulsores Inmobiliarios del Manzano, S. A. de C. V., corresponde a un crédito revolvente de \$3,759,600 millones de pesos que devengan intereses a TIIE 28 días más 250 pbs.
- (3) El saldo por pagar con Hir Compañía de Seguros S. A. de C. V. corresponde a un crédito revolvente hasta por \$50,000,000 millones de pesos que devengan intereses a TIIE 28 días más 220 pbs.
- (4) El saldo por pagar con Origina Producciones S. A. de C. V. corresponde a un crédito revolvente hasta por \$100,000,000 millones de pesos que devengan intereses a TIIE 28 días más 220 pbs., con vencimiento en 2027.



29. Cuentas de orden (No auditado)

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024, la Entidad mantenía la administración de 45,300 y 39,925 contratos de la siguiente cartera de los grupos consumidores:

Tipo	2025	2024
	Valor de contratos administrados (No auditado)	Valor de contratos administrados (No auditado)
Consumidores	\$ 6,148,301,601	\$ 5,296,922,084
Adjudicados	1,293,215,249	1,359,904,912
Escriturados	<u>17,188,468,998</u>	<u>15,545,073,037</u>
	<u>\$ 24,629,985,848</u>	<u>\$ 22,201,900,033</u>

30. Regulaciones de operación

La operación de la Entidad está regulada por el Reglamento de Sistemas de Comercialización consistentes en la integración de grupos de consumidores. La Secretaría de Economía y la Procuraduría Federal del Consumidor, son los encargados de vigilar la aplicación de dicho Reglamento y la Entidad se encuentra autorizada para administrar y operar dichos sistemas de comercialización. Los contratos de adhesión con el que opera la Entidad con los consumidores se encuentran registrados y publicados en la página de la Procuraduría Federal del Consumidor.

Las principales disposiciones del citado reglamento que la Entidad debe cumplir son, entre otras, las siguientes:

- Los grupos deberán ser cerrados, es decir, con un número predeterminado de consumidores, cuyos contratos de adhesión venzan en la misma fecha y contemplen el mismo número de cuotas periódicas totales, así como fecha de cálculo de éstas y fechas límites de pago. El número máximo de consumidores integrantes de un grupo de inmuebles y servicios que tengan por objeto la construcción, remodelación y ampliación de inmuebles será de 600.
- Los plazos de comercialización en cada grupo serán hasta por un máximo de 15 años en lo relativo a inmuebles y servicios que tenga por objeto la construcción, remodelación y ampliación de inmuebles.
- La Entidad debe realizar la liquidación del grupo dentro de los 60 días naturales siguientes a la fecha de vencimiento del contrato de adhesión del grupo de que se trate y la totalidad de los integrantes del grupo hayan adquirido la calidad de adjudicado.
- Las adquisiciones se determinarán en función de los recursos disponibles en el Fondo del grupo. Al efecto se deberán aplicar los citados recursos disponibles hasta agotar las adjudicaciones posibles con tales recursos.
- Cuando los recursos del Fondo del grupo no sean suficientes para cubrir el precio del bien que corresponda a la adjudicación mínima, la Entidad podrá complementarlos de su patrimonio, y le serán restituidos a valor presente y sin intereses, de las cuotas periódicas totales que paguen los consumidores en el periodo siguiente, siempre y cuando existan recursos suficientes, una vez que se realice la adjudicación mínima correspondiente.



- El contrato de adhesión deberá prever que una vez realizada la liquidación del grupo, el proveedor deberá distribuir dentro de los 60 días naturales siguientes a dicha liquidación, por lo menos, el 50% del remanente del fondo del grupo, si lo hubiera, entre los adjudicados que pagaron todas las cuotas periódicas totales en los términos establecidos en el contrato de adhesión.

31. Pasivos contingentes

Derivado su actividad la Entidad está involucrada en una serie de demandas laborales iniciadas por antiguos empleados. La Entidad no registró provisiones de dichas reclamaciones, ya que la administración consideró que los casos se resolverían a favor de la Entidad.

Sus pasivos, al igual que sus activos no están sujetos a acción alguna de tipo legal que no sean los de rutina y propios de su actividad.

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024, la Entidad no tiene pasivos contingentes. Sin embargo:

- a. De acuerdo con la legislación fiscal vigente, las autoridades tienen la facultad de revisar hasta los cinco ejercicios fiscales anteriores a la última declaración del impuesto sobre la renta presentada.
- b. De acuerdo con la Ley del Impuesto sobre la Renta, las empresas que realicen operaciones con partes relacionadas están sujetas a limitaciones y obligaciones fiscales, en cuanto a la determinación de los precios pactados, ya que éstos deberán ser equiparables a los que se utilizarían con o entre partes independientes en operaciones comparables.

32. Información por segmento de negocios

La Entidad tiene como actividad principal la administración de grupos de autofinanciamiento, actividad de la cual se derivan la totalidad de sus ingresos operativos. Con base en los criterios utilizados por la Administración para la toma de decisiones y evaluación del desempeño, se han identificado dos líneas principales de negocio que representan los segmentos operativos de la Entidad.

El directivo operativo, quien funge como el responsable de las decisiones estratégicas y operativas, revisa periódicamente información financiera diferenciada para cada segmento, con el fin de evaluar su desempeño, asignar recursos y monitorear los resultados de operación.

Los segmentos se consideran como tales dado que:

- generan ingresos y gastos específicos asociados a sus actividades,
- sus resultados son revisados de manera regular por el directivo operativo, y
- existe información financiera separada para propósitos de control y toma de decisiones internas.

Descripción de los segmentos:

1. *Servicios de Administración:* Este segmento comprende los ingresos derivados directamente de la actividad central de la Entidad, que consiste en la administración de grupos de autofinanciamiento. Incluye principalmente:

- Ingresos por administración;
- Cuotas de inscripción;
- Complementos de cuotas de inscripción;
- Ingresos derivados de la intermediación de seguros; y
- Otros ingresos relacionados con la operación de los grupos.



Estos ingresos se generan como resultado del servicio continuo de gestión, operación y mantenimiento de los grupos administrados.

2. *Productos Financieros e Ingresos por Remanentes*: Este segmento se integra por aquellos ingresos asociados a actividades de naturaleza financiera vinculadas al funcionamiento de los grupos, incluyendo:

- Ingresos por actualización de préstamos;
- Remanentes generados por la administración de los grupos.

Este segmento concentra los ingresos financieros producto tanto del financiamiento interno otorgado a los participantes como de la administración de los recursos acumulados durante la vida de los grupos.

El desempeño de cada segmento es evaluado por el directivo operativo utilizando como indicador principal los ingresos del segmento, métrica consistente con la información utilizada internamente para tomar decisiones sobre asignación de recursos, análisis de rentabilidad y seguimiento operativo.

Actualmente, la Entidad no utiliza indicadores de utilidad por segmento para efectos de gestión interna, por lo que la información operativa disponible y revisada se centra en los niveles de ingresos generados por cada línea de negocio.

La Entidad presenta información financiera segmentada de conformidad con lo anterior, proporcionando los ingresos generados por cada segmento durante el periodo. No existen activos o pasivos asignados específicamente a los segmentos, ya que la Administración no los utiliza como base para evaluar el desempeño ni para asignación de recursos.

33. Aprobación de la emisión de los estados financieros consolidados

Los estados financieros consolidados adjuntos al 31 de diciembre de 2025 fueron autorizados para su emisión el 23 de febrero de 2026, por el Lic. Eduardo Guzmán, Director general de la Entidad y por el Lic. Victor Trillo Morales, Director de Finanzas; consecuentemente, éstos no reflejan los hechos ocurridos después de esa fecha, y están sujetos a la aprobación de la Asamblea General Ordinaria de Accionistas de la Entidad, quienes pueden decidir su modificación de acuerdo con lo dispuesto en la Ley General de Sociedades Mercantiles.

* * * * *



**Bienes Programados, S.A. de
C.V. y Subsidiaria y
Fideicomisos**

Estados financieros consolidados
por los años que terminaron el 31
de diciembre de 2024 y 2023, e
Informe de los auditores
independientes del 21 de febrero
de 2025



Bienes Programados, S. A. de C. V. y Subsidiaria y Fideicomisos

Informe de los auditores independientes y estados financieros consolidados 2024 y 2023

Contenido	Página
Informe de los auditores independientes	1
Estados consolidados de situación financiera	5
Estados consolidados de resultado integral	7
Estados consolidados de cambios en el capital contable	8
Estados consolidados de flujos de efectivo	9
Notas a los estados financieros consolidados	11



Informe de los auditores independientes al Consejo de Administración y Accionistas de Bienes Programados, S. A. de C. V.

Opinión

Hemos auditado los estados financieros consolidados de Bienes Programados, S. A. de C. V. y Subsidiaria y Fideicomisos (la Entidad), que comprenden los estados consolidados de situación financiera al 31 de diciembre de 2024 y 2023, los estados consolidados de resultado integral, los estados consolidados de cambios en el capital contable y los estados consolidados de flujos de efectivo correspondientes a los años que terminaron en esas fechas, así como las notas explicativas de los estados financieros consolidados que incluyen un resumen de las políticas contables materiales.

En nuestra opinión, los estados financieros consolidados adjuntos presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la situación financiera consolidada de la Entidad al 31 de diciembre de 2024 y 2023, así como su desempeño financiero consolidado y flujos de efectivo consolidados correspondientes a los años que terminaron en esas fechas, de conformidad con las Normas NIIF de Contabilidad, emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB por sus siglas en inglés).

Fundamentos de la opinión

Llevamos a cabo nuestras auditorías de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría (NIA). Nuestras responsabilidades bajo esas normas se explican más ampliamente en la sección de *Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros consolidados* de nuestro informe. Somos independientes de la Entidad de conformidad con el *Código de Ética para Profesionales de la Contabilidad* del Consejo de Normas Internacionales de Ética para Contadores (Código de Ética del IESBA) y con el emitido por el Instituto Mexicano de Contadores Públicos, A.C. (Código de Ética del IMCP), y hemos cumplido las demás responsabilidades de ética de conformidad con el Código de Ética del IESBA y con el Código de Ética del IMCP. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido proporciona una base suficiente y adecuada para nuestra opinión.

Párrafo de énfasis

Llamamos la atención a la Nota 1 a los estados financieros consolidados adjuntos, donde se indica que con la finalidad de incrementar sus operaciones y robustecer su estructura de fondeo, la Entidad ha celebrado contratos de Fideicomiso (los Fideicomisos) mediante los cuales cedió derechos de cobro de una parte de la cartera administrada. Los Fideicomisos obtuvieron créditos bancarios y emitieron Certificados Bursátiles Fiduciarios con obligaciones de pago de capital e intereses a corto y largo plazo y con estos recursos la Entidad fondeó a ciertos grupos de consumidores que administra. En virtud de lo mencionado anteriormente, la capacidad de la Entidad para continuar fondeando sus operaciones y cumplir sus obligaciones de deuda depende, entre otras cosas, de la cobranza de la cartera de crédito administrada. Como se menciona en la Nota 4d los estados financieros consolidados adjuntos incluyen los estados financieros de la Entidad y los de su subsidiaria y los de los Fideicomisos controlados.



Cuestiones clave de la auditoría

Las cuestiones clave de la auditoría son aquellas cuestiones que, según nuestro juicio profesional, han sido de la mayor significatividad en nuestra auditoría de los estados financieros consolidados del período actual. Estas cuestiones han sido tratadas en el contexto de nuestra auditoría de los estados financieros consolidados en su conjunto y en la formación de nuestra opinión sobre estos, y no expresamos una opinión por separado sobre esas cuestiones. Hemos determinado que la cuestión que se describe a continuación es la cuestión clave de la auditoría que se debe comunicar en nuestro informe.

Reconocimiento de ingresos a lo largo del tiempo

Como se describe en la Nota 4w de los estados financieros consolidados, la Entidad reconoce ingresos por administración e ingresos por remanentes a lo largo del tiempo.

Identificamos el reconocimiento de ingresos a lo largo del tiempo como una cuestión clave de auditoría debido al juicio y consideraciones relacionadas con la determinación, por parte de la administración, del progreso hacia el cumplimiento total de las obligaciones de desempeño a lo largo del tiempo. La auditoría de estos juicios y consideraciones involucra juicio y esfuerzo por parte del auditor para evaluar la razonabilidad de estos y obtener evidencia de auditoría suficiente y adecuada.

Nuestros procedimientos de auditoría incluyeron entre otros un análisis con asistencia de nuestros especialistas internos en Normas Internacionales de Información Financiera, de la razonabilidad de los juicios y consideraciones utilizadas por la administración para determinar el progreso hacia el cumplimiento total de las obligaciones de desempeño a lo largo del tiempo; así como pruebas de control interno y sustantivas sobre la determinación del progreso hacia el cumplimiento total de las obligaciones de desempeño por parte la Entidad, donde revisamos documentación soporte incluyendo contratos de servicio, cálculos de determinación de ingresos y depósitos de cuotas mensuales de los participantes integrantes de los grupos de consumidores.

Información adicional

La Administración de la Entidad es responsable por la otra información. La otra información comprenderá la información que será incorporada en el Reporte Anual que la Entidad está obligada a preparar conforme al Artículo 33 Fracción I, inciso b) del Título Cuarto, Capítulo Primero de las Disposiciones de Carácter General Aplicables a las Emisoras y a otros Participantes del Mercado de Valores en México y al Instructivo que acompaña esas disposiciones (las "Disposiciones"). El Reporte Anual se espera esté disponible después de la fecha de este informe de auditoría.

Nuestra opinión de los estados financieros consolidados no cubrirá la otra información y nosotros no expresaremos ninguna forma de seguridad sobre ella.

En relación con nuestra auditoría de los estados financieros consolidados, nuestra responsabilidad será leer el Reporte Anual, cuando esté disponible, y cuando lo hagamos, considerar si la otra información ahí contenida es inconsistente en forma material con los estados financieros consolidados o nuestro conocimiento obtenido durante la auditoría, o que parezca contener un error material. Cuando leamos el Reporte Anual emitiremos la leyenda sobre la lectura del informe anual, requerida en el Artículo 33 Fracción I, inciso b) numeral 1.2. de las Disposiciones.

Responsabilidades de la administración y de los responsables del gobierno de la Entidad en relación con los estados financieros consolidados

La administración es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados financieros consolidados adjuntos de conformidad con las Normas NIIF de Contabilidad emitidas por el IASB y del control interno que la administración considere necesario para permitir la preparación de los estados financieros consolidados libres de error material, debido a fraude o error.



En la preparación de los estados financieros consolidados, la administración es responsable de la evaluación de la capacidad de la Entidad de continuar como empresa en funcionamiento, revelando según corresponda, las cuestiones relacionadas con la empresa en funcionamiento y utilizando el principio contable de empresa en funcionamiento, excepto si la administración tiene intención de liquidar la Entidad o detener sus operaciones, o bien, no exista otra alternativa realista.

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

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

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

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

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



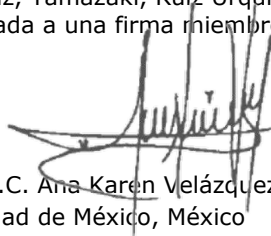
- Planeamos y realizamos la auditoría de grupo para obtener evidencia de auditoría suficiente en relación con la información financiera de las entidades o unidades de negocio dentro de la Entidad como base para formarse una opinión sobre los estados financieros de la Entidad. Somos responsables de la dirección, supervisión y revisión del trabajo realizado para los fines de la auditoría de la Entidad. Somos los únicos responsables de nuestra opinión de auditoría.

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

También proporcionamos a los responsables del gobierno de la Entidad una declaración de que hemos cumplido con los requerimientos de ética aplicables en relación con la independencia y les hemos comunicado acerca de todas las relaciones y demás cuestiones de las que se puede esperar razonablemente que pueden afectar nuestra independencia, y en su caso, las correspondientes salvaguardas.

Entre las cuestiones que han sido objeto de comunicaciones con los responsables del gobierno de la Entidad, determinamos que han sido de la mayor significatividad en la auditoría de los estados financieros consolidados del período actual y que son en consecuencia, las cuestiones clave de la auditoría. Describimos esas cuestiones en este informe de auditoría, salvo que las disposiciones legales o reglamentarias prohíban revelar públicamente la cuestión o, en circunstancias extremadamente poco frecuentes determinemos que una cuestión no se debería comunicar en nuestro informe porque cabe razonablemente esperar que las consecuencias adversas de hacerlo superarían los beneficios de interés público de la misma.

Galaz, Yamazaki, Ruiz Urquiza, S.C.
Afiliada a una firma miembro de Deloitte Touche Tohmatsu Limited



C. P.C. Ana Karen Velázquez Monroy
Ciudad de México, México
21 de febrero de 2025



Bienes Programados, S. A. de C. V. y Subsidiaria y Fideicomisos

Estados consolidados de situación financiera

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023

(En pesos)

Activo	Notas	2024	2023
Activo circulante:			
Efectivo y equivalentes de efectivo	6	\$ 586,431,649	\$ 563,361,834
Préstamos a grupos de consumidores con recursos propios y financiados	7	799,456,452	648,968,424
Préstamos a grupos de consumidores con derechos de cobro en Fideicomiso 3939 y 5151, emisor de certificados bursátiles	17	489,321,149	585,292,655
Otras cuentas por cobrar	8	114,909,674	81,241,310
Cuentas por cobrar a partes relacionadas	28	-	301,086
Remanentes por cobrar	9	96,487,722	134,014,259
Impuestos por recuperar – Principalmente ISR		6,262,261	27,248,163
Pagos anticipados		9,952,270	7,676,510
Instrumentos financieros derivados	20	9,139	2,871,863
Total del activo circulante		<u>2,102,830,316</u>	<u>2,050,976,104</u>
Préstamos a grupos de consumidores con recursos propios y financiados	7	3,347,993,151	2,717,773,851
Préstamos a grupos de consumidores con derechos de cobro en Fideicomiso 3939 y 5151, emisor de certificados bursátiles	17	361,842,489	538,499,810
Cuentas por cobrar a largo plazo con partes relacionadas	28	10,140,549	9,593,772
Remanentes por cobrar	9	44,262,318	9,497,251
Mobiliario, equipo y mejoras a locales arrendados – Neto	12	45,452,147	41,160,259
Derechos de uso por activos en arrendamiento – Neto	10	100,765,168	97,591,454
Inversiones en asociadas	14	3,625,412	3,625,412
Instrumentos financieros derivados	20	37,233,963	9,210,711
ISR diferido activo	19	118,049,416	116,125,082
Activo contractual – Neto	13	205,161,640	172,131,786
Otros activos	15	52,425,141	49,270,700
		<u>4,326,951,394</u>	<u>3,764,480,088</u>
Total del activo		<u>\$ 6,429,781,710</u>	<u>\$ 5,815,456,192</u>
Pasivo			
Pasivo circulante:			
Porción circulante de la deuda a largo plazo	16	\$ 255,502,151	\$ 192,198,815
Porción circulante de la deuda bursátil a largo plazo	17	466,020,142	555,646,300
Cuentas por pagar a proveedores y otras cuentas por pagar	18	114,920,564	54,576,432
Pasivo por arrendamiento	11	21,815,951	20,825,725
Impuestos y gastos acumulados		26,793,827	11,967,993
Beneficios directos a los empleados		14,083,367	12,183,646
Ingreso por inscripción diferido		98,242,165	83,335,615
Cuentas por pagar a partes relacionadas	28	50,273,266	41,677,610
Total de pasivo circulante		<u>1,047,651,433</u>	<u>972,412,136</u>
Pasivo a largo plazo:			
Deuda a largo plazo	16	2,207,768,163	1,475,943,308
Deuda bursátil a largo plazo	17	769,353,130	1,234,262,758
Cuentas por pagar a partes relacionadas	28	100,000,000	-
Pasivo por arrendamientos	11	87,865,729	83,877,507
Ingreso por inscripción diferido		147,363,247	127,701,634
Beneficios a los empleados al retiro	21	8,841,410	7,891,230
Impuestos a la utilidad diferidos	19	216,424,871	216,881,951
Total de pasivo a largo plazo		<u>3,537,616,550</u>	<u>3,146,558,388</u>
Total de pasivo		<u>\$ 4,585,267,983</u>	<u>\$ 4,118,970,524</u>



Capital contable	Notas 23	2024	2023
Capital social		10,500,000	10,500,000
Reserva legal		3,114,763	3,114,763
Otras partidas del resultado integral		14,291,257	(4,196,252)
Utilidades acumuladas		<u>1,815,944,862</u>	<u>1,686,436,900</u>
Capital contable atribuible a participación controladora		1,843,850,882	1,695,855,411
Participación no controladora		<u>662,845</u>	<u>630,257</u>
Total de capital contable		<u>1,844,513,727</u>	<u>1,696,485,668</u>
Total pasivo y capital contable		<u>\$ 6,429,781,710</u>	<u>\$ 5,815,456,192</u>
Cuentas de orden (No auditado):			
Cartera administrada de grupos consumidores	29	<u>\$ 22,201,900,033</u>	<u>\$ 19,508,865,278</u>

Las notas adjuntas son parte de los estados financieros consolidados.



Bienes Programados, S.A. de C.V. y Subsidiaria y Fideicomisos

Estados consolidados de resultado integral

Por los años que terminaron el 31 de diciembre de 2024 y 2023
(En pesos)

	Nota	2024	2023
Ingresos:			
Por administración		\$ 454,083,250	\$ 408,657,221
Por intermediación de seguros		92,879,103	89,562,882
Por remanentes de grupos		120,376,729	184,420,788
Otros	26	35,318,097	16,950,448
Gastos de administración:			
Servicios administrativos		40,564,681	23,005,625
Sueldos y salarios		115,209,378	100,511,028
Beneficios a los empleados		36,860,871	30,432,773
Amortización activo contractual		54,200,583	51,147,216
Arrendamientos		15,685,123	13,535,921
Honorarios		38,715,872	32,983,443
Publicidad		25,038,572	21,425,993
Depreciación por derechos de uso		26,021,349	23,521,453
Depreciación y amortización		21,459,870	14,085,004
Otros	27	86,555,450	80,488,245
Ingresos por intereses (actualización) de préstamos		461,295,056	409,046,304
Ingresos por intereses		77,092,526	71,424,681
Gastos por intereses		(534,457,438)	(483,257,953)
Gastos por intereses por pasivo por arrendamiento		(9,185,416)	(9,306,802)
Ganancia (pérdida) cambiaria – Neta		441,763	(104,092)
Participación en las pérdidas de asociadas	14	-	-
Utilidad antes de impuestos a la utilidad		<u>237,531,921</u>	<u>296,256,776</u>
Impuestos a la utilidad	19	<u>47,991,371</u>	<u>70,727,499</u>
Utilidad neta del año		<u>\$ 189,540,550</u>	<u>\$ 225,529,277</u>
Otros resultados integrales			
Partidas que pueden ser reclasificados posteriormente a resultados			
Coberturas de flujo de efectivo y beneficios a los empleados	24	<u>18,487,509</u>	<u>(12,458,138)</u>
Utilidad integral del año		<u>\$ 208,028,059</u>	<u>\$ 213,071,139</u>
Utilidad neta consolidada atribuible a:			
Participación controladora		\$ 189,507,962	\$ 225,497,608
Participación no controladora		<u>32,588</u>	<u>31,669</u>
		<u>\$ 189,540,550</u>	<u>\$ 225,529,277</u>
Utilidad integral del año atribuible a:			
Participación controladora		\$ 207,995,471	\$ 213,039,470
Participación no controladora		<u>32,588</u>	<u>31,669</u>
		<u>\$ 208,028,059</u>	<u>\$ 213,071,139</u>
Utilidad por acción:	25		
Básica y diluida		<u>\$ 1,805</u>	<u>\$ 2,148</u>

Las notas adjuntas son parte de los estados financieros consolidados.



Bienes Programados, S. A. de C. V. y Subsidiaria y Fideicomisos

Estados consolidados de cambios en el capital contable

Por los años que terminaron el 31 de diciembre de 2024 y 2023

(En pesos)

	Utilidades retenidas				Total de la participación controladora	Participación no controladora	Total
	Capital social	Reserva legal	Utilidades acumuladas	Otras partidas del resultado integral			
Saldos al inicio de 2023	\$ 10,500,000	\$ 3,114,763	\$ 1,540,939,292	\$ 8,261,886	\$ 1,562,815,941	\$ 598,588	\$ 1,563,414,529
Otros resultados integrales	-	-	-	(12,458,138)	(12,458,138)	-	(12,458,138)
Utilidad neta consolidada del año	-	-	225,497,608	-	225,497,608	31,669	225,529,277
Dividendos pagados	-	-	(80,000,000)	-	(80,000,000)	-	(80,000,000)
Saldos al 31 de diciembre de 2023	10,500,000	3,114,763	1,686,436,900	(4,196,252)	1,695,855,411	630,257	1,696,485,668
Otros resultados integrales	-	-	-	18,487,509	18,487,509	-	18,487,509
Utilidad neta consolidada del año	-	-	189,507,962	-	189,507,962	32,588	189,540,550
Dividendos pagados	-	-	(60,000,000)	-	(60,000,000)	-	(60,000,000)
Saldos al 31 de diciembre de 2024	<u>\$ 10,500,000</u>	<u>\$ 3,114,763</u>	<u>\$ 1,815,944,862</u>	<u>\$ 14,291,257</u>	<u>\$ 1,843,850,882</u>	<u>\$ 662,845</u>	<u>\$ 1,844,513,727</u>

Las notas adjuntas son parte de los estados financieros consolidados.



Bienes Programados, S. A. de C. V. y Subsidiaria y Fideicomisos

Estados consolidados de flujos de efectivo

Por los años que terminaron el 31 de diciembre de 2024 y 2023

(En pesos)

	2024	2023
Flujos de efectivo de actividades de operación:		
Utilidad neta	\$ 189,540,550	\$ 225,529,277
Ajustes por:		
Impuestos a la utilidad reconocidos en resultados	47,991,371	70,727,499
Depreciación y amortización	10,910,896	11,007,634
Depreciación de activos por derechos de uso	26,021,349	23,521,453
Amortización activo contractual	54,200,583	51,147,216
Baja de mobiliario y equipo por desuso	-	6,850
Gasto por intereses	534,457,438	483,257,953
Gastos por intereses por pasivo por arrendamiento	9,185,416	9,306,802
Ingresos por intereses	(77,092,526)	(71,424,681)
Ingresos actualización de préstamos	<u>(461,295,056)</u>	<u>(409,046,304)</u>
	333,920,021	394,033,699
Cambios en el capital de trabajo:		
(Aumento) disminución en:		
Otras cuentas por cobrar	(33,668,364)	(7,765,589)
Impuestos por recuperar – Principalmente ISR	20,985,902	(3,309,853)
Cuentas por cobrar y pagar a partes relacionadas – Neto	(41,650,035)	(1,074,493)
Pagos anticipados	(2,275,760)	(3,027,355)
Remanentes por cobrar	2,761,470	(10,532,992)
Aumento (disminución) en:		
Cuentas por pagar a proveedores y otras cuentas por pagar	60,344,132	4,711,757
Beneficios a los empleados	2,849,901	(5,838,795)
Ingreso por inscripción diferido	34,568,163	10,808,888
Impuestos y gastos acumulados	14,825,834	135,063
Impuestos a la utilidad pagados	<u>(50,372,785)</u>	<u>(36,554,464)</u>
Flujos netos de efectivo generados en actividades de operación	342,288,479	341,585,866
Flujos de efectivo de actividades de inversión:		
Pagos de préstamos a grupos de consumidores	(508,078,501)	(498,571,424)
Adquisición de mobiliario y equipo y mejoras a locales arrendados	(15,202,784)	(10,056,842)
Adquisición de activos contractuales	(87,230,437)	(68,595,601)
Actualización de préstamos cobrados	461,295,056	409,046,304
Adquisición de otros activos	<u>(3,154,441)</u>	<u>(6,056,989)</u>
Flujos netos de efectivo generados en actividades de inversión	(152,371,107)	(174,234,552)
Flujos de efectivo por actividades de financiamiento:		
Préstamos obtenidos	1,563,776,571	1,347,375,088
Pago de préstamos	(757,842,864)	(1,918,604,723)
Pagos a Fideicomisos de cartera bursátil	(565,271,389)	(483,340,194)
Recursos obtenidos por emisión de certificados bursátiles	-	1,500,000,000
Comisión por emisión de certificados bursátiles	9,997,755	(21,160,180)
Comisiones bancarias de apertura de créditos	(10,067,668)	(49,676,114)



	2024	2023
Préstamos obtenidos con partes relacionadas	150,000,000	41,666,667
Dividendos pagados en efectivo	(60,000,000)	(80,000,000)
Compra de instrumentos financieros derivados	(6,673,019)	(1,332,831)
Pagos de arrendamiento	(24,216,615)	(22,147,571)
Pago de intereses sobre el pasivo por arrendamiento de activos	(9,185,416)	(9,306,802)
Intereses cobrados	77,092,526	71,424,681
Intereses pagados	<u>(534,457,438)</u>	<u>(483,257,953)</u>
Flujos netos de efectivo aplicados en actividades de financiamiento	<u>(166,847,557)</u>	<u>(108,359,932)</u>
Aumento neto de efectivo y equivalentes de efectivo	23,069,815	58,991,382
Efectivo y equivalentes de efectivo al principio del año	<u>563,361,834</u>	<u>504,370,452</u>
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del año	<u>\$ 586,431,649</u>	<u>\$ 563,361,834</u>

Las notas adjuntas son parte de los estados financieros consolidados.



Notas a los estados financieros consolidados

Por los años que terminaron el 31 de diciembre de 2024 y 2023

(En pesos)

1. Actividades

Bienes Programados, S. A. de C. V. y Subsidiaria y Fideicomisos (el Grupo o la Entidad) es una sociedad anónima constituida en México. La actividad principal de la Entidad es la promoción y administración de sistemas de comercialización consistentes en la integración de grupos de consumidores, que aportan de forma mensual cantidades de dinero a un fondo común, cuyo destino es la adquisición de bienes determinados o determinables. Los principales bienes determinados son bienes inmuebles. El domicilio social y domicilio principal de sus negocios se encuentra en Av. Desierto de los Leones No 46, Nivel 1, Col. San Ángel, Álvaro Obregón, Ciudad de México, 01000.

Constitución de Fideicomiso de Emisión, Administración y Pago No. 5151 - Con la finalidad de incrementar sus operaciones y robustecer su estructura de fondeo, durante 2023 la Entidad celebró contrato de Fideicomiso (Fideicomiso 5151) mediante el cual cedió derechos de cobro de una parte de la cartera administrada en cuentas de orden y el Fideicomiso F5151 emitió Certificados Bursátiles Fiduciarios (CBFs) con obligaciones de pago de capital e intereses a corto y largo plazo y con los recursos derivados de la emisión de dichos certificados la Entidad fondeó a los grupos de consumidores que administra. En estas estructuras de fondeo, se acredita directamente a los Fideicomisos y no cuentan con recurso o garantía con la Entidad por lo que, el servicio de la deuda y todas sus obligaciones solo se harán con cargo al patrimonio de cada Fideicomiso. En virtud de lo mencionado anteriormente, la capacidad de la Entidad para continuar fondeando sus operaciones continuará dependiendo, entre otras cosas, de la cobranza de la cartera de crédito administrada (ver Nota 17).

Constitución de Fideicomiso de Administración y Pago No. 5044 - Con la finalidad de incrementar sus operaciones y robustecer su estructura de fondeo, durante 2023 la Entidad celebró un contrato de Fideicomiso (Fideicomiso 5044) como fideicomitente y fideicomisario en segundo lugar mediante el cual el fiduciario, Banco Invex, S.A, Institución de Banca Múltiple, Invex Grupo Financiero, con fondos obtenidos de un crédito revolvente con International Finance Corporation como banco acreditante (el “crédito bancario”), adquirió derechos de cobro de una parte de la cartera administrada por la Entidad en cuentas de orden, mismos que forman el patrimonio del Fideicomiso 5044. Los derechos de cobro que recibió el fiduciario son utilizados para el pago del saldo insoluto de principal, intereses comisiones y cualquiera otra cantidad pagadera bajo el contrato de “crédito bancario”. Con los recursos del “crédito bancario” la Entidad fondeó a los grupos de consumidores que administra. En esta estructura de fondeo, se acredita directamente al Fideicomiso 5044 y no cuenta con recurso o garantía con la Entidad por lo que, el servicio de la deuda y todas sus obligaciones solo se harán con cargo al patrimonio del Fideicomiso 5044. En virtud de lo mencionado anteriormente, la capacidad de la Entidad para continuar fondeando sus operaciones continuará dependiendo, entre otras cosas, de la cobranza de la cartera de crédito administrada (ver Nota 16).

Constitución de Fideicomiso de Administración y Pago No. 4110 - Con la finalidad de incrementar sus operaciones y robustecer su estructura de fondeo, durante 2020 la Entidad celebró un contrato de Fideicomiso (Fideicomiso 4110) modificado y reexpresado el 30 de junio de 2023 como fideicomitente y fideicomisario en segundo lugar mediante el cual el fiduciario, Banco Invex, S.A, Institución de Banca Múltiple, Invex Grupo Financiero, con fondos obtenidos de un crédito revolvente con BBVA México, S. A. Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero BBVA México, como banco agente (el “crédito bancario”), adquirió derechos de cobro de una parte de la cartera administrada por la Entidad en cuentas de orden, mismos que forman el patrimonio del Fideicomiso 4110. Los derechos de cobro que recibió el fiduciario son utilizados para el pago del saldo insoluto de principal, intereses comisiones y cualquiera otra cantidad pagadera bajo el contrato de “crédito bancario”. Con los recursos del “crédito bancario” la Entidad fondeó a los grupos de consumidores que administra. En esta estructura de fondeo, se acredita directamente al Fideicomiso 4110 y no cuenta con recurso o garantía con la Entidad por lo que, el servicio de la deuda y todas sus obligaciones solo se harán con cargo al patrimonio del Fideicomiso 4110. En virtud de lo mencionado anteriormente, la capacidad de la Entidad para continuar fondeando sus operaciones continuará dependiendo, entre otras cosas, de la cobranza de la cartera de crédito administrada (ver Nota 16).



Constitución de Fideicomiso de Administración y Pago No. 4111 - Con la finalidad de incrementar sus operaciones y robustecer su estructura de fondeo, durante 2020 la Entidad celebró un contrato de Fideicomiso (Fideicomiso 4111) como fideicomitente y fideicomisario en segundo lugar mediante el cual el fiduciario, Banco Invex S.A, Institución de Banca Múltiple, Invex Grupo Financiero, con fondos obtenidos de un crédito simple con Banco ve por más, S. A., adquirió derechos sobre los flujos remanentes del Fideicomiso 3939, mismos que forman el patrimonio del Fideicomiso 4111. Los derechos sobre los flujos remanentes del Fideicomiso 3939 que recibió el fiduciario son utilizados para el pago del saldo insoluto de principal, intereses comisiones y cualquiera otra cantidad pagadera bajo el contrato de crédito simple con Banco ve por más, S.A. Con los recursos obtenidos de esta estructura de fondeo la Entidad fondeó a los grupos de consumidores que administra. En esta estructura de fondeo, se acredita directamente al Fideicomiso 4111 y no cuenta con recurso o garantía con la Entidad por lo que, el servicio de la deuda y todas sus obligaciones solo se harán con cargo al patrimonio del Fideicomiso 4111. En virtud de lo mencionado anteriormente, la capacidad de la Entidad para continuar fondeando sus operaciones continuará dependiendo, entre otras cosas, de la cobranza de la cartera de crédito administrada (ver Nota 16).

Constitución de Fideicomiso de Emisión, Administración y Pago No. 3939 - Con la finalidad de incrementar sus operaciones y robustecer su estructura de fondeo, durante 2019 la Entidad celebró contrato de Fideicomiso (Fideicomiso 3939) mediante el cual cedió derechos de cobro de una parte de la cartera administrada en cuentas de orden y el Fideicomiso 3939 emitió Certificados Bursátiles Fiduciarios (CBFs) con obligaciones de pago de capital e intereses a corto y largo plazo y con los recursos derivados de la emisión de dichos certificados la Entidad fondeó a los grupos de consumidores que administra. En estas estructuras de fondeo, se acredita directamente a los Fideicomisos y no cuentan con recurso o garantía con la Entidad por lo que, el servicio de la deuda y todas sus obligaciones solo se harán con cargo al patrimonio del Fideicomiso 3939. En diciembre de 2024 se liquidaron los CBFs (ver Nota 17).

Constitución de Fideicomiso de Emisión, Administración y Pago No. 3317 - Con la finalidad de incrementar sus operaciones y robustecer su estructura de fondeo, durante 2018 la Entidad celebró contrato de Fideicomiso (Fideicomiso 3317) mediante el cual cedió derechos de cobro de una parte de la cartera administrada en cuentas de orden y el Fideicomiso 3317 emitió Certificados Bursátiles Fiduciarios (CBFs) con obligaciones de pago de capital e intereses a corto y largo plazo y con los recursos derivados de la emisión de dichos certificados la Entidad fondeó a los grupos de consumidores que administra. En esta estructura de fondeo, se acreditó directamente al Fideicomiso 3317 y no cuenta con recurso o garantía con la Entidad por lo que, el servicio de la deuda y todas sus obligaciones solo se hicieron con cargo al patrimonio del Fideicomiso 3317. En mayo de 2021 se liquidaron los CBFs y la Entidad celebró convenios modificatorios al Fideicomiso 3317 como fideicomitente y fideicomisario en segundo lugar y mediante los cuales el fiduciario, Banco Invex S.A, Institución de Banca Múltiple, Invex Grupo Financiero, con fondos obtenidos de un crédito con Banco Santander México, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Santander México, adquirió derechos de cobro de una parte de la cartera administrada por la Entidad en cuentas de orden, mismos que forman el patrimonio del Fideicomiso 3317. Los derechos de cobro que recibió el fiduciario son utilizados para el pago del saldo insoluto de principal, intereses comisiones y cualquiera otra cantidad pagadera bajo el contrato de crédito con Santander. Con los recursos del crédito la Entidad fondeó a los grupos de consumidores que administra. En esta estructura de fondeo, se acredita directamente al Fideicomiso 3317 y no cuenta con recurso o garantía con la Entidad por lo que, el servicio de la deuda y todas sus obligaciones solo se harán con cargo al patrimonio del Fideicomiso 3317. En julio de 2023 se liquidó anticipadamente el préstamo con Banco Santander México, S.A. (ver Nota 16).

2. Emisión de Certificados bursátiles

Con la finalidad de incrementar sus operaciones y robustecer su estructura de fondeo, el 22 de julio de 2022, la Entidad emitió 4,635,350 Certificados bursátiles en la Bolsa Mexicana de Valores con un valor nominal de \$100 cada uno para un total de \$463,535,000 (“los certificados bursátiles”). El ingreso neto proveniente de las emisiones de los certificados bursátiles fue de \$459,066,406 después de disminuir gastos de emisión por \$4,468,593. La Entidad utilizó los recursos obtenidos para fondear a los grupos de consumidores que administra.



3. Adopción de Normas NIIF® de Contabilidad nuevas y modificadas

a. Normas NIIF® de Contabilidad ("IFRS" o "IAS") nuevas y modificadas ("IFRS" o "IAS") que son obligatorias para el año en curso

En el año, el grupo ha aplicado enmiendas a las IFRS emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Información Financiera (IASB por sus siglas en inglés) que son obligatorias para períodos contables que comiencen en o después del 1 de enero de 2024. Su adopción no ha tenido un impacto material en las revelaciones o en los montos reportados en estos estados financieros

*Modificaciones a la IAS 1
Clasificación de los
Pasivos como Corrientes
o No Corrientes*

El grupo ha adoptado las enmiendas a la IAS 1, publicadas en enero de 2020, por primera vez en el año en curso.

Las modificaciones afectan únicamente la presentación de los pasivos como corrientes o no corrientes en el estado de situación financiera y no el importe o momento de reconocimiento de cualquier activo, pasivo, ingreso o gasto, o a la información revelada sobre esas partidas.

Las enmiendas aclaran que la clasificación de los pasivos como corrientes o no corrientes está basada en los derechos que existen al final del periodo sobre el que se informa, especifican que la clasificación no se ve afectada por las expectativas sobre si una entidad ejercerá su derecho a diferir la liquidación de un pasivo, explican que los derechos existen si se cumplen los convenios financieros (covenants) al final del periodo sobre el que se informa, e introducen una definición de "liquidación" para dejar claro que la liquidación se refiere a la transferencia a la contraparte de efectivo, instrumentos de capital, otros activos o servicios.

*Modificaciones a la IAS 1
– (Pasivos no corrientes
con convenios
financieros)*

El grupo ha adoptado las modificaciones a la IAS 1, publicadas en noviembre de 2022, por primera vez en el año en curso.

Las enmiendas especifican que sólo los convenios financieros que una entidad está obligada a cumplir en o antes del final del periodo sobre el que se informa, afectan al derecho de la entidad a diferir la liquidación de un pasivo durante al menos doce meses después de la fecha sobre la que se informa (y por lo tanto deben tenerse en cuenta al evaluar la clasificación del pasivo como corriente o no corriente). Dichos convenios financieros afectan si los derechos existen al final del periodo sobre el que se informa, incluso si el cumplimiento del convenio financiero se evalúa sólo después de la fecha sobre la que se informa (por ejemplo, un convenio financiero basado en la situación financiera de la entidad en la fecha de reporte en el que se evalúa el cumplimiento con fecha posterior a la fecha de reporte).

El IASB también especifica que el derecho a diferir la liquidación de un pasivo durante al menos doce meses después de la fecha sobre la que se informa no se ve afectado si una entidad sólo tiene que cumplir con un convenio financiero después del período sobre el que se informa. Sin embargo, si el derecho de la entidad a diferir la liquidación de un pasivo está sujeto a que la entidad cumpla con los convenios financieros dentro de los doce meses posteriores al período sobre el que se informa, la entidad revelará información que permita a los usuarios de los estados financieros comprender el riesgo de que los pasivos sean reembolsables dentro de los doce meses posteriores al período sobre el que se informa. Esto incluiría información sobre los convenios financieros (incluyendo la naturaleza de los convenios financieros y cuándo se requiere que la entidad los cumpla), el importe en libros de los pasivos relacionados y los hechos y circunstancias, si los hubiere, que indiquen que la entidad puede tener dificultades para cumplir con los convenios financieros.



Normas IFRS emitidas que aún no son efectivas

A la fecha de autorización de estos estados financieros, el Grupo no ha aplicado las siguientes IFRS nuevas y revisadas que han sido emitidas, pero no son aún efectivas [*y [en algunos casos] no han sido adoptadas por [organismo relevante].*]

<i>IFRS 18</i>	<i>Presentación y Revelaciones en los Estados Financieros</i>
<i>IFRS 19</i>	<i>Subsidiarias sin Responsabilidad Pública: Divulgaciones</i>

La administración de la Entidad no espera que la adopción de los estándares antes mencionados tenga un impacto importante en los estados financieros consolidados de la Entidad en períodos futuros, excepto como se indica a continuación:

IFRS 18 Presentación Información a Revelar en los Estados Financieros

La IFRS 18 sustituye a la IAS 1, manteniendo sin cambios muchos de los requisitos de la IAS 1 y complementándolos con nuevos requisitos. Además, algunos párrafos de la IAS 1 se han trasladado a la NIC 8 y a la IFRS 7. Adicionalmente, el IASB ha realizado modificaciones menores a la IAS 7 y a la IAS 33 Ganancias por Acción.

La IFRS 18 introduce nuevos requisitos para:

- Presentar categorías específicas y subtotales definidos en el estado de pérdidas y ganancias
- Proporcionar información sobre las medidas de desempeño definidas por la gerencia (MPM) en las notas a los estados financieros.
- Mejorar la agregación y desagregación.

Se requiere que una entidad aplique la IFRS 18 para los ejercicios anuales sobre los que se informa que comiencen a partir del 1 de enero de 2027, permitiéndose una aplicación anticipada. Las enmiendas a la IAS 7 y a la IAS 33, así como las enmiendas a la IAS 8 revisada y a la IFRS 7, entran en vigor cuando una entidad aplica la IFRS 18. La IFRS 18 requiere una aplicación retroactiva con disposiciones transitorias específicas.

La administración de la Entidad no prevé que la aplicación de estas modificaciones pueden tener un impacto en los estados financieros consolidados de la Entidad en periodos futuros.

IFRS 19 Subsidiarias sin Responsabilidad Pública: Información a revelar

La IFRS 19 permite a una subsidiaria elegible, proporcionar información reducida al aplicar las IFRS en sus estados financieros.

Una subsidiaria es elegible para la reducción de información a revelar si no tiene responsabilidad pública y su matriz final o cualquier matriz intermedia produce estados financieros consolidados disponibles para uso público que cumplen con las IFRS.

La IFRS 19 es opcional para las subsidiarias que son elegibles y establece los requisitos de divulgación para las subsidiarias que eligen aplicarla.

Una entidad solo puede aplicar la IFRS 19 si, al final del periodo sobre el que se informa:

- Es una subsidiaria (esto incluye una matriz intermedia).
- No tiene responsabilidad pública, y
- Su matriz final o cualquier matriz intermedia produce estados financieros consolidados disponibles para uso público que cumplen con las IFRS.

Una subsidiaria tiene responsabilidad pública si:

- Sus instrumentos de deuda o capital se negocian en un mercado público o está en proceso de emitir dichos instrumentos para su negociación en un mercado público (una bolsa de valores nacional o extranjera o un mercado extrabursátil, incluidos los mercados locales y regionales), o



- Mantiene activos en calidad de fiduciario para un amplio grupo de personas ajenas a la empresa como uno de sus principales negocios (por ejemplo, bancos, cooperativas de crédito, entidades de seguros, corredores/agentes de valores, fondos mutuos y bancos de inversión a menudo cumplen con este segundo criterio).

Las entidades elegibles pueden aplicar la IFRS 19 en sus estados financieros consolidados, separados o individuales. Una matriz intermedia elegible que no aplique la IFRS 19 en su estado financiero consolidado puede hacerlo en sus estados financieros separados.

La nueva norma es efectiva para los períodos de notificación que comiencen a partir del 1 de enero de 2027 y se permite su aplicación anticipada. Si una entidad opta por aplicar la IFRS 19 para un periodo sobre el que se informa anterior al periodo sobre el que se informa en el que aplica por primera vez la IFRS 18, se le exige que aplique un conjunto modificado de requisitos de información a revelar establecidos en un apéndice de la IFRS 19. Si una entidad opta por aplicar la IFRS 19 para un periodo anual sobre el que se informa antes de aplicar las modificaciones a la IAS 21, no está obligada a aplicar los requisitos de información a revelar de la IFRS 19 con respecto a la Falta de Intercambiabilidad.

La administración de la Entidad no prevé que la IFRS 19 se aplique a efectos de los estados financieros consolidados de la Entidad.

4. Políticas contables materiales

a. *Declaración de cumplimiento*

Los estados financieros consolidados de la Entidad han sido preparados de conformidad con las IFRS emitidas por el IASB.

b. *Bases de preparación*

Los estados financieros consolidados de la Entidad han sido preparados sobre la base de costo histórico, excepto por los instrumentos financieros derivados que se valúan a sus valores razonables al cierre de cada período, como se explica en las políticas contables incluidas más adelante.

i. Costo histórico

El costo histórico generalmente se basa en el valor razonable de la contraprestación entregada a cambio de bienes y servicios.

ii. Valor razonable

El valor razonable se define como el precio que se recibiría por vender un activo o que se pagaría por transferir un pasivo en una transacción ordenada entre participantes en el mercado a la fecha de valuación independientemente de si ese precio es observable o estimado utilizando directamente otra técnica de valuación. Al estimar el valor razonable de un activo o un pasivo, la Entidad tiene en cuenta las características del activo o pasivo, si los participantes del mercado tomarían esas características al momento de fijar el precio del activo o pasivo en la fecha de medición. El valor razonable para propósitos de medición y / o revelación de estos estados financieros consolidados se determina de forma tal, a excepción de las operaciones de arrendamiento que están dentro del alcance de la IFRS 16 *Arrendamiento*, y las valuaciones que tienen algunas similitudes con valor razonable, pero no es un valor razonable, tal como el valor en uso de la IAS 36 *Deterioro de activos*.

Las principales políticas contables adoptadas, se mencionan a continuación.



c. ***Negocio en Marcha***

La administración tiene una expectativa razonable al momento de aprobar los estados financieros de que la Entidad tiene recursos adecuados para continuar en operación por el futuro previsible. Por lo que continuará considerando una base contable de negocio en marcha al preparar sus estados financieros.

d. ***Bases de consolidación de estados financieros***

Los estados financieros consolidados incluyen los estados financieros de la Entidad y los de las entidades y Fideicomisos controlados por la Entidad. El control se obtiene cuando la Entidad:

- Tiene poder sobre la inversión;
- Está expuesta, o tiene derecho, a rendimientos variables derivados de su participación con dicha entidad o Fideicomiso, y
- Tiene la capacidad de afectar tales rendimientos a través de su poder sobre la entidad en la que invierte.

La Entidad reevalúa si tiene o no el control en una entidad si los hechos y circunstancias indican que hay cambios a uno o más de los tres elementos de control que se listaron anteriormente.

Cuando la Entidad tiene menos de la mayoría de los derechos de voto de una participada, tiene poder sobre la misma cuando los derechos de voto son suficientes para otorgarle la capacidad práctica de dirigir sus actividades relevantes, de forma unilateral. La Entidad considera todos los hechos y circunstancias relevantes para evaluar si los derechos de voto de la Entidad en la participada son suficientes para otorgarle poder, incluyendo:

- El porcentaje de participación de la Entidad en los derechos de voto en relación con el porcentaje y la dispersión de los derechos de voto de los otros tenedores de estos;
- Los derechos de voto potenciales mantenidos por la Entidad, por otros accionistas o por terceros;
- Los derechos derivados de otros acuerdos contractuales, y
- Cualquier hecho y circunstancia adicional que indiquen que la Entidad tiene, o no tiene, la capacidad actual de dirigir las actividades relevantes en el momento en que las decisiones deben tomarse, incluidas las tendencias de voto de los accionistas en las asambleas anteriores.

Las subsidiarias se consolidan desde la fecha en que se transfiere el control a la Entidad, y se dejan de consolidar desde la fecha en la que se pierde el control. Las ganancias y pérdidas de las subsidiarias adquiridas o vendidas durante el año se incluyen en los estados consolidados de resultados y otros resultados integrales desde la fecha que la tenedora obtiene el control o hasta la fecha que se pierde, según sea el caso.

La utilidad y cada componente de los otros resultados integrales se atribuyen a las participaciones controladoras y no controladoras. El resultado integral de las subsidiarias se atribuye a las participaciones controladoras y no controladoras aún si da lugar a un déficit en éstas últimas.

Cuando es necesario, se realizan ajustes a los estados financieros de las subsidiarias para alinear sus políticas contables de conformidad con las políticas contables de la Entidad.

Todos los activos, pasivos, capital, ingresos, gastos y flujos de efectivo relacionados a transacciones entre partes relacionadas se han eliminado por completo en la consolidación.



Las participaciones no controladoras en subsidiarias se identifican por separado del capital de la Entidad en ellas. Los intereses de los accionistas no controladores que son intereses de propiedad actuales que dan derecho a sus tenedores a una parte proporcional de los activos netos al momento de la liquidación pueden medirse inicialmente al valor razonable o a la parte proporcional de las partes no controladoras del valor razonable de la red identificable de la adquirida. La elección de la medida se realiza adquisición por adquisición. Otras participaciones no controladoras se miden inicialmente a su valor razonable. Posterior a la adquisición, el valor en libros de las participaciones no controladoras es la cantidad de esas participaciones en el reconocimiento inicial más la participación de las participaciones no controladoras en los cambios posteriores en el capital. Los resultados integrales totales se atribuyen a las participaciones no controladoras incluso si esto da lugar a que las participaciones no controladoras tengan un saldo negativo.

Los resultados de cada componente de otros resultados integrales son atribuidos a los accionistas de la compañía y a las participaciones no controladoras. El total de estados de resultados integrales de las subsidiarias se atribuye a los accionistas de la compañía y a las participaciones no controladoras, aunque esto resulte en que haya un déficit en las participaciones no controladoras.

Los cambios en las inversiones en las subsidiarias de la Entidad que no den lugar a una pérdida de control se registran como transacciones de capital. El valor en libros de las inversiones y participaciones no controladoras de la Entidad se ajusta para reflejar los cambios en las correspondientes inversiones en subsidiarias. Cualquier diferencia entre el importe por el cual se ajustan las participaciones no controladoras y el valor razonable de la contraprestación pagada o recibida se reconoce directamente en el capital contable y se atribuye a los propietarios de la Entidad.

Cuando la Entidad pierde el control de una subsidiaria, la ganancia o pérdida en la disposición se calcula como la diferencia entre (i) la suma del valor razonable de la contraprestación recibida y el valor razonable de cualquier participación retenida y (ii) el valor en libros anterior de los activos (incluyendo el crédito mercantil) y pasivos de la subsidiaria y cualquier participación no controladora. Los importes previamente reconocidos en otras partidas del resultado integral relativos a la subsidiaria se registran de la misma manera establecida para el caso de que se disponga de los activos o pasivos relevantes (es decir, se reclasifican a resultados o se transfieren directamente a otras partidas de capital contable según lo especifique/permita la IFRS aplicable). El valor razonable de cualquier inversión retenida en la subsidiaria a la fecha en que se pierda el control se considera como el valor razonable para el reconocimiento inicial, según la IAS 39 o, en su caso, el costo en el reconocimiento inicial de una inversión en una asociada.

La información de la composición de la Entidad se detalla a continuación:

Entidad controlada en 2024 y 2023	Participación 2024	Participación 2023	Actividad
HIR Soluciones, S.A. de C.V. SOFOM, ENR	96.00%	96.00%	Apertura de créditos Fovissste

Fideicomisos controlados:

- Fideicomiso Irrevocable de Emisión, Administración y Pago No. 3317 de Banco INVEX, S.A., Institución de Banca Múltiple, INVEX Grupo Financiero, Fiduciario.
- Fideicomiso Irrevocable de Emisión, Administración y Pago No. 3939 de Banco INVEX, S.A., Institución de Banca Múltiple, INVEX Grupo Financiero, Fiduciario.
- Fideicomiso Irrevocable de Administración y Pago No. 4110 de Banco INVEX, S.A., Institución de Banca Múltiple, INVEX Grupo Financiero, Fiduciario.
- Fideicomiso Irrevocable de Administración y Pago No. 4111 de Banco INVEX, S.A., Institución de Banca Múltiple, INVEX Grupo Financiero, Fiduciario.
- Fideicomiso Irrevocable de Emisión, Administración y Pago No. 5151 de Banco INVEX, S.A., Institución de Banca Múltiple, INVEX Grupo Financiero, Fiduciario.
- Fideicomiso Irrevocable de Administración y Pago No. 5044 de Banco INVEX, S.A., Institución de Banca Múltiple, INVEX Grupo Financiero, Fiduciario.

e. **Instrumentos financieros**

Los activos y pasivos financieros se reconocen cuando la Entidad se convierte en una parte de las disposiciones contractuales de los instrumentos.



Los activos y pasivos financieros se valúan inicialmente a su valor razonable. Los costos de la transacción que son directamente atribuibles a la adquisición o emisión de activos y pasivos financieros (distintos de los activos financieros a valor razonable con cambios en resultados) se suman o reducen del valor razonable de los activos o pasivos financieros, en su caso, en el reconocimiento inicial. Los costos de transacción directamente atribuibles a la adquisición de activos y pasivos financieros a su valor razonable con cambios en resultados se reconocen inmediatamente en resultados.

f. ***Activos financieros***

Todas las compras o ventas regulares de activos financieros se reconocen y se dan de baja en una fecha de negociación. Las compras o ventas regulares son compras o ventas de activos financieros que requieren la entrega de activos dentro del plazo establecido por la regulación o prácticas habituales en el mercado.

Todos los activos financieros reconocidos se miden posteriormente en su totalidad, ya sea a costo amortizado o valor razonable, según la clasificación de los activos financieros.

Clasificación de activos financieros

Instrumentos de deuda que cumplan con las siguientes condicionales se miden subsecuentemente a costo amortizado:

- Si el activo financiero se mantiene en un modelo de negocio cuyo objetivo es mantener activos financieros con el objetivo de obtener flujos contractuales de efectivo; y
- Los términos contractuales del activo financiero dan lugar en fechas específicas a flujos de efectivo que son únicamente pagos de principal e interés sobre el monto del principal.

Instrumentos de deuda que cumplan las siguientes condiciones se miden subsecuentemente a valor razonable a través de otros resultados integrales:

- El activo financiero es mantenido dentro de un modelo de negocio cuyo objetivo se cumple al obtener flujos contractuales de efectivo y vendiendo activos financieros; y
- Los términos contractuales del activo financiero dan lugar, en fechas específicas, a flujos de efectivo que son únicamente pagos de principal y del interés sobre el monto pendiente del principal.

Por defecto, todos los otros activos financieros son medidos subsecuentemente a valor razonable a través de resultados.

A pesar de lo anterior, la Entidad puede hacer la siguiente elección /designación irrevocable en el reconocimiento inicial de un activo financiero:

- La Entidad puede elegir irrevocablemente presentar cambios subsecuentes en el valor razonable de una inversión de capital en otros resultados integrales si se cumplen ciertos criterios (ver (iii) posterior); y
- La Entidad podrá designar irrevocablemente un instrumento de deuda que cumpla los criterios de costo amortizado o de valor razonable a través de otros resultados integrales si al hacerlo elimina o reduce significativamente una asimetría contable (ver (iv) posterior).

(i) *Costo Amortizado y método de interés efectivo*

El método de interés efectivo es un método para calcular el costo amortizado de un instrumento de deuda y para asignar los ingresos por intereses durante el período relevante.



Para los activos financieros que no fueron comprados u originados por activos financieros con deterioro de crédito (por ejemplo, los activos que tienen deterioro de crédito en el reconocimiento inicial), la tasa de interés efectiva es la tasa que descuenta exactamente las entradas futuras de efectivo esperadas (incluidas todas las comisiones y puntos pagados o recibidos que forma parte integrante de la tasa de interés efectiva, los costos de transacción y otras primas o descuentos) excluyendo las pérdidas crediticias esperadas, a lo largo de la vida esperada del instrumento de deuda o, en su caso, un período más corto, al importe en libros bruto del instrumento de deuda en el reconocimiento inicial. Para los activos financieros con deterioro crediticio comprados u originados, una tasa de interés efectiva ajustada por crédito se calcula descontando los flujos de efectivo futuros estimados, incluidas las pérdidas crediticias esperadas, al costo amortizado del instrumento de deuda en el reconocimiento inicial.

El costo amortizado de un activo financiero es el monto al cual el activo financiero se mide en el reconocimiento inicial menos los reembolsos del principal, más la amortización acumulada utilizando el método de interés efectivo de cualquier diferencia entre ese monto inicial y el monto de vencimiento, ajustado por cualquier pérdida. El valor bruto en libros de un activo financiero es el costo amortizado de un activo financiero antes de ajustar cualquier provisión para pérdidas.

Los ingresos por interés se reconocen usando el efecto de interés efectivo para los instrumentos de deuda medidos subsecuentemente a costo amortizado y a valor razonable a través de otros resultados integrales. Para los activos financieros comprados u originados distintos de los activos financieros con deterioro de crédito, los ingresos por intereses se calculan aplicando la tasa de interés efectiva al valor en libros bruto de un activo financiero, excepto para los activos financieros que posteriormente han sufrido deterioro de crédito (ver debajo). Para los activos financieros que posteriormente se han deteriorado el crédito, los ingresos por intereses se reconocen aplicando la tasa de interés efectiva al costo amortizado del activo financiero. Si en periodos de reporte posteriores el riesgo crediticio en el instrumento financiero con deterioro crediticio mejora, de modo que el activo financiero ya no tiene deterioro crediticio, los ingresos por intereses se reconocen aplicando la tasa de interés efectiva al valor en libros bruto del activo financiero.

Para los activos financieros adquiridos u originados que tengan deterioro crediticio, la Entidad reconoce los ingresos por intereses aplicando la tasa de interés efectiva ajustada por crédito al costo amortizado del activo financiero a partir de su reconocimiento inicial. El cálculo no vuelve a la base bruta, incluso si el riesgo crediticio del activo financiero mejora posteriormente, de modo que el activo financiero ya no tiene deterioro crediticio.

Los ingresos por interés son reconocidos en los resultados, incluidos en el concepto “Ingresos por actualización de préstamos” “Ingresos por intereses”.

- (ii) *Instrumentos de deuda clasificados a valor razonable a través de otros resultados integrales*

La Entidad no tiene activos financieros bajo esta clasificación.

- (iii) *Inversiones en capital designado como Valor Razonable a través de otros resultados integrales*

La Entidad no tiene activos financieros bajo esta clasificación.

- (iv) *Activos financieros a valor razonable a través de resultados*

Los activos financieros que no cumplen con los criterios para ser medidos al costo amortizado o valor razonable a través de otros resultados integrales (ver (i) a (iii) arriba) se miden a valor razonable a través de resultados.



Los activos financieros a valor razonable a través de resultados integrales se miden a valor razonable al final de cada período de reporte, con cualquier ganancia o pérdida de valor razonable reconocida en utilidad o pérdida en la medida en que no sean parte de una relación de cobertura designada.

Ganancias y pérdidas cambiarias

El valor en libros de los activos financieros denominados en una moneda extranjera se determina en esa moneda extranjera y se convierte al tipo de cambio al final de cada período sobre el que se informa. Específicamente;

- Para los activos financieros medidos al costo amortizado que no forman parte de una relación de cobertura designada, las diferencias cambiarias se reconocen en resultados en la partida “otras ganancias y pérdidas”;
- Para los instrumentos de deuda medidos a valor razonable a través de otros resultados integrales que no son parte de una relación de cobertura designada, las diferencias cambiarias en el costo amortizado del instrumento de deuda se reconocen en resultados en la partida de “Otros (gastos) productos financieros”. Otras diferencias cambiarias se reconocen en otro resultado integral en la reserva de revaluación de inversiones;
- Para los activos financieros medidos a valor razonable a través de resultados que no forman parte de una relación de cobertura designada, las diferencias cambiarias se reconocen en resultados en el rubro de “Ganancia (pérdida) cambiaria – Neta”; y
- Para los instrumentos de capital medidos a valor razonable a través de otros resultados integrales, las diferencias cambiarias se reconocen en otro resultado integral en la reserva de revaluación de inversiones.

Ver la política de contabilidad de coberturas respecto a las diferencias cambiarias donde el componente de riesgo de una moneda extranjera para un activo financiero designado como un instrumento de cobertura de riesgo de una moneda extranjera.

Deterioro de activos financieros

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023 la Entidad no tiene pérdidas crediticias esperadas, ni presentó un deterioro en sus activos financieros.

La Entidad reconocería pérdidas crediticias esperadas de por vida si hubiera un aumento significativo en el riesgo crediticio desde el reconocimiento inicial. Sin embargo, si el riesgo crediticio en el instrumento financiero no aumentara significativamente desde el reconocimiento inicial, la Entidad mediría la provisión para pérdidas para ese instrumento financiero en una cantidad igual a la pérdida crediticia esperada a 12 meses.

La pérdida crediticia esperada de por vida representa las pérdidas crediticias esperadas que resultarán de todos los eventos de incumplimiento posibles durante la vida útil esperada de un instrumento financiero. En contraste, la pérdida crediticia esperada a 12 meses representa la parte de la pérdida esperada de por vida que se espera que resulte de los eventos predeterminados en un instrumento financiero que sean posibles dentro de los 12 meses posteriores a la fecha del informe.

(v) *Incremento significativo en el riesgo de crédito*

Al evaluar si el riesgo de crédito en un instrumento financiero ha aumentado significativamente desde el reconocimiento inicial, la Entidad compara el riesgo de que ocurra un incumplimiento en el instrumento financiero en la fecha de reporte con el riesgo de un incumplimiento en el instrumento financiero en la fecha inicial de reconocimiento. Al realizar esta evaluación, la Entidad considera información tanto cuantitativa como cualitativa que sea razonable y fundamentada, incluida la experiencia histórica y la información prospectiva que está disponible sin costo o esfuerzo innecesario. La información prospectiva considerada incluye las perspectivas futuras de las industrias en las que operan los deudores de la Entidad, obtenidas de informes de expertos económicos, analistas financieros, organismos gubernamentales, grupos de expertos pertinentes y otras organizaciones similares, así como la consideración de varias fuentes externas de información real e información económica proyectada relacionada con las operaciones centrales de la Entidad.



En particular, la siguiente información se toma en cuenta al evaluar si el riesgo de crédito ha aumentado significativamente desde el reconocimiento inicial:

- Un deterioro significativo existente o esperado en la calificación interna del instrumento financiero;
- Deterioro significativo en indicadores de mercado externos de riesgo de crédito para un instrumento financiero específico, por ejemplo, un aumento significativo en el diferencial de crédito, permuta de incumplimiento crediticio para el deudor, o el periodo de tiempo o el alcance al cual el valor razonable de un activo financiero es menor que su costo amortizado;
- Cambios adversos existentes o esperados en las condiciones económicas, financieras o de negocios que se espera que causen una disminución significativa en la capacidad del deudor de cumplir su obligación de deuda;
- Un deterioro significativo actual o esperado en los resultados operativos del deudor;
- Aumentos significativos en el riesgo de crédito en otros instrumentos financieros del mismo deudor;
- Un cambio adverso existente o esperado en las condiciones regulatorias, económicas o tecnológicas del deudor que resulta en una disminución significativa de la capacidad del deudor de cumplir sus obligaciones.

A pesar de lo anterior, la Entidad asume que el riesgo de crédito en un instrumento financiero no ha aumentado significativamente desde el reconocimiento inicial si se determina que el instrumento financiero tiene un riesgo crediticio bajo en la fecha de reporte. Se determina que un instrumento financiero tiene un riesgo de crédito bajo si:

- (1) El instrumento financiero tiene un riesgo de incumplimiento bajo,
- (2) El deudor tiene una notoria capacidad de cumplir sus obligaciones de flujos contractuales de efectivo en el corto plazo, y
- (3) Cambios adversos en condiciones económicas y de negocios en el largo plazo pueden reducir la habilidad de que el deudor pueda cumplir con sus obligaciones contractuales de efectivo, pero no sucederá necesariamente.

La Entidad considera que un activo financiero tiene bajo riesgo de crédito cuando el activo tiene una calificación crediticia externa de “grado de inversión” de acuerdo a la definición globalmente aceptada, o en caso de que no haya una calificación externa disponible, que el activo tenga una calificación interna “realizable”. Realizable significa que la contraparte tiene una fuerte posición financiera y no hay montos pasados pendientes.

La Entidad monitorea regularmente la efectividad de los criterios utilizados para identificar si ha habido un aumento significativo en el riesgo crediticio y los revisa según corresponda para asegurar que los criterios sean capaces de identificar un aumento significativo en el riesgo crediticio antes de que el monto se haya vencido.



(vi) *Definición de incumplimiento*

La Entidad considera que lo siguiente constituye un evento de incumplimiento para fines de administración de riesgo de crédito interno, ya que la experiencia histórica indica que los activos financieros no son recuperables cuando cumplen con cualquiera de los siguientes criterios:

- Cuando el deudor incumple los convenios financieros;
- La información desarrollada internamente u obtenida de fuentes externas indica que es improbable que el deudor pague a sus acreedores, incluida la Entidad, en su totalidad (sin tener en cuenta ninguna garantía que tenga la Entidad).

Independientemente del análisis anterior, la Entidad considera que el incumplimiento ha ocurrido cuando un activo financiero tiene más de 90 días de vencimiento, a menos que la Entidad tenga información razonable y confiable para demostrar que un criterio de incumplimiento más atrasado es más apropiado.

(vii) *Activos financieros con deterioro crediticio*

Un activo financiero tiene deterioro crediticio cuando se han producido uno o más eventos que tienen un impacto perjudicial en los flujos de efectivo futuros estimados de ese activo financiero. La evidencia de que un activo financiero tiene deterioro crediticio incluye datos observables sobre los siguientes eventos:

- (a) Dificultad financiera significativa por parte del emisor o del deudor;
- (b) El incumplimiento de un contrato, como un incumplimiento o un evento vencido (ver (ii) arriba);
- (c) Los prestamistas del deudor, por razones económicas o contractuales relacionadas con la dificultad financiera del deudor, le otorgan al deudor una concesión que los prestamistas no considerarían de otra manera;
- (d) Es cada vez más probable que el deudor entre en bancarrota o alguna otra reorganización financiera; o
- (e) La extinción de un mercado funcional para el activo financiero por sus dificultades financieras.

(viii) *Política de bajas*

La Entidad da de baja un activo financiero cuando hay información que indique que el deudor se encuentra en una dificultad financiera grave y no existe una perspectiva realista de recuperación, por ejemplo, cuando el deudor ha sido colocado en liquidación o ha entrado en un proceso de quiebra. Los activos financieros dados de baja aún pueden estar sujetos a actividades de cumplimiento bajo los procedimientos de recuperación de la Entidad, teniendo en cuenta el asesoramiento legal cuando sea apropiado. Cualquier recuperación realizada se reconoce en resultados.

(ix) *Medición y reconocimiento de pérdidas crediticias esperadas*

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023 la Entidad no tiene pérdidas crediticias esperadas, ni presentó un deterioro en sus activos financieros.



La medición de las pérdidas crediticias esperadas es una función de la probabilidad de incumplimiento, la pérdida dada el incumplimiento (es decir, la magnitud de la pérdida si existe un incumplimiento) y la exposición en el incumplimiento. La evaluación de la probabilidad de incumplimiento y la pérdida dada por defecto se basa en datos históricos ajustados por información prospectiva como se describe anteriormente. En cuanto a la exposición al incumplimiento, para los activos financieros, esto está representado por el valor en libros bruto de los activos en la fecha de reporte, la comprensión de la Entidad de las necesidades financieras específicas de los deudores, y otra información relevante a futuro.

Para los activos financieros, la pérdida crediticia esperada se estima como la diferencia entre todos los flujos de efectivo contractuales que se deben a la Entidad de acuerdo con el contrato y todos los flujos de efectivo que la Entidad espera recibir, descontados a la tasa de interés efectiva original.

g. ***Pasivos financieros***

Todos los pasivos financieros se miden subsecuentemente a costo amortizado utilizando el método de interés efectivo o en valor razonable a través de resultados.

Pasivos financieros a valor razonable a través de resultados

Los pasivos financieros se clasifican en valor razonable a través de resultados cuando el pasivo financiero es (i) contraprestación contingente de una adquirente en una combinación de negocios, (ii) se mantiene para negociar o (iii) se designa como valor razonable a través de resultados.

Los pasivos financieros en valor razonable a través de resultados se miden a valor razonable, y las ganancias o pérdidas que surgen de los cambios en el valor razonable se reconocen en resultados en la medida en que no forman parte de una relación de cobertura designada. Sin embargo, para los pasivos financieros que se designan en valor razonable a través de resultados, la cantidad de cambio en el valor razonable del pasivo financiero que es atribuible a los cambios en el riesgo de crédito de ese pasivo se reconoce en otro resultado integral, a menos que el reconocimiento de los efectos de los cambios en el riesgo de crédito del pasivo en otros ingresos comprensivos crearían o ampliarían un desajuste contable en resultados. El monto restante del cambio en el valor razonable del pasivo se reconoce en resultados. Los cambios en el valor razonable atribuibles al riesgo de crédito de un pasivo financiero que se reconocen en otro resultado integral no se reclasifican posteriormente a resultados. En su lugar, se transfieren a ganancias retenidas una vez que se da de baja el pasivo financiero.

Pasivos financieros medidos subsecuentemente a costo amortizado

Los pasivos financieros que no son (i) consideración contingente de un adquirente en una combinación de negocios, (ii) mantenidos para negociar, o (iii) designados como valor razonable a través de resultados, se miden posteriormente al costo amortizado utilizando el método de interés efectivo.

El método de interés efectivo es un método para calcular el costo amortizado de un pasivo financiero y para asignar gastos de intereses durante el período relevante. La tasa de interés efectiva es la tasa que descuenta exactamente los pagos en efectivo futuros estimados (incluidos todos los cargos y puntos pagados o recibidos que forman parte integral de la tasa de interés efectiva, los costos de transacción y otras primas o descuentos) durante la vida esperada del pasivo financiero, o (cuando sea apropiado) un período más corto, al costo amortizado de un pasivo financiero.

Ganancias y pérdidas cambiarias

Para los pasivos financieros que están denominados en una moneda extranjera y se miden al costo amortizado al final de cada período de reporte, las ganancias y pérdidas en moneda extranjera se determinan con base en el costo amortizado de los instrumentos. Estas ganancias y pérdidas en moneda extranjera se reconocen en resultados para pasivos financieros que no forman parte de una relación de cobertura designada. Para aquellos que están designados como un instrumento de cobertura para una cobertura de riesgo de moneda extranjera, las ganancias y pérdidas en moneda extranjera se reconocen en otro resultado integral y se acumulan en un componente separado del patrimonio.



El valor razonable de los pasivos financieros denominados en una moneda extranjera se determina en esa moneda extranjera y se convierte al tipo de cambio al final del periodo sobre el que se informa. Para los pasivos financieros que se miden como en valor razonable a través de resultados, el componente de moneda extranjera forma parte de las ganancias o pérdidas del valor razonable y se reconoce en utilidad o pérdida para los pasivos financieros que no forman parte de una relación de cobertura designada.

h. ***Instrumentos financieros derivados***

La Entidad participa en una variedad de instrumentos financieros derivados para gestionar su exposición a riesgos de tasa de interés. Los detalles adicionales de los instrumentos financieros derivados se revelan en la Nota 20.

Los derivados se reconocen inicialmente a su valor razonable en la fecha en que se celebra un contrato de derivados y posteriormente se vuelven a medir a su valor razonable en cada fecha de informe. La ganancia o pérdida resultante se reconoce en utilidad o pérdida inmediatamente a menos que el derivado se designe y sea efectivo como un instrumento de cobertura, en cuyo caso el momento del reconocimiento en utilidad o pérdida depende de la naturaleza de la relación de cobertura.

Un derivado con un valor razonable positivo se reconoce como un activo financiero, mientras que un derivado con un valor razonable negativo se reconoce como un pasivo financiero. Los derivados no se compensan en los estados financieros a menos que la Entidad tenga tanto el derecho legal como la intención de compensar. Un derivado se presenta como un activo no corriente o un pasivo no corriente si el vencimiento restante del instrumento es más de 12 meses y no se espera realizar o liquidar dentro de los 12 meses.

i. ***Contabilidad de cobertura***

La Entidad designa ciertos derivados como instrumentos de cobertura con respecto al riesgo de tasa de interés en coberturas de flujos de efectivo.

Al inicio de la relación de cobertura, la Entidad documenta la relación entre el instrumento de cobertura y la partida cubierta, junto con sus objetivos de gestión de riesgos y su estrategia para llevar a cabo diversas transacciones de cobertura. Además, al inicio de la cobertura y de forma continua, la Entidad documenta si el instrumento de cobertura es efectivo para compensar los cambios en los valores razonables o los flujos de efectivo de la partida cubierta atribuible al riesgo cubierto, que es cuando las relaciones de cobertura cumplen con todos de los siguientes requisitos de efectividad de cobertura:

- Hay una relación económica entre el instrumento de cobertura y la partida cubierta;
- El efecto del riesgo de crédito no domina al valor de los cambios que resultan de la relación económica; y
- El índice de cobertura de la relación de cobertura es el mismo que el que resulta de la cantidad de la partida cubierta que la Entidad cubre realmente y la cantidad del instrumento de cobertura que la Entidad realmente utiliza para cubrir esa cantidad de la partida cubierta.

Si una relación de cobertura deja de cumplir el requisito de efectividad de cobertura en relación con la partida cubierta, pero el objetivo de gestión de riesgos para esa relación de cobertura designada sigue siendo el mismo, la Entidad re-balancea el instrumento de cobertura. De esta forma se ajusta la relación de cobertura para que cumpla los criterios de calificación de nuevo.



Coberturas de flujo de efectivo

La parte efectiva de los cambios en el valor razonable de los derivados y otros instrumentos de cobertura calificados que se designan y califican como coberturas de flujos de efectivo se reconocen en otros resultados integrales y se acumulan en el rubro de la reserva de cobertura de flujos de efectivo, limitada al cambio acumulado en el valor razonable del elemento cubierto desde el inicio de la cobertura. La ganancia o pérdida relacionada con la porción inefectiva se reconoce inmediatamente en resultados, y se incluye en el ítem de la línea " Otros (gastos) productos financieros".

Las cantidades previamente reconocidas en otros resultados integrales y acumuladas en el patrimonio se reclasifican a utilidad o pérdida en los períodos en que la partida cubierta afecta la utilidad o pérdida, en la misma línea que la partida cubierta reconocida. Sin embargo, cuando la transacción prevista cubierta da como resultado el reconocimiento de un activo no financiero o un pasivo no financiero, las ganancias y pérdidas previamente reconocidas en otro resultado integral y acumuladas en el patrimonio se eliminan del patrimonio y se incluyen en la medición inicial del costo del activo no financiero o pasivo no financiero. Esta transferencia no afecta otros ingresos integrales. Además, si la Entidad espera que parte o la totalidad de la pérdida acumulada en la reserva de cobertura de flujo de efectivo no se recuperará en el futuro, esa cantidad se reclasificará inmediatamente a resultados.

La Entidad interrumpe la contabilidad de coberturas solo cuando la relación de cobertura (o una parte de la misma) deja de cumplir los criterios de calificación (después del rebalanceo, si corresponde). Esto incluye los casos en que el instrumento de cobertura vence o se vende, se cancela o se ejerce. La suspensión se contabiliza prospectivamente. Cualquier ganancia o pérdida reconocida en otro resultado integral y acumulada en la reserva de cobertura de flujo de efectivo en ese momento permanece en el patrimonio y se reclasifica a utilidad o pérdida cuando se produce la transacción prevista. Cuando ya no se espera que ocurra una transacción de pronóstico, la ganancia o pérdida acumulada en la reserva de cobertura de flujo de efectivo se reclasifica inmediatamente a utilidad o pérdida.

j. ***Reconocimiento de cuentas por cobrar y por pagar***

La Entidad reconoce en su estado de posición financiera los préstamos otorgados a los grupos, financiados con: recursos propios, préstamos bancarios y emisión de CFB'S realizados por los Fideicomisos.

k. ***Mobiliario, equipo y mejoras a locales arrendados***

El mobiliario y equipos se presentan al costo menos la depreciación acumulada y cualquier pérdida acumulada por deterioro.

La depreciación se reconoce para llevar a resultados el costo o la valuación de los activos, menos su valor residual, sobre sus vidas útiles utilizando el método de línea recta. La vida útil estimada, el valor residual y el método de depreciación se revisan al final de cada año, y el efecto de cualquier cambio en la estimación registrada se reconoce sobre una base prospectiva.

Las mejoras a locales arrendados se registran a su costo de adquisición y la amortización se calcula en base en el plazo forzoso del contrato de arrendamiento.

Un elemento de mobiliario y equipo se da de baja cuando se vende o cuando no se espere obtener beneficios económicos futuros que deriven del uso continuo del activo. La utilidad o pérdida que surge de la venta o retiro de una partida de propiedades, mobiliario y equipo, se calcula como la diferencia entre los recursos que se reciben por la venta y el valor en libros de activo, y se reconoce en resultados. Los terrenos no se deprecian. Las tasas de depreciación utilizadas son las siguientes:

Equipo de cómputo	30%
Mobiliario y equipo	10%
Mejoras a locales arrendados	28.7%*
Planta de luz	5%

(*) La amortización de este concepto se realiza de acuerdo a la vigencia de los contratos de arrendamiento.



l. **Activo contractual**

Las comisiones pagadas a promotores y las comisiones pagadas por ventas internas, se capitalizan y se registran al costo de adquisición. La amortización se calcula de acuerdo con la vida de los contratos de servicios de la Entidad que tienen un plazo máximo de 15 años.

Los valores netos en libros de dichas comisiones por contratos terminados se registran en resultados en la fecha de terminación de los contratos.

m. **Deterioro de Mobiliario, equipo y mejoras a locales arrendados y activos intangibles excluyendo el crédito mercantil**

Al final de cada periodo, la Entidad revisa los valores en libros de sus activos tangibles a fin de determinar si existen indicios de que estos activos han sufrido alguna pérdida por deterioro. Si existe algún indicio, se calcula el monto recuperable del activo a fin de determinar el alcance de la pérdida por deterioro (de haber alguna). Cuando no es posible estimar el monto recuperable de un activo individual, la Entidad estima el monto recuperable de la unidad generadora de efectivo a la que pertenece dicho activo. Cuando se puede identificar una base razonable y consistente de distribución, los activos corporativos también se asignan a las unidades generadoras de efectivo individuales, o de lo contrario, se asignan a la Entidad más pequeño de unidades generadoras de efectivo para los cuales se puede identificar una base de distribución razonable y consistente.

El monto recuperable es el mayor entre el valor razonable menos el costo de venderlo y el valor en uso. Al evaluar el valor en uso, los flujos de efectivo futuros estimados se descuentan a su valor presente utilizando una tasa de descuento antes de impuestos que refleje la evaluación actual del mercado respecto al valor del dinero en el tiempo y los riesgos específicos del activo para el cual no se han ajustado las estimaciones de flujos de efectivo futuros.

Si se estima que el monto recuperable de un activo (o unidad generadora de efectivo) es menor que su valor en libros, el valor en libros del activo (o unidad generadora de efectivo) se reduce a su monto recuperable. Las pérdidas por deterioro se reconocen inmediatamente en resultados, salvo si el activo se registra a un monto revaluado, en cuyo caso se debe considerar la pérdida por deterioro como una disminución de la revaluación.

Posteriormente, cuando una pérdida por deterioro se revierte, el valor en libros del activo (o unidad generadora de efectivo) se incrementa al valor estimado revisado de su monto recuperable, de tal manera que el valor en libros ajustado no exceda el valor en libros que se habría determinado si no se hubiera reconocido una pérdida por deterioro para dicho activo (o unidad generadora de efectivo) en años anteriores. La reversión de una pérdida por deterioro se reconoce inmediatamente en resultados, a menos que el activo correspondiente se reconozca a un monto revaluado, en cuyo caso la reversión de la pérdida por deterioro se trata como un incremento en la revaluación.

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023, la Entidad no tuvo deterioro en el valor del *Mobiliario, equipo y mejoras a locales arrendados y activos intangibles*.

n. **Inversiones en asociadas**

Una asociada es una entidad sobre la cual la Entidad tiene influencia significativa. Influencia significativa es el poder de participar en decisiones sobre políticas financieras y de operación de la entidad en la que se invierte, pero no implica un control o control conjunto sobre esas políticas.



Los resultados y los activos y pasivos de las asociadas se incorporan a los estados financieros consolidados utilizando el método de participación, excepto si la inversión, o una porción de la misma, se clasifica como mantenida para su venta, en cuyo caso se contabiliza conforme a la IFRS 5 *Activos No Corrientes Mantenedidos para la Venta y Operaciones Discontinuas*. Conforme al método de participación, las inversiones en asociadas inicialmente se contabilizan en el estado consolidado de posición financiera al costo y se ajusta por cambios posteriores a la adquisición por la participación de la Entidad en la utilidad o pérdida y los resultados integrales de la asociada. Cuando la participación de la Entidad en las pérdidas de una entidad asociada o un de la Entidad supera la participación de la Entidad en esa asociada la Entidad deja de reconocer su participación en las pérdidas. Las pérdidas adicionales se reconocen siempre y cuando la Entidad haya contraído alguna obligación legal o implícita o haya hecho pagos en nombre de la asociada.

Una inversión en una asociada se registra utilizando el método de participación desde la fecha en que la participada se convierte en una asociada. En la adquisición de la inversión en una asociada, el exceso en el costo de adquisición sobre la participación de la Entidad en el valor razonable neto de los activos y pasivos identificables en la inversión se reconoce como crédito mercantil, el cual se incluye en el valor en libros de la inversión.

Los requerimientos de IAS 36 se aplican para determinar si es necesario reconocer una pérdida por deterioro con respecto a la inversión de la Entidad en una asociada. Cuando es necesario, se prueba el deterioro del valor en libros total de la inversión (incluyendo el crédito mercantil) de conformidad con IAS 36 Deterioro de Activos como un único activo, comparando su monto recuperable (mayor entre valor en uso y valor razonable menos costo de venta) contra su valor en libros. Cualquier pérdida por deterioro reconocida forma parte del valor en libros de la inversión. Cualquier reversión de dicha pérdida por deterioro se reconoce de conformidad con IAS 36 en la medida en que dicho monto recuperable de la inversión incrementa posteriormente.

La Entidad discontinúa el uso del método de participación desde la fecha en que la inversión deja de ser una asociada, o cuando la inversión se clasifica como mantenida para la venta. Cuando la Entidad mantiene la participación en la antes asociada la inversión retenida se mide a valor razonable a dicha fecha y se considera como su valor razonable al momento del reconocimiento inicial de conformidad con IFRS 9. La diferencia entre el valor contable de la asociada en la fecha en que el método de la participación se discontinúa y el valor razonable atribuible a la participación retenida y la ganancia o pérdida por disposición de la asociada se incluye en la determinación de la ganancia o pérdida por disposición de la asociada. Adicionalmente, la Entidad contabiliza todos los montos previamente reconocidos en otros resultados integrales en relación a esa asociada con la misma base que se requeriría si esa asociada hubiese dispuesto directamente los activos o pasivos relativos. Por lo tanto, si una ganancia o pérdida previamente reconocida en otros resultados integrales por dicha asociada se hubiere reclasificado al estado de resultados al disponer de los activos o pasivos relativos, la Entidad reclasifica la ganancia o pérdida del capital al estado de resultados (como un ajuste por reclasificación) cuando la asociada se discontinúa.

La Entidad sigue utilizando el método de participación cuando una inversión en una asociada se convierte en una inversión en un negocio conjunto. No existe una revaluación a valor razonable sobre dichos cambios en la participación.

Cuando la Entidad reduce su participación en una asociada, pero la Entidad sigue utilizando el método de la participación, la Entidad reclasifica a resultados la proporción de la ganancia o pérdida que había sido previamente reconocida en otros resultados integrales en relación a la reducción de su participación en la inversión si esa utilidad o pérdida se hubieran reclasificado al estado de resultados en la disposición de los activos o pasivos relativos.

Cuando la Entidad lleva a cabo transacciones con su asociada, la utilidad o pérdida resultante de dichas transacciones con la asociada se reconocen en los estados financieros consolidados de la Entidad sólo en la medida de la participación en la asociada que no se relacione con la Entidad.



o. ***Préstamos a grupos de consumidores***

Representan el saldo de los montos efectivamente entregados a los grupos de consumidores más la actualización y se clasifica en préstamos a corto y largo plazo y se separa la parte de los préstamos que provienen de financiamiento bursátil. Los préstamos tienen garantía prendaria ya que la totalidad de ellos son otorgados a consumidores con activos adjudicados, por lo que el riesgo crediticio es muy bajo con un historial de prácticamente cero incobrabilidades.

p. ***Préstamos bancarios***

Se reconocen inicialmente a su valor razonable, neto de costos de adquisición y contratación asociados; posteriormente, se registran a su costo amortizado utilizando el método de interés efectivo.

q. ***Arrendamientos***

La Entidad como arrendatario

La Entidad evalúa si un contrato contiene un arrendamiento en su origen. La Entidad reconoce un activo por derechos de uso y un pasivo por arrendamiento correspondiente respecto a todos los contratos de arrendamiento en los que sea arrendatario, exceptuando los arrendamientos de corto plazo (plazo de 12 meses o menos) y los de activos de bajo valor. Para estos arrendamientos, la Entidad reconoce los pagos de renta como un gasto operativo bajo el método de línea recta a través del periodo de vigencia del arrendamiento, a menos que otro método sea más representativo del patrón del tiempo en que los beneficios económicos proveniente del consumo de los activos arrendados.

El pasivo por arrendamiento es medido inicialmente al valor presente de los pagos de renta que no sean pagados en la fecha de inicio, descontado por la tasa implícita en el contrato. Si esta tasa no puede ser fácilmente determinada, la Entidad utiliza tasas incrementales.

Los pagos de renta incluidos en la medición del pasivo por arrendamiento consisten en:

- Pagos de renta fijos (incluyendo pagos fijos en sustancia), menos cualquier incentivo por arrendamiento recibido;
- Pagos de renta variables que dependen de un índice o tasa, inicialmente medidos usando el índice o tasa en la fecha de inicio;
- El monto esperado a pagarse por el arrendatario bajo garantías de valor residual;
- El precio de ejercicio de opciones de compra, si el arrendatario está razonablemente certero de ejercitar las opciones; y
- Pagos por penalizaciones resultantes de la terminación del arrendamiento, si el periodo del arrendamiento refleja el ejercicio de una opción de terminación del arrendamiento.

El pasivo por arrendamiento se presenta como un concepto separado en el estado consolidado de posición financiera.

El pasivo por arrendamiento es medido subsecuentemente con el aumento del valor en libros para reflejar los intereses devengados por el pasivo por arrendamiento (usando el método de interés efectivo) y reduciendo el valor en libros para reflejar los pagos de renta realizados.

La Entidad reevalúa el pasivo por arrendamiento (y realiza el ajuste correspondiente al activo por derechos de uso relacionado) siempre que:



El plazo del arrendamiento es modificado o hay un evento o cambio significativo en las circunstancias del arrendamiento resultando en un cambio en la evaluación del ejercicio de opción de compra, en cuyo caso el pasivo por arrendamiento es medido descontando los pagos de renta actualizados usando una tasa de descuento actualizada.

Los pagos de renta se modifican como consecuencia de cambios en índices o tasa o un cambio en el pago esperado bajo un valor residual garantizado, en cuyos casos el pasivo por arrendamiento se revalúa descontando los pagos de renta actualizados utilizando la misma tasa de descuento (a menos que el cambio en los pagos de renta se deba a un cambio en una tasa de interés variable, en cuyo caso se usa una tasa de descuento actualizada).

Un contrato de arrendamiento se modifique y la modificación del arrendamiento no se contabilice como un arrendamiento separado, en cuyo caso el pasivo por arrendamiento se revalúa basándose en el plazo del arrendamiento del arrendamiento modificado, descontando los pagos de renta actualizados usando una tasa de descuento actualizada a la fecha de entrada en vigor de la modificación.

La Entidad no realizó ninguno de los ajustes mencionados en los periodos presentados.

Los activos por derechos de uso consisten en la medición inicial del pasivo por arrendamiento correspondiente, los pagos de renta realizados en o antes de la fecha de inicio, menos cualquier incentivo por arrendamiento recibido y cualquier costo inicial directo. La valuación subsecuente es el costo menos la depreciación acumulado y pérdidas por deterioro.

Si la Entidad incurre en una obligación surgida de los costos de desmantelar y remover un activo arrendado, restaurar el lugar en el cual está localizado o restaurar el activo subyacente a la condición requerida por los términos y condiciones del arrendamiento, se debe reconocer una provisión medida conforme a la IAS 37. En la medida en que los costos se relacionen a un activo por derechos de uso, los costos son incluidos en el activo por derechos de uso relacionado, a menos que dichos costos se incurran para generar inventarios.

Los activos por derechos de uso se deprecian sobre el periodo que resulte más corto entre el periodo del arrendamiento y la vida útil del activo subyacente. Si un arrendamiento transfiere la propiedad del activo subyacente o el costo del activo por derechos de uso refleja que la Entidad planea ejercer una opción de compra, el activo por derechos de uso se depreciará sobre la vida útil. La depreciación comienza en la fecha de inicio del arrendamiento.

Los activos por derechos de uso son presentados como un concepto separado en el estado consolidado de posición financiera.

La Entidad aplica IAS 36 para determinar si un activo por derechos de uso está deteriorado y contabiliza cualquier pérdida por deterioro identificada como se describe en la política de ‘Mobiliario, equipo y mejoras a locales arrendados’.

Los arrendamientos con rentas variables que no dependen de un índice o tasa, no son incluidos en la medición del pasivo por arrendamiento y del activo por derechos de uso. Los pagos relacionados son reconocidos como un gasto en el periodo en el que sucede el evento o condición que desencadena los pagos y son incluidos en el concepto de “Gastos de administración” en el estado consolidado de resultados.

r. ***Ingreso por inscripción diferido***

Los pagos recibidos de los consumidores por concepto de inscripción son registrados por la Entidad como un pasivo diferido en el rubro de ingreso por inscripción diferido en el estado de situación financiera, y su amortización se realiza de acuerdo con la vida de los contratos de servicios de la Entidad que tienen un plazo máximo de 15 años. Los valores netos en libros de dichos pagos por contratos terminados se registran en resultados en la fecha de terminación de los contratos.



s. ***Transacciones en monedas extranjeras***

Al preparar los estados financieros consolidados, las transacciones en moneda distinta a la moneda funcional de la Entidad (moneda extranjera) se reconocen utilizando los tipos de cambio vigentes en las fechas en que se efectúan las operaciones. Al final de cada periodo, las partidas monetarias denominadas en moneda extranjera se reconvierten a los tipos de cambio vigentes a esa fecha. Las partidas no monetarias registradas a valor razonable, denominadas en moneda extranjera, se reconvierten a los tipos de cambio vigentes a la fecha en que se determinó el valor razonable. Las partidas no monetarias que se calculan en términos de costo histórico, en moneda extranjera, no se reconvierten.

Las diferencias en tipo de cambio en partidas monetarias se reconocen en los resultados del periodo.

t. ***Beneficios a empleados***

Beneficios a corto plazo

Se reconoce un pasivo por beneficios que correspondan a los empleados con respecto a sueldos y salarios, vacaciones anuales y licencia por enfermedad en el periodo de servicio en que es prestado por el importe no descontado por los beneficios que se espera pagar por ese servicio.

Los pasivos reconocidos por los beneficios a los empleados a corto plazo se valúan al importe no descontado por los beneficios que se espera pagar por ese servicio.

Cualquier obligación por indemnización se reconoce al momento que la Entidad ya no puede retirar la oferta de indemnización y/o cuando la Entidad reconoce los costos de reestructuración relacionados.

Planes de beneficios definidos

La obligación neta de la Entidad relacionada con planes de beneficios definidos se calcula en forma separada para cada plan estimando el importe del beneficio futuro que los empleados han ganado en el período actual y en períodos anteriores, descontando ese importe.

El cálculo de las obligaciones por beneficios definidos es efectuado anualmente por un actuario calificado usando el método de unidad de crédito proyectado.

Las remediones (antes ganancias y pérdidas actuariales), resultantes de diferencias entre las hipótesis actuariales proyectadas y reales al final del período, se reconocen en el período en que se incurren como parte de Otros Resultados Integrales del periodo dentro del capital contable.

Cuando se produce una modificación o reducción en los beneficios de un plan, la modificación resultante en el beneficio que se relaciona con el servicio pasado o la ganancia o pérdida por la reducción se reconoce de inmediato en resultados. El Grupo reconoce ganancias y pérdidas en la liquidación de un plan de beneficios definidos cuando ésta ocurre.

Participación de los trabajadores en las utilidades (“PTU”)

La PTU se registra en los resultados del año en que se causa y se presenta en el rubro de *gastos de operación* en el *estado consolidado de resultado integral*.

Como resultado de la Ley del Impuesto Sobre la Renta de 2014, al 31 de diciembre de 2024 y 2023, la PTU se determina con base en la utilidad fiscal conforme a la fracción I del artículo 9 de la misma Ley.

u. ***Impuestos a la utilidad***

El gasto por impuestos a la utilidad representa la suma de los impuestos a la utilidad causados y los impuestos a la utilidad diferidos.



1. Impuestos a la utilidad causados

El impuesto causado calculado corresponde al impuesto sobre la renta (“ISR”) y se registra en los resultados del año en que se causa.

El impuesto causado es pagadero en la base gravable del año. La utilidad gravable difiere de la utilidad neta como es reportada en la utilidad o pérdida porque excluye componentes de ingresos o gastos que son acumulables o deducibles en otros años y excluye componentes que nunca han sido acumulables o deducibles. Los pasivos de la Entidad por los impuestos causados son calculados usando las tasas de impuestos que se han decretado al final del período de reporte.

Una provisión se reconoce para esos motivos en los que la determinación del impuesto es incierta, pero se considera probable que exista una futura salida de fondos para una autoridad fiscal. Las provisiones se valúan a la mejor cantidad que se espera se vuelva pagadera. La evaluación está basada en el juicio de expertos fiscales apoyada por las experiencias previas de la Entidad en ese tipo de actividades y en algunos casos basados en la consulta de un especialista independiente de impuestos.

2. Impuestos a la utilidad diferidos

Los impuestos a la utilidad diferidos se reconocen sobre las diferencias temporales entre el valor en libros de los activos y pasivos incluidos en los estados financieros consolidados y las bases fiscales correspondientes utilizadas para determinar el resultado fiscal, la tasa correspondiente a estas diferencias y en su caso se incluyen los beneficios de las pérdidas fiscales por amortizar y de algunos créditos fiscales. El activo o pasivo por impuesto a la utilidad diferido se reconoce generalmente para todas las diferencias fiscales temporales. Se reconocerá un activo por impuestos diferidos, por todas las diferencias temporales deducibles, en la medida en que resulte probable que la Entidad disponga de utilidades fiscales futuras contra las que pueda aplicar esas diferencias temporales deducibles. Estos activos y pasivos no se reconocen si las diferencias temporales surgen del crédito mercantil o del reconocimiento inicial (distinto al de la combinación de negocios) de otros activos y pasivos en una operación que no afecta el resultado fiscal ni el contable.

Se reconoce un pasivo por impuestos diferidos por diferencias temporales gravables asociadas con inversiones en subsidiarias y asociadas, y participaciones en negocios conjuntos, excepto cuando la Entidad es capaz de controlar la reversión de la diferencia temporal y cuando sea probable que la diferencia temporal no se reversará en un futuro previsible. Los activos por impuestos diferidos que surgen de las diferencias temporales asociadas con dichas inversiones y participaciones se reconocen únicamente en la medida en que resulte probable que habrá utilidades fiscales futuras suficientes contra las que se utilicen esas diferencias temporales y se espera que éstas se reversarán en un futuro cercano.

El valor en libros de un activo por impuestos diferidos debe someterse a revisión al final de cada periodo sobre el que se informa y se debe reducir en la medida que se estime probable que no habrá utilidades gravables suficientes para permitir que se recupere la totalidad o una parte del activo.

Los activos y pasivos por impuestos diferidos se valúan empleando las tasas fiscales que se espera aplicar en el período en el que el pasivo se pague o el activo se realice, basándose en las tasas (y leyes fiscales) que hayan sido aprobadas o sustancialmente aprobadas al final del periodo sobre el que se informa.

La valuación de los pasivos y activos por impuestos diferidos refleja las consecuencias fiscales que se derivarían de la forma en que la Entidad espera, al final del periodo sobre el que se informa, recuperar o liquidar el valor en libros de sus activos y pasivos.



Los activos y pasivos por impuestos diferidos se compensan cuando existe un derecho legal exigible que permita compensar los activos por impuestos corrientes contra los pasivos por impuestos corrientes y cuando se relacionan con los impuestos a las ganancias recaudados por la misma autoridad tributaria y la Entidad tiene la intención de liquidar sus activos y pasivos por impuestos corrientes en una base neta.

3. Impuestos causados y diferidos

Los impuestos causados y diferidos se reconocen en resultados, excepto cuando se refieren a partidas que se reconocen fuera de los resultados, ya sea en los otros resultados integrales o directamente en el capital contable, respectivamente. Cuando surgen del reconocimiento inicial de una combinación de negocios el efecto fiscal se incluye dentro del reconocimiento de la combinación de negocios.

v. ***Provisiones***

Las provisiones se reconocen cuando la Entidad tiene una obligación presente (ya sea legal o asumida) como resultado de un suceso pasado, es probable que la Entidad tenga que liquidar la obligación, y puede hacerse una estimación confiable del importe de la obligación.

El importe que se reconoce como provisión es la mejor estimación del desembolso necesario para liquidar la obligación presente, al final del periodo sobre el que se informa, teniendo en cuenta los riesgos y las incertidumbres que rodean a la obligación. Cuando se valúa una provisión usando los flujos de efectivo estimados para liquidar la obligación presente, su valor en libros representa el valor presente de dichos flujos de efectivo (cuando el efecto del valor del dinero en el tiempo es material).

Cuando se espera la recuperación de algunos o de todos los beneficios económicos requeridos para liquidar una provisión por parte de un tercero, se reconoce una cuenta por cobrar como un activo si es virtualmente cierto que se recibirá el desembolso y el monto de la cuenta por cobrar puede ser valuado confiablemente.

w. ***Reconocimiento de ingresos***

Los ingresos se calculan al valor razonable de la contraprestación cobrada o por cobrar.

Los ingresos provenientes de los contratos de servicios se reconocen de acuerdo con lo siguiente:

Ingresos por administración:

- Los servicios de administración se reconocen por la Entidad a lo largo de la vida del contrato y corresponden a:
 - Los diversos actos de administración que realiza la Entidad con motivo del ingreso del consumidor (inscripción) al sistema de comercialización y
 - La administración de los recursos aportados por los grupos de consumidores.
- Los pagos recibidos de los consumidores por concepto de inscripción son registrados por la Entidad como un ingreso diferido en el rubro de ingreso por inscripción diferido en el estado de situación financiera, y su amortización se realiza de acuerdo con la vida de los contratos de servicios de la Entidad que tienen un plazo máximo de 15 años. Los valores netos en libros de dichos pagos por contratos terminados se registran en resultados en la fecha de terminación de los contratos.

Ingresos por intermediación de seguros:

Los ingresos por intermediación de seguros contratados por concepto de seguro de daños y seguros de vida se reconocen en un punto en el tiempo y son determinados por el diferencial en las primas contratadas con las agencias de seguros y la estipulada en los contratos de los grupos.



Ingresos por remanentes

Los ingresos por remanentes se generan conforme a lo siguiente:

– Ingresos por remanentes de contratos escriturados

Los remanentes por cobrar por cierre de grupos se reconocen por la Entidad a lo largo de la vida del contrato y se integran por los montos recuperados de los consumidores en su etapa de adjudicados. El ingreso se determina por el diferencial entre el valor de la aportación mensual cobrada y el valor de la aportación mensual a capital (porción del monto adjudicado al momento de la adjudicación asignada al mes de pago y que resulta de distribuir el monto adjudicado al momento de la adjudicación en el número de mensualidades pendientes de pago ya sea en partes iguales o crecientes en base al factor de actualización de los contratos).

– Ingresos por remanentes de intereses

Los remanentes de intereses se obtienen del diferencial entre los rendimientos de las cuentas bancarias de los grupos, y el pago de actualizaciones de préstamos y comisiones bancarias.

– Ingresos por remanentes de penalizaciones

Los remanentes de penalizaciones se obtienen por la cancelación y rescisión del contrato de adhesión, el cual se determina por el importe de tres mensualidades a valor promedio, y en su caso se incluye la penalización por mora.

El ingreso por remanentes se reconoce cuando se ha aprobado el contrato y existe un compromiso de ejecutar sus obligaciones, es posible identificar los derechos y obligaciones de cada parte tiene respecto a los servicios, es posible identificar las condiciones de pago con respecto a los servicios, el contrato tiene fundamento comercial, y es probable que se cobre la contraprestación a la que tendrá derecho la Entidad. Los recursos obtenidos por la Entidad por concepto de remanentes no pueden ser dispuestos por la Entidad de manera anticipada a la liquidación de todos los miembros de los grupos.

– Ingresos por intereses de préstamos

Los ingresos por intereses (actualización) de préstamos se generarán por los préstamos otorgados a los grupos de consumidores, desde la fecha en que se originan hasta la fecha de su liquidación total o parcial de la obligación hacia la Entidad por parte del grupo consumidor. Los ingresos por intereses se determinan aplicando el mismo factor de actualización que es aplicable a los consumidores del Grupo.

- x. **Reclasificaciones** - Los estados financieros consolidados por el año que terminó el 31 de diciembre de 2023 han sido reclasificados en ciertos rubros para conformar su presentación con la utilizada en 2024. Los efectos de estas reclasificaciones se aplicaron retrospectivamente en el estado consolidado de situación financiera al 31 de diciembre de 2023 como sigue:

	31 de diciembre de 2023		
	Originalmente reportados	Aumento (disminución) por las reclasificaciones	Saldos al 31 de diciembre 2023 con efectos de reclasificación
ISR diferido activo	\$ 3,564,672	\$ 112,560,410	\$ 116,125,082
Impuestos a la utilidad diferidos	\$ (104,321,541)	\$ (112,560,410)	\$ (216,881,951)



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

En la aplicación de las políticas contables de la Entidad, la administración debe hacer juicios, estimaciones y supuestos sobre los valores en libros de los activos y pasivos de los estados financieros consolidados. 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 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 Entidad y que tienen un efecto significativo en los estados financieros consolidados.

Control sobre los Fideicomisos 4110, 4111, 3317 3939, 5151, 5044 y CIB/3931

Con base en los acuerdos contractuales de los Fideicomisos, la Entidad tiene el poder de dirigir el destino de los derechos de cobro en default que forman el patrimonio de los Fideicomisos. Por lo tanto, al 31 de diciembre de 2024 y 2023, la administración de la Entidad concluyó que la Entidad tiene la capacidad de dirigir las actividades relevantes y por lo tanto tiene control sobre los Fideicomisos.

Reconocimiento de ingresos por remanentes de contratos escriturados

Como se describe en la Nota 4w de los Estados Financieros Consolidados, la Entidad reconoce ingresos por remanentes en la etapa de escriturados a lo largo del tiempo. Dichos remanentes son equivalentes al ingreso financiero que se genera por la actualización de las aportas pagadas por el cliente durante toda la vida de sus contratos a partir de su adjudicación. Se calcula como la diferencia entre la cadena de flujos de aporta operativa mensual calculada al momento de la adjudicación del contrato (equivalentes al pago de capital) y la aporta actualizada de cada periodo efectivamente cobrada.

Fuentes clave de incertidumbre en las estimaciones

A continuación, se explican los supuestos clave respecto al futuro y otras fuentes clave de incertidumbre en las estimaciones al final del periodo.

Evaluación de deterioro en los préstamos a grupos de consumidores

La Entidad no ha reconocido una estimación de pérdidas crediticias esperadas, ni ha presentado un deterioro en los préstamos a grupos de consumidores, debido a que no identificó un aumento significativo en el riesgo crediticio desde el reconocimiento inicial. La Entidad considera que los préstamos a grupos tienen bajo riesgo de crédito debido a que no hay historial de montos no recuperados, los flujos pendientes por recuperar son inferiores a los montos comprometidos por los grupos de consumidores y los flujos de efectivo están garantizados con hipotecas cuyo valor de los inmuebles superan a las cuentas por cobrar.

6. Efectivo y equivalentes de efectivo

Para propósitos de los estados consolidados de flujos de efectivo, el efectivo y equivalentes de efectivo incluye efectivo, bancos e inversiones de fácil conversión y reservas en garantía de la deuda. El efectivo y equivalentes de efectivo al final del periodo como se muestra en el estado de flujos de efectivo, puede ser conciliado con las partidas relacionadas en el estado de posición financiera consolidado como sigue:

	2024	2023
Efectivo y bancos	\$ 293,252,788	\$ 279,493,637
Equivalentes de efectivo vía inversiones temporales en valores	<u>293,178,861</u>	<u>283,868,197</u>
	<u>\$ 586,431,649</u>	<u>\$ 563,361,834</u>



7. Préstamos a grupos de consumidores con recursos propios y financiados

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023, los préstamos a grupos de consumidores se integran como sigue:

	2024	2023
Con recursos propios	\$ 2,071,279,011	\$ 1,815,763,486
Con recursos financiados (1)	<u>2,076,170,592</u>	<u>1,550,978,789</u>
	<u>\$ 4,147,449,603</u>	<u>\$ 3,366,742,275</u>

	2024	2023
Corto plazo	<u>\$ 799,456,452</u>	<u>\$ 648,968,424</u>
Largo plazo	<u>\$ 3,347,993,151</u>	<u>\$ 2,717,773,851</u>

La Entidad otorga a los grupos de consumidores los recursos necesarios en su etapa de adjudicación, los cuales serán cubiertos a valor presente a los factores de actualización establecidos en el contrato.

- (1) Al 31 de diciembre de 2024 y 2023, incluye \$1,903,953,222 y \$1,366,724,277 respectivamente, de préstamos a grupos de consumidores con recursos obtenidos de créditos bancarios cuya fuente de pago son derechos de cobro de una parte de la cartera administrada por la Entidad, mismos que forman del patrimonio de Fideicomisos constituidos por la Entidad. Ver nota de actividades.

8. Otras cuentas por cobrar

	2024	2023
Clientes (1)	\$ 88,213,703	\$ 70,027,496
Otras cuentas por cobrar	24,408,595	9,276,379
Deudores diversos	<u>2,287,376</u>	<u>1,937,435</u>
	<u>\$ 114,909,674</u>	<u>\$ 81,241,310</u>

- (1) *Cuentas por cobrar a clientes*

Las cuentas por cobrar de la Entidad son instrumentos financieros de fácil conversión de efectivo, por lo que no existe un plazo de crédito otorgado a sus clientes. El saldo que se incluye en los estados financieros corresponde a i) los ingresos generados en el último día de operación del ejercicio por \$21,200,498 y \$14,534,364 al 31 de diciembre de 2024 y 2023, respectivamente, los cuales fueron dispuestos por la Entidad, inmediatamente al inicio del ejercicio siguiente, y a ii) los montos por cobrar por servicios de administración y gestión en la adquisición de bienes inmuebles adjudicados y que se cobra dentro de los 5 días hábiles posteriores de la adjudicación o al momento de la cancelación o rescisión del contrato. El saldo por cobrar de estos ingresos al 31 de diciembre de 2024 y 2023 corresponde a \$67,013,205 y \$55,493,132, respectivamente.

La Entidad no ha reconocido una estimación para cuentas de cobro dudoso debido a que no se tienen cuentas por cobrar antiguas ni pérdidas crediticias esperadas. Antes de aceptar cualquier nuevo cliente, la Entidad utiliza un sistema externo de calificación crediticia para evaluar la calidad crediticia del cliente potencial y define los límites de crédito por cliente. Los límites y calificaciones atribuidos a los clientes se revisan dos veces al año. El 100% de las cuentas por cobrar a clientes que no están vencidas ni deterioradas, tienen la mejor calificación de crédito atribuible de acuerdo al sistema externo de calificación crediticia usado por la Entidad.



9. Remanentes por cobrar

	2024	2023
Saldo al inicio del año	\$ 143,511,510	\$ 132,978,518
Incremento (disminución) a la estimación por:		
Remanentes por escriturados	493,634,089	456,007,671
Penas convencionales	10,378,830	9,303,399
Actualizaciones de prestamos	(383,636,190)	(280,890,282)
Aplicaciones	<u>(123,138,199)</u>	<u>(173,887,796)</u>
Saldo al final del año	<u>\$ 140,750,040</u>	<u>\$ 143,511,510</u>
Corto plazo	\$ 96,487,722	\$ 134,014,259
Largo plazo	<u>44,262,318</u>	<u>9,497,251</u>
Total	<u>\$ 140,750,040</u>	<u>\$ 143,511,510</u>

10. Entidad como arrendatario

Derechos de uso por activos en arrendamiento – Neto

La Entidad arrienda diversos activos, incluyendo inmuebles y equipo de cómputo. El plazo promedio de arrendamiento es de 3.3 años y 3.3 años para 2024 y 2023, respectivamente.

La Entidad celebró contratos por nuevos arrendamientos, esto resulto en la adición de activos por derechos de uso por \$29,195,063 y \$11,736,820 en 2024 y 2023 respectivamente.

El análisis de la madurez de los pasivos por arrendamiento se presenta en la Nota 11.

Activos por derechos de uso	Inmuebles	Equipo de cómputo	Total
Costo			
Al inicio de 2023	\$ 166,514,649	\$ 4,558,181	\$ 171,072,830
Adiciones	<u>11,736,820</u>	<u>-</u>	<u>11,736,820</u>
Al 31 de diciembre de 2023	178,251,469	4,558,181	182,809,650
Adiciones	<u>29,195,063</u>	<u>-</u>	<u>29,195,063</u>
Al 31 de diciembre de 2024	<u>\$ 207,446,532</u>	<u>\$ 4,558,181</u>	<u>\$ 212,004,713</u>
Activos por derechos de uso	Inmuebles	Equipo de Cómputo	Total
Depreciación acumulada			
Al inicio de 2023	\$ (58,021,659)	\$ (3,675,084)	\$ (61,696,743)
Cambio del periodo	<u>(22,638,356)</u>	<u>(883,097)</u>	<u>(23,521,453)</u>
Al 31 de diciembre de 2023	(80,660,015)	(4,558,181)	(85,218,196)
Cambio del periodo	<u>(26,021,349)</u>	<u>-</u>	<u>(26,021,349)</u>
Al 31 de diciembre de 2024	<u>\$ (106,681,364)</u>	<u>\$ (4,558,181)</u>	<u>\$ (111,239,545)</u>
Valor en libros			
Al 31 de diciembre de 2024	<u>\$ 100,765,168</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 100,765,168</u>
Al 31 de diciembre de 2023	<u>\$ 97,591,454</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 97,591,454</u>



Montos reconocidos en estado consolidado de resultados	2024	2023
Gasto por depreciación del activo por derechos de uso	\$ 26,021,349	\$ 23,521,453
Gasto financiero causado por los pasivos por arrendamiento	9,185,416	9,306,802
Gasto relacionado a arrendamientos de corto plazo	2,585,431	3,655,919
Gasto relacionado a arrendamientos de activos de bajo valor	13,087,692	9,868,002

Para los arrendamientos a corto plazo (definidos como arrendamientos con un período de 12 meses o menos) y arrendamientos de activos de bajo valor, la Entidad reconoce los pagos de arrendamiento como gastos operativos en una base de línea recta, por el término del arrendamiento.

El total de las salidas de efectivo por concepto de arrendamientos asciende a \$39,889,738 y \$35,671,492 para 2024 y 2023, respectivamente.

11. Pasivos por arrendamiento

	2024	2023
Pasivos por arrendamiento	\$ 109,681,680	\$ 104,703,232
Análisis de madurez:		
Año 1	21,815,951	20,825,725
Año 2	16,287,296	15,548,016
Año 3	12,477,139	11,910,802
Año 4	12,972,717	12,383,886
Año 5	13,361,967	12,755,468
Posteriores	<u>32,766,610</u>	<u>31,279,335</u>
	<u>\$ 109,681,680</u>	<u>\$ 104,703,232</u>
Analizado como:		
Corto plazo	\$ 21,815,951	\$ 20,825,725
Largo plazo	<u>87,865,729</u>	<u>83,877,507</u>
	<u>\$ 109,681,680</u>	<u>\$ 104,703,232</u>

La Entidad no enfrenta un riesgo de liquidez significativo respecto a sus pasivos por arrendamiento. Los pasivos por arrendamiento se monitorean a través de la Tesorería de la Entidad.

12. Mobiliario y equipo y mejoras a locales arrendados- Neto

	2024	2023	Inicio de 2023
Costo	\$ 92,952,479	\$ 77,749,695	\$ 67,727,104
Depreciación acumulada	<u>(47,500,332)</u>	<u>(36,589,436)</u>	<u>(25,609,203)</u>
	<u>\$ 45,452,147</u>	<u>\$ 41,160,259</u>	<u>\$ 42,117,901</u>



	Mobiliario y equipo	Equipo de cómputo	Mejoras a locales arrendados	Planta de luz	Total
Inversión:					
Saldos al 1 de enero de 2023	\$ 19,160,973	\$ 13,732,111	\$ 34,641,341	\$ 192,679	\$ 67,727,104
Adquisiciones	2,137,419	539,915	7,379,508	-	10,056,842
Disposiciones	<u>(34,251)</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(34,251)</u>
Saldos al 31 de diciembre de 2023	21,264,141	14,272,026	42,020,849	192,679	77,749,695
Adquisiciones					
Ventas	<u>3,030,359</u>	<u>872,363</u>	<u>11,300,062</u>	<u>-</u>	<u>15,202,784</u>
Saldos al 31 de diciembre de 2024	<u>\$ 24,294,500</u>	<u>\$ 15,144,389</u>	<u>\$ 53,320,911</u>	<u>\$ 192,679</u>	<u>\$ 92,952,479</u>
Depreciación:					
Saldos al 1 de enero de 2023	\$ 13,681,560	\$ 12,813,943	\$ (966,427)	\$ 80,127	\$ 25,609,203
Gasto por depreciación	3,997,271	1,053,657	5,947,072	9,634	11,007,634
Ventas	<u>(27,401)</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(27,401)</u>
Saldos al 31 de diciembre de 2023	17,651,430	13,867,600	4,980,645	89,761	36,589,436
Gastos por depreciación	<u>1,377,811</u>	<u>1,020,159</u>	<u>8,512,926</u>	<u>-</u>	<u>10,910,896</u>
Saldos al 31 de diciembre de 2024	<u>\$ 19,029,241</u>	<u>\$ 14,887,759</u>	<u>\$ 13,493,571</u>	<u>\$ 89,761</u>	<u>\$ 47,500,332</u>
Neto al 31 de diciembre de 2024	<u>\$ 5,265,259</u>	<u>\$ 256,630</u>	<u>\$ 39,827,340</u>	<u>\$ 102,918</u>	<u>\$ 45,452,147</u>

13. Activo contractual –Neto

	2024	2023
Comisiones	\$ 516,513,894	\$ 429,283,457
Amortización acumulada	<u>(311,352,254)</u>	<u>(257,151,671)</u>
	<u>\$ 205,161,640</u>	<u>\$ 172,131,786</u>

14. Inversiones en asociadas

- a. Las asociadas de la Entidad se detallan a continuación:

Nombre de la asociada	Actividad principal	Lugar de constitución y operaciones	Proporción de participación accionaria 2024 y 2023
Promotora Erlian, S. A. de C. V.	Servicios	México	49%
Bonito Guadalajara, S. A. de C. V.	Servicios	México	48%
Centros y Comercios del Manzano, S. A. de C. V.	Servicios	México	6%
Impulsores Inmobiliarios del Manzano, S. A. de C. V.	Servicios	México	2%

Por las entidades en las que tiene influencia significativa, la Entidad reconoce su participación en los resultados de sus asociadas utilizando el método de participación.

Otras revelaciones con relación a las inversiones en asociadas no se consideran relevantes.



15. Otros activos

	2024	2023
Software - Neto	\$ 2,392,487	\$ 4,258,455
Depósitos en garantía	3,217,086	2,803,806
Proyecto de transformación digital – Neto (1)	38,255,996	33,593,257
Otros activos	<u>8,559,572</u>	<u>8,615,182</u>
	<u>\$ 52,425,141</u>	<u>\$ 49,270,700</u>

- (1) En 2020 la Entidad inició un proyecto de transformación digital de los procesos de comercialización y administración de sus servicios. Los costos de desarrollo de tecnología para este proyecto se capitalizan cuando pueden ser cuantificados confiablemente, se espera que produzcan beneficios económicos futuros y se mantiene el control de dichos beneficios. Estos costos se reconocen inicialmente a su valor de adquisición.

16. Deuda con instituciones financieras

	2024	2023
Garantizados - a costo amortizado		
BBVA México, S. A. (i y ii)	\$ 229,749,904	\$ 161,563,816
Banco Ve por Más, S.A. (iii, iv y v)	295,215,692	223,122,055
Banco del Bajío S.A. (vi y vii)	116,804,045	145,690,449
Crédito Subordinado (viii y ix)	68,095,850	262,271,723
Crédito Sindicado (x)	1,519,000,000	775,000,000
International Finance Corporation (xi)	94,716,260	100,000,000
Banco Actinver, S. A. (xii y xiii)	<u>250,000,000</u>	<u>100,000,000</u>
	<u>\$ 2,573,581,751</u>	<u>\$ 1,767,648,043</u>
Costos diferidos de operación	<u>\$ (110,311,437)</u>	<u>\$ (99,505,920)</u>
Garantizados - a costo amortizado		
A corto plazo	\$ 255,502,151	\$ 192,198,815
A largo plazo	<u>2,207,768,163</u>	<u>1,475,943,308</u>
	<u>\$ 2,463,270,314</u>	<u>\$ 1,668,142,123</u>

a. Resumen de acuerdos de préstamos

- (i) Contrato celebrado el 11 de julio de 2024 con BBVA México, S. A. por un monto \$500,000,000 con disposiciones múltiples, pagos de amortización a capital mensual, y que devenga intereses mensuales a una TIIIE a 28 días más 260 puntos base, cuya vigencia es el 23 de agosto de 2031.
- (ii) El saldo al 31 de diciembre de 2023 corresponde al contrato celebrado el 28 de marzo de 2023 con BBVA México, S. A. por un monto \$200,000,000 con disposiciones múltiples, pagos de amortización a capital mensual, y que devenga intereses mensuales a una TIIIE a 28 días más 260 puntos base, este préstamo fue pagado anticipadamente el 11 de julio de 2024.
- (iii) Contrato celebrado el 30 de octubre de 2024 con Banco Ve por Más, S.A. por un monto de \$300,000,000 con disposiciones múltiples, con pagos de amortización a capital mensual, y que devenga intereses mensuales TIIIE a 28 días más 290 puntos base cuya vigencia es el 30 de noviembre de 2030.



- (iv) Contrato celebrado el 30 de octubre de 2024 con Banco Ve por Más, S.A. por un monto de \$60,000,000 y que devenga intereses mensuales TIIE a 28 días más 290 puntos base cuya vigencia es el 30 de noviembre de 2027.
- (v) El saldo al 31 de diciembre de 2023 corresponde al contrato celebrado el 31 de agosto de 2022 con Banco Ve por Más, S.A. por un monto de \$320,146,000 con disposiciones múltiples, con pagos de amortización a capital mensual, y que devenga intereses mensuales TIIE a 28 días más 290 puntos base cuya vigencia es el 1 de agosto de 2029, este préstamo fue pagado anticipadamente el 28 de noviembre de 2024.
- (vi) Contrato celebrado el 3 de abril de 2020 con Banco del Bajío, S.A. por un monto de \$200,000,000 con disposiciones múltiples, con pagos de amortización a capital mensual creciente, y que devenga intereses mensuales TIIE a 28 días más 290 puntos base cuya vigencia es el 3 de abril de 2027.
- (vii) Contrato celebrado el 5 de mayo de 2022 con Banco del Bajío, S.A. por un monto de \$30,000,000 y que devenga intereses mensuales TIIE a 28 días más 290 puntos con vencimiento el 4 de abril de 2025.
- (viii) El 23 de diciembre de 2021 la Entidad, firmó con Banco Ve por Más, S.A. un contrato de crédito bancario estructurado por un monto máximo de \$180,000,000. Las principales características fueron las siguientes:
 - a. Monto máximo: \$180,000,000.
 - b. Plazo legal total: 10 años.
 - c. Calificaciones al inicio: HR A (E) por HR
 - d. Calificación actual: HR AAA (E) por HR
 - e. Amortización: Full-turbo durante toda la vigencia del contrato.
 - f. Garantía: Quirografaria por lo que no cuentan con garantía específica ni corporativa adicional al patrimonio del Fideicomiso 4111.
 - g. Fuente de pago: Remanentes de la emisión de Certificados Bursátiles Fiduciarios con clave de pizarra HIRCB 19.
 - h. Tasa de Interés Fija: 11.10%.
- (ix) El saldo al 31 de diciembre de 2023 incluye el contrato de crédito bancario estructurado del 17 de diciembre de 2020 con Banco Ve por Más, S.A. un por un monto máximo de \$240,000,000., esta línea de crédito fue liquidado durante 2024. Las principales características fueron las siguientes:
 - a. Monto máximo: \$240,000,000.
 - b. Plazo legal total: 10 años.
 - c. Calificaciones: HR AA (E) por HR
 - d. Amortización: Full-turbo durante toda la vigencia del contrato.
 - e. Garantía: Quirografaria por lo que no cuentan con garantía específica ni corporativa adicional al patrimonio del Fideicomiso 4111.
 - f. Fuente de pago: Remanentes de la emisión de Certificados Bursátiles Fiduciarios con clave de pizarra HIRCB 19.
 - g. Tasa de Interés Fija: 9.49%.
- (x) El 17 de diciembre de 2020 la Entidad, firmó con BBVA México, S. A. como banco agente un contrato de crédito revolvente sindicado por un monto de hasta \$1,500,000,000. Las principales características son las siguientes:
 - a. Monto máximo: \$1,500,000,000.
 - b. Monto autorizado a dic-21: \$1,500,000,000.
 - c. Plazo de revolvencia: 18 meses.



- d. Plazo term-out: 60 meses.
- e. Plazo legal total: 78 meses
- f. Calificaciones: HR AAA (E) por HR // AAA/M (e) por Verum
- g. Aforo Objetivo: 1.30x
- h. Aforo de Inmuebles Registrados: 1.50x
- i. Amortización: Sin amortización durante el plazo de revolvencia, con amortizaciones lineales constantes a partir del term-out
- j. Garantía: Quirografaria por lo que no cuentan con garantía específica ni corporativa adicional al patrimonio del Fideicomiso
- k. Fuente de pago: Cobranza de la cartera de autofinanciamiento inmobiliario cedida al patrimonio del Fideicomiso 4110.
- l. Tasa de interés: TIIE 28d + Margen Aplicable conforme a las siguientes tablas:
- m. Con respecto al Crédito Revolvente:

Calificación	Margen Aplicable
AA+	250 pbs
AAA	225 pbs

Con respecto al Term-out:

Mes a partir de la Fecha de Conversión	Margen Aplicable
0-11	250 pbs
12-17	275 pbs
18-23	300 pbs
24-29	325 pbs
30-60	350 pbs

El 30 de junio de 2023, la Entidad renegoció este crédito a efecto de mejorar condiciones en torno al monto de disposición, vencimiento, condiciones y plazo de los pagos. La renegociación se llevó a cabo a través de la firma de un contrato de apertura de crédito celebrado con BBVA México, S. A. como banco agente de crédito revolvente sindicado por un monto de hasta \$2,000,000,000. Al 31 de diciembre de 2024 se había dispuesto de \$1,519,000,000. quedando las condiciones como sigue:

- a. Monto máximo: \$2,000,000,000.
- b. Monto autorizado a dic-23: \$2,000,000,000.
- c. Plazo de revolvencia: 18 meses.
- d. Plazo term-out: 60 meses.
- e. Plazo legal total: 78 meses
- f. Calificaciones: HR AAA (E) por HR // AAA/M (e) por Verum
- g. Aforo Objetivo: 1.30x
- h. Aforo de Inmuebles Registrados: 1.50x
- i. Amortización: Sin amortización durante el plazo de revolvencia, con amortizaciones lineales constantes a partir del term-out
- j. Garantía: Quirografaria por lo que no cuentan con garantía específica ni corporativa adicional al patrimonio del Fideicomiso
- k. Fuente de pago: Cobranza de la cartera de autofinanciamiento inmobiliario cedida al patrimonio del Fideicomiso 4110.
- l. Tasa de interés: TIIE 28d + Margen Aplicable conforme a las siguientes tablas:
- m. Con respecto al Crédito Revolvente:

Calificación	Margen Aplicable
AA+	275 pbs
AAA	250 pbs



Con respecto al Term-out:

Mes a partir de la Fecha de Conversión	Margen Aplicable
0-11	275 pbs
12-17	300 pbs
18-23	325 pbs
24-29	350 pbs
30-60	375 pbs

- (xi) El 20 de septiembre de 2023 la Entidad, firmó con International Finance Corporation (“IFC”) un contrato de crédito bancario estructurado por un monto de \$1,000,000,000. Las principales características son las siguientes:
- Monto máximo: \$1,000,000,000.
 - Plazo de revolvencia: 12 meses.
 - Plazo term-out: 60 meses.
 - Plazo legal total: 96 meses.
 - Aforo Objetivo: 1.33x.
 - Amortización: Sin amortización durante el plazo de revolvencia, con amortizaciones calendarizadas a partir del term-out.
 - Garantía: Quirografaria por lo que no cuentan con garantía específica ni corporativa adicional al patrimonio del Fideicomiso.
 - Fuente de pago: Cobranza de la cartera de autofinanciamiento inmobiliario cedida al patrimonio del Fideicomiso 5044.
 - Tasa de interés: THIE 28d + 2.85%, aplicable a la primera disposición, variable a disposiciones posteriores.
- (xii) Contrato de crédito simple celebrado el 26 de julio de 2024 con Banco Actinver, S.A. por un monto de \$200,000,000, con pagos de amortización a capital mensual lineal, y que devenga intereses mensuales THIE a 28 días más 275 puntos base cuya vigencia es el 26 de julio de 2027.
- (xiii) Contrato de crédito simple celebrado el 20 de septiembre de 2023 con Banco Actinver, S.A. por un monto de \$100,000,000, con pagos de amortización a capital mensual lineal, y que devenga intereses mensuales THIE a 28 días más 225 puntos base cuya vigencia es el 10 de septiembre de 2025.

El monto de las líneas de crédito no utilizadas al 31 de diciembre de 2024 y 2023 es de \$300,223,429 y \$2,125,000,000, respectivamente.

Cada contrato de préstamo establece ciertas restricciones, las cuales deben ser cumplidas por la Entidad. Dichas restricciones generalmente establecen los siguientes indicadores:

- Una índice liquidez de al menos 1.00:1.00.
- Un índice de apalancamiento menor a 2.50.
- Un índice mínimo de cobertura de deuda (pasivo financiero neto entre EBITDA de los últimos 12 meses) menor a 3.5.
- Un índice de cobertura de intereses no menor de 2 a 1.

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023, las obligaciones y los índices financieros fueron cumplidos.

Conciliación de las obligaciones derivadas de las actividades de financiamiento

La tabla que se presenta a continuación detalla los cambios en los pasivos de la Entidad que surgen de las actividades de financiamiento, incluyendo cambios tanto en efectivo como en equivalente de efectivo. Los pasivos que surgen de actividades de financiamiento son aquellos para los cuales los flujos de efectivo fueron, o los flujos futuros serán, clasificados en el estado consolidado de flujos de efectivo de la Entidad como flujos de efectivo de actividades de financiamiento:



	01/01/24	Financiamiento de flujo de efectivo (i)	31/12/24
Préstamos de instituciones financieras y otros	\$ <u>1,668,142,123</u>	\$ <u>795,128,191</u>	\$ <u>2,463,270,314</u>

	01/01/23	Financiamiento de flujo de efectivo (i)	31/12/23
Préstamos de instituciones financieras y otros	\$ <u>2,289,047,873</u>	\$ <u>(620,905,750)</u>	\$ <u>1,668,142,123</u>

- (i) Los flujos de efectivo procedentes de préstamos bancarios constituyen el importe neto de los ingresos procedentes de préstamos, pagos de préstamos, intereses y comisiones bancarias de apertura de créditos en el estado de flujos de efectivo.

17. Deuda bursátil a largo plazo

	2024	2023
Fideicomiso 5151 (Clave pizarra HIRCB 23) con garantía de cartera crediticia (3)	\$ 1,083,000,000	\$ 1,365,000,000
Certificados bursátiles (Clave pizarra HIR 22) (1)	<u>180,263,611</u>	<u>463,535,000</u>
Gastos diferidos de colocación	<u>(27,890,339)</u>	<u>(38,625,942)</u>
	\$ <u>1,235,373,272</u>	\$ <u>1,789,909,058</u>
A corto plazo	\$ 466,020,142	\$ 555,646,300
A largo plazo	<u>769,353,130</u>	<u>1,234,262,758</u>
	\$ <u>1,235,373,272</u>	\$ <u>1,789,909,058</u>

- (1) El 22 de julio de 2022 la Entidad, colocó la primera emisión de deuda bursátil en directo, emitidos con clave de pizarra HIR 22 por un monto de \$463,535,000 al amparo de un programa de Certificados Bursátiles de largo plazo autorizado por la Comisión Nacional Bancaria de Valores (CNBV). Las principales características fueron las siguientes:
- Valor Nominal: \$100 pesos
 - Certificados emitidos: 4,635,350 (cuatro millones seiscientos treinta y cinco mil, trescientos cincuenta).
 - Plazo legal: 3 años
 - Calificaciones: HR AA- por HR // AA-/M por Verum
 - Amortización: Calendarizada
 - Garantía: Quirografaria
- (2) El 10 de octubre de 2019 la Entidad, colocó bursatilización de derechos de cobro emitidos con clave de pizarra HIRCB 19 por un monto de \$1,000,000,000 al amparo de un programa de Certificados Bursátiles Fiduciarios de largo plazo autorizado por la Comisión Nacional Bancaria de Valores (CNBV). Las principales características fueron las siguientes:
- Valor Nominal: \$100 pesos.
 - Certificados emitidos: 10,000,000 (Diez millones).
 - Plazo legal: 7 años



- d. Calificaciones: HR AAA (E) por HR // AAA (mex) vra por Fitch
- e. Aforo: 1.35x.
- f. Amortización: Calendarizada no obligatoria, la única amortización obligatoria es al vencimiento.
- g. Garantía: Quirografía por lo que no cuentan con garantía específica ni corporativa adicional al patrimonio del Fideicomiso 3939

En diciembre del 2023 se liquidaron los Certificados Bursátiles Fiduciarios del Fideicomiso 3939.

- (3) El 23 de junio de 2023 la Entidad, colocó bursatilización de derechos de cobro emitidos con clave de pizarra HIRCB 23 por un monto de \$1,500,000,000 al amparo de un programa de Certificados Bursátiles Fiduciarios de largo plazo autorizado por la CNBV. Las principales características fueron las siguientes:
- a. Valor Nominal: \$100 pesos
 - b. Certificados emitidos: 15,000,000 (Quince millones)
 - c. Plazo legal: 8 años
 - d. Calificaciones: HR AAA (E) por HR // AAA (mex)vra por Fitch
 - e. Aforo: 1.30x
 - f. Amortización: Calendarización no obligatoria, la única amortización obligada es el vencimiento
 - g. Garantía: Quirografía por lo que no cuentan con garantía específica ni corporativa adicional al patrimonio del Fideicomiso 5151.

A la fecha se han realizado todos los pagos de intereses y capital obligatorios. Así mismo las obligaciones establecidas en la emisión han sido cumplidas.

Bursatilización de deuda

La Entidad celebró el 23 de junio de 2023 y el 10 de octubre de 2019 contratos de Fideicomiso Irrevocable de Emisión, Administración y Pago número 5151 y 3939, respectivamente (los “Fideicomiso”), en su carácter de Fideicomitente, con Banco INVEX, S.A., Institución de Banca Múltiple, INVEX Grupo Financiero, Fiduciario, como Fiduciario Emisor y con CI Banco, S.A., Institución de Banca Múltiple, como representante común de los Tenedores (los “Fideicomisos”). Estos Fideicomisos cuentan dentro de su patrimonio con derechos de cobro (los Derechos de Cobro) derivados del esquema de autofinanciamiento para la adquisición, construcción, remodelación o ampliación de bienes inmuebles establecido por la Entidad. Los Fideicomisos llevaron a cabo la emisión y colocación de Certificados Bursátiles Fiduciarios (CBFs) entre el público inversionista. Los recursos netos que el Fideicomitente obtuvo de las Emisiones fueron aproximadamente \$1,470,380,414 y \$977,000,000 del Fideicomiso 5151 y 3939, respectivamente. La Entidad traspasó una parte de su cartera administrada a los Fideicomisos mediante contratos de factoraje y a su vez celebró contratos de Administración con los Fideicomisos, para fungir como Administrador Primario de la cartera. Dentro de sus funciones se encuentra la cobranza del patrimonio Fideicomitado.

Derivado de que las bursatilizaciones son instrumentos que pagan tasa de interés variable, la Entidad decidió mitigar el riesgo y la exposición ante cambios en la tasa de referencia TIIE 28 días, contratando instrumentos de cobertura explícitos, los cuales se detallan a continuación:

Instrumento a cubrir	HIRCB 23	HIRCB 23	IFC Bank	Sindicado II	Sindicado II
Instrumento de Cobertura	SWAP	CAP	CAP	CAP	CAP
Contraparte	BBVA	BBVA	BBVA	BBVA	BBVA
Monto de referencia	MXN\$937,500,000	MXN\$1,477,500,000	MXN\$100,000,000	MXN\$444,000,000	MXN\$975,000,000
Fecha de celebración	18-jul-23	18-jul-23	06-dic-23	04-nov-24	27-mar-24
Fecha de inicio	25-jun-25	25-jul-23	06-dic-23	06-nov-24	27-mar-24
Fecha de vencimiento	26-jun-28	25-jun-25	15-sep-29	27-abr-25	25-abr-25
Strike / Tasa Fija Contratada	7.31%	12.00%	11.00%	11.00%	13.00%



Los Derechos de Cobro son aquellos derechos de la Entidad a recibir las cantidades derivadas de las Escrituras de Reconocimiento de Adeudo y Constitución de Hipoteca celebradas por los Clientes de los grupos de consumidores que la Entidad administra. Los fines principales de los Fideicomisos, entre otros, es que el Fiduciario: (i) lleve a cabo la Emisión, oferta pública y colocación de los CBFs conforme a lo estipulado en los Fideicomisos y para ello celebre los Documentos de Emisión; (ii) utilice el Producto de la Colocación de los CBFs que reciba en términos de los Fideicomisos; (iii) guarde, conserve y mantenga la propiedad y titularidad del Patrimonio de los Fideicomisos conforme a los términos y condiciones establecidos en los Contrato de Fideicomisos, Contratos de Factoraje y Contratos de Administración, incluyendo de manera enunciativa más no limitativa, los Derechos de Cobro, y las Escrituras de Reconocimiento de Adeudo y Constitución de Hipoteca; (iv) la administración y Cobranza de los Derechos de Cobro, a través del Administrador (la Entidad), (v) reciba la Cobranza de los Derechos de Cobro Iniciales y Adicionales en las Cuentas Recolectoras; y (vi) liquide, según corresponda, el Principal e Intereses de los CBFs y lleve a cabo todos los pagos en términos de las Distribuciones conforme a lo establecido en los Fideicomisos, en el entendido que, dichas liquidaciones y pagos se realizarán exclusivamente con cargo al Patrimonio de los Fideicomisos, y hasta donde el mismo baste y alcance, de conformidad con lo establecido en los Fideicomisos. Los CBFs se pagarán exclusivamente con los recursos que integren el Patrimonio de los Fideicomisos. En virtud de lo anterior, los Tenedores han sido designados como Fideicomisarios en Primer Lugar de los Fideicomisos y al Fideicomitente en Segundo Lugar. Los CBFs son quirografarios por lo que no cuentan con garantía específica ni recurso contra Bienes Programados.

18. Cuentas por pagar a proveedores y otras cuentas por pagar

	2024	2023
Cuentas por pagar a proveedores	\$ 4,619,350	\$ 4,736,667
Contratos rescindidos por pagar	627,740	627,740
Pasivos por administración de grupos	88,537,517	30,205,898
Acreedores diversos	20,180,527	18,131,030
Gastos acumulados	<u>955,430</u>	<u>875,097</u>
	<u>\$ 114,920,564</u>	<u>\$ 54,576,432</u>

El periodo de crédito promedio es de 30 días. No se cargan intereses sobre las cuentas por pagar a proveedores. La Entidad tiene implementadas políticas de manejo de riesgo financiero para asegurar que todas las cuentas por pagar se paguen de conformidad con los términos crediticios pre-acordados.

Las cuentas por pagar y las cuentas por pagar a proveedores comprenden principalmente montos pendientes por compras comerciales y costos continuos.

19. Impuestos a la utilidad

La Entidad está sujeta al ISR. Conforme a la Ley de ISR la tasa para 2024 y 2023 fue del 30%.

a. Impuestos a la utilidad reconocidos en los resultados

	2024	2023
Impuesto causado del ejercicio	\$ 50,372,785	\$ 36,554,464
Impuesto diferido del ejercicio	<u>(2,381,414)</u>	<u>34,173,035</u>
	<u>\$ 47,991,371</u>	<u>\$ 70,727,499</u>



La tasa efectiva de ISR para el año fiscal 2024 y 2023 difiere de la tasa estatutaria como sigue:

	2024	2023
Tasa legal	30%	30%
No deducibles	2	1
Efectos de inflación	(9)	(7)
Otros	(3)	-
	<u>20%</u>	<u>24%</u>

- b. Los saldos que integran el saldo de impuestos a la utilidad diferidos en el estado de posición financiera son los siguientes:

	2024	2023
ISR diferido activo		
Mobiliario y equipo de oficina	\$ 511,268	\$ -
Ingreso por inscripción diferido	73,681,624	63,311,175
Pasivo por derechos de uso	32,904,504	31,410,970
Beneficios directos a los empleados	5,043,192	3,655,094
Beneficios a los empleados al retiro	2,652,423	2,367,369
Provisiones y gastos acumulados	<u>3,256,405</u>	<u>15,380,474</u>
	118,049,416	116,125,082
ISR diferido (pasivo)		
Ingresos por remanentes por cobrar	(65,947,540)	(85,976,620)
Mobiliario y equipo de oficina	-	(1,590,008)
Activos por derechos de uso	(30,229,550)	(29,277,436)
Costos de emisión de deuda por diferir	(41,460,533)	(41,439,559)
Activo contractual	(61,548,492)	(51,639,536)
Otros activos	<u>(17,238,756)</u>	<u>(6,958,792)</u>
	(216,424,871)	(216,881,951)
Total pasivo	<u>\$ (98,375,455)</u>	<u>\$ (100,756,869)</u>

20. Instrumentos financieros derivados

Instrumento Financiero	Contraparte	Nocional	Condiciones básicas	2024 Valor razonable	2023 Valor razonable
Swaps	VE POR MÁS, S.A.	200,000,000	Son de tasa de interés en pesos mexicanos (MXN) y con amortizaciones mensuales, con una tasa activa de TIIE 28 y una tasa pasiva de 7.74% y 8.13%, con vencimientos en 2024	<u>\$ -</u>	<u>\$ 576,274</u>



Instrumento Financiero	Contraparte	Nocional	Condiciones básicas	2024 Valor razonable	2023 Valor razonable
Fwd. Starting CAPs	Grupo Financiero Santander México, S.A.B de C.V.	1,087,016,897	En pesos mexicanos (MXN) y amortizaciones mensuales, con strike de tasa pactado de 11%, y con vencimiento en 2024 BP	\$ <u>-</u>	\$ <u>2,295,589</u>
CAPs	Grupo Financiero Santander México, S.A.B de C.V.	918,107,621	Operación en pesos mexicanos (MXN), con amortizaciones mensuales, con strike de tasa pactado en 12.0% y con vencimiento en 2025.	\$ <u>1,033,587</u>	\$ <u>-</u>
Fwd. Starting CAPs	Grupo Financiero Santander México, S.A.B de C.V.	572,148,651	Operación en pesos mexicanos (MXN), con amortizaciones mensuales, de intercambio de tasa de interés con una tasa activa de TIIE 28 y una tasa pasiva de 9.50%, con inicio en 2026 y vencimiento en 2028.	\$ <u>5,026,185</u>	\$ <u>-</u>
CAPs	BBVA Bancomer S.A.	1,500,000,000	Operación en pesos mexicanos (MXN), con amortizaciones mensuales, con strike de tasa pactado en 12.0% y con vencimiento en 2025. F5151.	\$ <u>19,226</u>	\$ <u>7,410,711</u>
Fwd. Starting CAPs	BBVA Bancomer S.A.	937,500,000	Operación en pesos mexicanos (MXN), con amortizaciones mensuales, de intercambio de tasa de interés con una tasa activa de TIIE 28 y una tasa pasiva de 7.31%, con inicio en 2025 y vencimiento en 2028. F5151.	\$ <u>25,315,119</u>	\$ <u>-</u>



Instrumento Financiero	Contraparte	Nocional	Condiciones básicas	2024 Valor razonable	2023 Valor razonable
CAPs	BBVA Bancomer S.A.	100,000,000	Operación en pesos mexicanos (MXN), con amortizaciones mensuales, con strike de tasa pactado en 11.0% y con vencimiento en 2029. F5044.	\$ <u>1,120,015</u>	\$ <u>-</u>
CAPs	BBVA Bancomer S.A.	975,000,000	Operación en pesos mexicanos (MXN), con amortizaciones mensuales, con strike de tasa pactado en 13.0% y con vencimiento en 2025. F4110.	\$ <u>665</u>	\$ <u>-</u>
CAPs	BBVA Bancomer S.A.	444,000,000	Operación en pesos mexicanos (MXN), con amortizaciones mensuales, con strike de tasa pactado en 11.0% y con vencimiento en 2025. F4110.	\$ <u>54,706</u>	\$ <u>1,800,000</u>

El valor razonable de los CAPs se determina en cada fecha de reporte utilizando el método black scholes, el cual se basa en información de mercado y en los términos contractuales del derivado.

El valor razonable de los Swaps se calcula mediante el neto entre los flujos futuros proyectos y traídos a valor presente de la parte Activa y Pasiva, con basa en información de mercado y en los términos contractuales del derivado.

21. Beneficios a empleados al retiro

La Entidad tiene un plan que cubre la prima de antigüedad, que consiste 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. 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.

a. Saldo de pasivos reconocidos de obligaciones por beneficios definidos (OBD)

	2024	2023
Pasivo reconocido de obligaciones por beneficios definidos (OBD)	\$ <u>8,841,410</u>	\$ <u>7,891,230</u>
Total de pasivo reconocido en el estado de situación financiera	\$ <u>8,841,410</u>	\$ <u>7,891,230</u>



- b. Movimiento en el valor presente de las obligaciones por beneficios definidos (OBD)

	2024	2023
OBD al 1º. de enero	\$ 7,891,230	\$ 7,065,514
Costo laboral del servicio actual y costo financiero	<u>950,180</u>	<u>825,716</u>
Saldo OBD al 31 de diciembre	<u>\$ 8,841,410</u>	<u>\$ 7,891,230</u>

- c. Los supuestos principales usados para propósitos de las valuaciones actuariales son las siguientes:

	<u>Valuación al 31 de diciembre de</u>	
	2024	2023
	%	%
Tasa de descuento	11.10	9.30
Tasa esperada de incremento salarial	4.50	4.50
Tasa de incremento en los niveles de sueldo mínimos	3.50	3.50

Los supuestos sobre la mortalidad futura se basan en estadísticas publicadas y en tablas de mortalidad. En la actualidad, la edad de retiro en México es de 65 años.

- d. Análisis de sensibilidad

Cambios razonablemente posibles en las suposiciones actuariales relevantes a la fecha del estado de situación financiera, siempre que las otras suposiciones se mantuvieran constantes, habrían afectado la obligación por beneficios en los importes mencionados a continuación:

	2024	2023
Tasa de descuento (cambio de +0.5%)	\$ (412,051)	\$ (429,639)
Tasa de descuento (cambio de -0.5%)	444,628	466,824
Futuros incrementos salariales (cambio de +0.5%)	251,836	221,880
Futuros incrementos salariales (cambio de -0.5%)	(248,273)	(217,359)

22. Instrumentos financieros

- a. *Categorías de instrumentos financieros*

	Nivel	2024	2023
Activos financieros			
Efectivo y equivalentes de efectivo	1	\$ 586,431,649	\$ 563,361,834
Cuenta por cobrar a clientes y otras cuentas por cobrar (no incluye impuestos por recuperar)	2	114,909,674	81,241,310
Cuentas por cobrar a partes relacionadas	2	10,140,549	9,894,858
Préstamos directos a grupos de consumidores	2	4,998,613,241	4,490,534,740
Instrumentos financieros derivados	2	37,243,102	12,082,574
Pasivos financieros:			
Deuda a largo plazo, incluyendo porción circulante	2	\$ 3,698,643,586	\$ 3,458,051,181
Proveedores y otras cuentas por pagar (no incluye impuestos por pagar)	2	114,920,564	54,576,432
Cuentas por pagar a partes relacionadas	2	150,273,266	41,677,610



- ***Valuaciones a valor razonable***

Los instrumentos financieros que se valúan a valor razonable o que se revela su valor razonable se agrupan en niveles del 1 al 3, con base en el grado al que el valor razonable es observable, como sigue:

- Nivel 1: las valuaciones a valor razonable son aquellas derivadas de los precios cotizados (no ajustados) en los mercados activos para pasivos o activos idénticos, en este nivel se encuentran valuados efectivo y equivalentes de efectivo;
- Nivel 2: las valuaciones a valor razonable son aquellas derivadas de indicadores distintos a los precios cotizados incluidos dentro del Nivel 1, que son observables para el activo o pasivo, bien sea directamente (es decir como precios) o indirectamente (es decir que derivan de los precios); y
- Nivel 3: las valuaciones a valor razonable son aquellas derivadas de las técnicas de valuación que incluyen los indicadores para los activos o pasivos, que no se basan en información observable del mercado (indicadores no observables).

b. ***Objetivos de la administración del riesgo financiero***

La Dirección de Finanzas, coordina el acceso a los mercados financieros nacionales e internacionales, supervisa y administra los riesgos financieros relacionados con las operaciones de la Entidad a través de los informes internos de riesgo, los cuales analizan las exposiciones por grado y la magnitud de los riesgos. Estos riesgos incluyen el riesgo de mercado (incluyendo el riesgo cambiario, riesgo en las tasas de interés a valor razonable y riesgo en los precios), riesgo de crédito, riesgo de liquidez y riesgo de la tasa de interés del flujo de efectivo.

La Entidad busca minimizar los efectos de estos riesgos utilizando instrumentos financieros derivados para cubrir las exposiciones de riesgo si fuera necesario. El uso de los derivados financieros se rige por las políticas de la Entidad aprobadas por el Consejo de Administración, las cuales proveen principios escritos sobre el riesgo cambiario, riesgo de las tasas de interés, riesgo de crédito, el uso de instrumentos financieros derivados y no derivados y la inversión de exceso de liquidez. La Entidad no suscribe o negocia instrumentos financieros para fines especulativos. Durante 2024 y 2023 la Entidad contrato los instrumentos financieros derivados que se describen en la Nota 20 de cobertura para tasade interés.

La Dirección de Finanzas informa trimestralmente al comité de administración de riesgos de la Entidad, el cual es un cuerpo independiente que supervisa los riesgos y las políticas implementadas para mitigar las exposiciones de riesgo.

c. ***Riesgo de mercado***

Las actividades de la Entidad lo exponen principalmente a riesgos financieros de cambios en las tasas de interés. La Entidad suscribe una variedad de instrumentos financieros derivados para manejar su exposición al riesgo en tasas de interés, incluyendo:

- Contratos de opciones de tasa de interés (CAPS) en pesos mexicanos.
- Swaps de tasa de interés (IRS) en pesos mexicanos.

Las exposiciones al riesgo del mercado se valúan usando análisis de sensibilidad.

No ha habido cambios en la exposición de la Entidad a los riesgos del mercado o la forma como se administra y valúan estos riesgos.



d. **Administración del riesgo de tasas de interés**

Como se menciona anteriormente, la Entidad se encuentra expuesta a riesgos en tasas de interés debido a que las entidades en la Entidad obtienen préstamos a tasas de interés tanto fijas como variables. Este riesgo es manejado por la Entidad mediante la contratación de instrumentos financieros derivados con fines de cobertura, tales como CAPS e IRS, cuidando el correcto balance de los flujos a recibir por estos instrumentos, así como los plazos en los que está expuesta la Entidad.

- Análisis de sensibilidad para las tasas de interés

Si las tasas de interés hubieran estado 50 puntos por encima/por debajo y todas las otras variables permanecieran constantes, el impacto en el gasto por intereses y utilidad neta consolidada sería como sigue:

Año	Sensibilidad +/-	Variación en el gasto por intereses
2024	5%	26,722,872
2023	5%	24,235,525

e. **Administración del riesgo de crédito**

En el caso de la Entidad, el riesgo de crédito corresponde a que los participantes de los grupos incumplan sus obligaciones contractuales resultando en una pérdida financiera para la Entidad. La Entidad ha adoptado una política de únicamente involucrarse con partes solventes y obtener suficientes colaterales, cuando sea apropiado, como forma de mitigar el riesgo de la pérdida financiera ocasionada por los incumplimientos. La Entidad tiene como política mantener el efectivo y sus equivalentes únicamente con instituciones de reconocida reputación y alta calidad crediticia.

Las cuentas por cobrar a clientes están compuestas por un gran número de clientes distribuidos a través de diversos grupos. La evaluación continua del crédito se realiza sobre la condición financiera de las cuentas por cobrar a los participantes.

f. **Administración del riesgo de liquidez**

El consejo de administración tiene la responsabilidad final de la administración del riesgo de liquidez, y ha establecido un marco apropiado para la administración de este riesgo para la administración del financiamiento a corto, mediano y largo plazo, y los requerimientos de administración de la liquidez. La Entidad administra el riesgo de liquidez manteniendo reservas adecuadas, facilidades bancarias y para la obtención de créditos, mediante la vigilancia continua de los flujos de efectivo proyectados y reales, y conciliando los perfiles de vencimiento de los activos y pasivos financieros.

- Tablas de riesgo de interés y liquidez

Las siguientes tablas detallan el vencimiento contractual restante de la Entidad para sus pasivos financieros con periodos de pago acordados. Las tablas han sido diseñadas con base en los flujos de efectivo no descontados de los pasivos financieros con base en la fecha más reciente en la cual la Entidad deberá hacer pagos. Las tablas incluyen tanto los flujos de efectivo de intereses como de capital. En la medida en que los intereses sean a tasa variable, el importe no descontado se deriva de las curvas en la tasa de interés al final del periodo sobre el que se informa. El vencimiento contractual se basa en la fecha mínima en la cual la Entidad deberá hacer el pago.



31 de diciembre de 2024	<1 año	1-5 años	Total
Pasivos:			
No devengan intereses- Cuentas por pagar a proveedores y otras cuentas por pagar; y partes relacionadas	\$ 114,920,564	\$ -	\$ 114,920,564
Instrumentos a tasa de interés variable – Deuda bancaria, Deuda Bursátil y pasivo por activos en arrendamiento	<u>743,338,244</u>	<u>3,064,987,022</u>	<u>3,808,325,266</u>
	<u>\$ 858,258,808</u>	<u>\$3,064,987,022</u>	<u>\$3,923,245,830</u>
31 de diciembre de 2023			
Pasivos:			
No devengan intereses- Cuentas por pagar a proveedores y otras cuentas por pagar; y partes relacionadas	\$ 54,576,432	\$ -	\$ 54,576,432
Instrumentos a tasa de interés variable – Deuda bancaria, Deuda Bursátil y pasivo por activos en arrendamiento	<u>768,670,840</u>	<u>2,794,083,573</u>	<u>3,562,754,413</u>
	<u>\$ 823,247,272</u>	<u>\$2,794,083,573</u>	<u>\$ 3,617,330,845</u>

Los importes incluidos anteriormente para los instrumentos de deuda con tasa de interés variable están sujetos a cambio si las variaciones en las tasas de interés variable difieren a las determinadas al final de cada período que se reporta.

g. ***Valor razonable de los instrumentos financieros pasivos a costo amortizado***

La administración considera que los valores en libros de los activos y pasivos financieros (excepto por el saldo de deuda) reconocidos al costo amortizado en los estados financieros, se aproxima a su valor razonable.

h. ***Administración del riesgo de capital***

La Entidad administra su capital para asegurar que la Entidad estarán en capacidad de continuar como negocio en marcha mientras que maximizan el rendimiento a sus accionistas a través de la optimización de los saldos de deuda y capital. La estrategia general de la Entidad no ha sido modificada en comparación con 2023.

La estructura de capital de la Entidad consiste en la deuda neta (los préstamos como se detallan en las Notas 16 y 17 compensados por saldos de efectivo y bancos) menos el saldo de cuentas por cobrar provenientes de los préstamos a los grupos con recursos externos (fondeo bancos).

La Entidad no está sujeta a requerimiento alguno impuesto externamente para la administración de su capital.



- Índice de endeudamiento (i)

El índice de endeudamiento del periodo sobre el que se informa es el siguiente:

	2024	2023
Deuda sin incluir la relacionada con los Fideicomisos 5151, 3939, 5044, 4110 y 3317 (i)	\$ 943,262,241	\$ 882,264,049
Efectivo y equivalentes de efectivo	<u>586,431,649</u>	<u>563,361,834</u>
Deuda neta	<u>\$ 356,830,592</u>	<u>\$ 318,902,215</u>
Capital contable (ii)	<u>\$ 1,844,513,727</u>	<u>\$ 1,696,485,668</u>
Índice de deuda neta a capital contable	<u>19%</u>	<u>19%</u>
Deuda relacionada con los Fideicomisos 5151, 3939, 5044, 4110 y 3317 (iii)	<u>\$ 2,755,381,345</u>	<u>\$ 2,575,787,132</u>

El índice de endeudamiento se presenta únicamente con los saldos de endeudamiento propio sin incluir los pasivos que los grupos de consumidores tienen con el Fideicomiso Emisor, de Administración y Pago 5151 y 3939, Fideicomiso de Administración y Pago 5044, 4110 y 3317 y que se reflejan en el estado de posición financiera de la Entidad.

- i. La deuda se define como préstamos a largo y corto plazo.
- ii. El capital contable incluye todas las reservas y el capital social de la Entidad que son administrados como capital, atribuible a la participación controladora y no controladora.
- iii. Los pasivos son soportados por los préstamos a los grupos, por lo que la fuente de pago de esos compromisos proviene de la cobranza de los grupos.

23. Capital contable

- a. El capital social a valor nominal al 31 de diciembre se integra como sigue:

	Número de acciones 2024 y 2023	Importe 2024 y 2023
Capital fijo	3,000	\$ 300,000
Capital variable	<u>102,000</u>	<u>10,200,000</u>
Total	<u>105,000</u>	<u>\$ 10,500,000</u>

El capital social está integrado por acciones comunes nominativas con valor nominal de \$100 cada una completamente suscrito y pagado.

- b. En Asamblea General Ordinaria de Accionistas celebrada el 5 de marzo de 2024 se acordaron y pagaron dividendos en efectivo por un importe de \$60,000,000.
- c. En Asamblea General Ordinaria de Accionistas celebrada el 1 de marzo de 2023 se acordaron y pagaron dividendos en efectivo por un importe de \$80,000,000



- d. Las utilidades retenidas incluyen la reserva legal. De acuerdo con la Ley General de Sociedades Mercantiles, de las utilidades netas del ejercicio debe separarse 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 Entidad, y debe ser reconstituida cuando disminuya por cualquier motivo.
- e. 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, pudieran estar sujetos a un ISR adicional de hasta el 10%, el cual deberá ser retenido por la Entidad.

24. Otras partidas del resultado integral

	2024	2023
Coberturas de flujo de efectivo y beneficios a los empleados	\$ <u>18,487,509</u>	\$ <u>(12,458,138)</u>

25. Utilidad por acción

	2024	2023
Utilidad básica y diluida por acción	\$ <u>1,805</u>	\$ <u>2,148</u>

La utilidad del año y el número promedio ponderado de acciones ordinarias utilizado en el cálculo de la utilidad básica por acción son los siguientes:

	2024	2023
Utilidad neta del año atribuible a los propietarios de la controladora	\$ 189,540,550	\$ 225,529,277
Promedio ponderado de acciones para efectos de las utilidades básicas por acción	105,000	105,000

26. Otros ingresos

	2024	2023
Otros ingresos	\$ 28,022,040	\$ 7,792,483
Otros servicios	6,323,063	7,162,438
Penalizaciones	152,200	1,383,906
Comisiones	<u>820,794</u>	<u>611,621</u>
	\$ <u>35,318,097</u>	\$ <u>16,950,448</u>



27. Otros gastos de administración

	2024	2023
Comisiones bancarias	\$ 12,812,259	\$ 16,840,616
Remodelaciones de sucursales	595,179	2,258,314
Mantenimiento	7,849,094	7,681,110
Limpieza y vigilancia	7,244,259	6,254,048
Material de oficina	3,416,381	2,656,737
Otros gastos	14,882,985	9,873,116
Licencias	8,048,343	8,046,227
Seguros	6,591,890	3,449,125
Otros impuestos y derechos	24,552,047	22,732,881
Mensajería	<u>563,013</u>	<u>696,071</u>
	<u>\$ 86,555,450</u>	<u>\$ 80,488,245</u>

28. Saldos y transacciones con partes relacionadas

Los saldos y transacciones entre la Entidad, sus subsidiarias y Fideicomisos han sido eliminados en la consolidación y no se revelan en esta nota. A continuación, se detallan las transacciones entre la Entidad y otras partes relacionadas.

a. *Transacciones comerciales*

Durante el año, la Entidad realizó las siguientes transacciones comerciales con partes relacionadas:

	2024	2023
Gastos por arrendamiento de inmuebles	\$ 506,506	\$ 480,621
Otros ingresos	571,252	655,420
Ingresos por intereses	648,294	485,904

Los siguientes saldos se encontraban pendientes al final del periodo sobre el que se informa:

	2024	2023
Por cobrar a corto plazo-		
Autofinanciamiento Nacional, S. A.	\$ -	\$ 274,700
Grupo Cobranzas y Administración, S. A. de C. V.	<u>-</u>	<u>26,386</u>
	<u>\$ -</u>	<u>\$ 301,086</u>
Por cobrar a largo plazo		
Impulsores Inmobiliarios de Guadalajara, S. A. de C. V.	\$ 311,346	\$ 311,346
Impulsores Inmobiliarios del Manzano, S. A. de C. V.	<u>9,829,203</u>	<u>9,282,426</u>
	<u>\$ 10,140,549</u>	<u>\$ 9,593,772</u>
Por pagar-		
Hir Compañía de Seguros S. A. de C. V.	\$ 50,000,000	\$ 41,666,667
Origina Producciones S. A. de C. V.	100,000,000	-
Autofinanciamiento Nacional, S. A. de C. V.	262,323	-
Promotora Inmobiliaria Azucena, S. A. de C. V.	<u>10,943</u>	<u>10,943</u>
	<u>\$ 150,273,266</u>	<u>\$ 41,677,610</u>



29. Cuentas de orden (No auditado)

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023, la Entidad mantenía la administración de 39,925 y 34,476 contratos de la siguiente cartera de los grupos consumidores:

Tipo	2024	2023
	Valor de contratos administrados (No auditado)	Valor de contratos administrados (No auditado)
Consumidores	\$ 5,296,922,084	\$ 4,036,405,734
Adjudicados	1,359,904,912	1,484,570,704
Escriturados	<u>15,545,073,037</u>	<u>13,987,888,840</u>
	<u>\$ 22,201,900,033</u>	<u>\$ 19,508,865,278</u>

30. Regulaciones de operación

La operación de la Entidad está regulada por el Reglamento de Sistemas de Comercialización consistentes en la integración de grupos de consumidores. La Secretaría de Economía y la Procuraduría Federal del Consumidor, son los encargados de vigilar la aplicación de dicho Reglamento y la Entidad se encuentra autorizada para administrar y operar dichos sistemas de comercialización. Los contratos de adhesión con el que opera la Entidad con los consumidores se encuentran registrados y publicados en la página de la Procuraduría Federal del Consumidor.

Las principales disposiciones del citado reglamento que la Entidad debe cumplir son, entre otras, las siguientes:

- Los grupos deberán ser cerrados, es decir, con un número predeterminado de consumidores, cuyos contratos de adhesión venzan en la misma fecha y contemplen el mismo número de cuotas periódicas totales, así como fecha de cálculo de éstas y fechas límites de pago. El número máximo de consumidores integrantes de un grupo de inmuebles y servicios que tengan por objeto la construcción, remodelación y ampliación de inmuebles será de 600.
- Los plazos de comercialización en cada grupo serán hasta por un máximo de 15 años en lo relativo a inmuebles y servicios que tenga por objeto la construcción, remodelación y ampliación de inmuebles.
- La Entidad debe realizar la liquidación del grupo dentro de los 60 días naturales siguientes a la fecha de vencimiento del contrato de adhesión del grupo de que se trate y la totalidad de los integrantes del grupo hayan adquirido la calidad de adjudicado.
- Las adquisiciones se determinarán en función de los recursos disponibles en el Fondo del grupo. Al efecto se deberán aplicar los citados recursos disponibles hasta agotar las adjudicaciones posibles con tales recursos.
- Cuando los recursos del Fondo del grupo no sean suficientes para cubrir el precio del bien que corresponda a la adjudicación mínima, la Entidad podrá complementarlos de su patrimonio, y le serán restituidos a valor presente y sin intereses, de las cuotas periódicas totales que paguen los consumidores en el periodo siguiente, siempre y cuando existan recursos suficientes, una vez que se realice la adjudicación mínima correspondiente.
- El contrato de adhesión deberá prever que una vez realizada la liquidación del grupo, el proveedor deberá distribuir dentro de los 60 días naturales siguientes a dicha liquidación, por lo menos, el 50% del remanente del fondo del grupo, si lo hubiera, entre los adjudicados que pagaron todas las cuotas periódicas totales en los términos establecidos en el contrato de adhesión.



31. Pasivos contingentes

Derivado su actividad la Entidad está involucrada en una serie de demandas laborales iniciadas por antiguos empleados. La Entidad no registró provisiones de dichas reclamaciones, ya que la administración consideró que los casos se resolverían a favor de la Entidad.

Sus pasivos, al igual que sus activos no están sujetos a acción alguna de tipo legal que no sean los de rutina y propios de su actividad.

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023, la Entidad no tiene pasivos contingentes. Sin embargo:

- a. De acuerdo con la legislación fiscal vigente, las autoridades tienen la facultad de revisar hasta los cinco ejercicios fiscales anteriores a la última declaración del impuesto sobre la renta presentada.
- b. De acuerdo con la Ley del Impuesto sobre la Renta, las empresas que realicen operaciones con partes relacionadas están sujetas a limitaciones y obligaciones fiscales, en cuanto a la determinación de los precios pactados, ya que éstos deberán ser equiparables a los que se utilizarían con o entre partes independientes en operaciones comparables.

32. Información por segmento de negocios

La actividad principal de la Entidad es administrar grupos de autofinanciamiento y de esta actividad se desprenden todos sus ingresos. El directivo operativo a cargo de la toma de decisiones de la Entidad es el director general, quien revisa periódicamente la información financiera a nivel Entidad. De esta manera, la Entidad es considerada un único segmento operativo.

33. Aprobación de la emisión de los estados financieros consolidados

Los estados financieros consolidados adjuntos al 31 de diciembre de 2024 fueron autorizados para su emisión el 21 de febrero de 2025, por el Lic. Eduardo Guzmán, Director general de la Entidad; consecuentemente, éstos no reflejan los hechos ocurridos después de esa fecha, y están sujetos a la aprobación de la Asamblea General Ordinaria de Accionistas de la Entidad, quienes pueden decidir su modificación de acuerdo con lo dispuesto en la Ley General de Sociedades Mercantiles.

* * * * *

