

Ficein Unión de Crédito, S.A. de C.V.

**Informe de los auditores independientes y
estados financieros por los años que
terminaron el 31 de diciembre de 2025 y 2024**

Ficein Unión de Crédito, S.A. de C.V.

Informe de los auditores independientes y estados financieros por los años que terminaron el 31 de diciembre de 2025 y 2024

Contenido

Anexos

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

ESTADOS FINANCIEROS:

Balances generales	"A"
Estados de resultados	"B"
Estados de variaciones en el capital contable	"C"
Estados de flujos de efectivo	"D"
Notas a los estados financieros	"E"

Informe de los auditores independientes

**A la Asamblea de Accionistas
y al Consejo Administración de
Ficein Unión de Crédito, S.A. de C.V.**

Opinión

1. Hemos auditado los estados financieros de **Ficein Unión de Crédito, S.A. de C.V.** (la Unión), que comprenden los balances generales al 31 de diciembre de 2025 y 2024, y los estados de resultados, de variaciones en el capital contable y de flujos de efectivo, correspondientes los ejercicios terminados en dichas fechas; así como, las notas explicativas a los estados financieros que incluyen un resumen de las políticas contables significativas.
2. En nuestra opinión, los estados financieros adjuntos de **Ficein Unión de Crédito, S.A. de C.V.** han sido preparados, en todos los aspectos materiales, de conformidad con los Criterios Contables establecidos por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores de México, a través de las Disposiciones de carácter general aplicables a las Uniones de Crédito.

Fundamento de la opinión

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

Otras cuestiones

4. Los estados financieros adjuntos, presentan información financiera no auditada en las notas 26 y 27 "Administración Integral de Riesgos" e "Índice de capitalización", respectivamente, la cual es requerida en las Disposiciones establecidas por la Comisión. Nuestra opinión no ha sido modificada en relación con esta cuestión.

Responsabilidad de la Administración y de los responsables del gobierno de la Entidad en relación con los estados financieros

5. La Administración es responsable de la preparación y presentación de los estados financieros adjuntos de conformidad con los criterios contables establecidos por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores; y del control interno que la Administración considere necesario para permitir la preparación de los estados financieros libres de incorrección material, debido a fraude o error.
6. En la preparación de los estados financieros, la Administración es responsable de la valoración de la capacidad de la Unión de continuar como Empresa en funcionamiento, revelando, según corresponda, las cuestiones relacionadas con la Empresa en funcionamiento y utilizando la base contable de Empresa en funcionamiento, excepto si la Administración tiene intención de liquidar la Unión o de cesar sus operaciones, o bien no exista otra alternativa realista.
7. El Consejo de Administración es responsable de la supervisión del proceso de información financiera de la Unión.

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

8. Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable de que los estados financieros en su conjunto están libres de incorrección material, debido a fraude o error, y emitir un informe de auditoría que contiene nuestra opinión. Seguridad razonable es un alto grado de seguridad, pero no garantiza que una auditoría realizada de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría siempre detecte una incorrección material cuando exista. Las incorrecciones pueden deberse a fraude o error y se consideran materiales si, individualmente o en su conjunto, puede preverse razonablemente que influirán en las decisiones económicas que los usuarios toman basándose en los estados financieros.
9. Como parte de una auditoría de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría, aplicamos nuestro juicio profesional y mantenemos una actitud de escepticismo profesional durante toda la auditoría. También:

- Identificamos y valoramos los riesgos de incorrección material en los estados financieros, debido a fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtenemos evidencia de auditoría suficiente y adecuada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar una incorrección material debido a fraude es más elevado que en el caso de una incorrección debido a error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionadamente erróneas, o la elusión del control interno.
 - Obtenemos conocimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias, y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficacia del control interno de la Unión.
 - Evaluamos lo adecuado de las políticas contables aplicadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por la Administración de la Unión.
 - Concluimos sobre lo adecuado de la utilización, por parte de la Administración de la Unión, de la base contable de Empresa en funcionamiento y, basándonos en la evidencia de auditoría obtenida, concluimos sobre si existe o no, una incertidumbre material relacionada con hechos o con condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad de la Unión 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 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 Unión deje de ser una Empresa en funcionamiento.
10. Nos comunicamos con los responsables de la Administración de **Ficein Unión de Crédito, S.A. de C.V.**, en relación con, entre otras cuestiones, el alcance y momento de la aplicación de los procedimientos y los hallazgos significativos de la auditoría al 31 de diciembre de 2025; así como, cualquier deficiencia significativa del control interno que identificamos en el transcurso de la auditoría.

11. Proporcionamos a los responsables de la Administración de **Ficein Unión de Crédito, S.A. de C.V.**, una declaración de que hemos cumplido con los requerimientos de ética aplicables en relación con la independencia y hemos comunicado a ellos 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 al 31 de diciembre de 2025.

Prieto, Ruiz de Velasco, S.C.



C.P.C. Julián Agustín Martínez Cruz
Socio
Registro en la Administración General
de Auditoría Fiscal Federal Núm.16157

Ciudad de México, a 12 de marzo de 2026.

Activo	2025		2024		Pasivo	2025		2024	
Disponibilidades (nota 5)	\$	592,703	\$	482,945	Préstamos bancarios, de socios y de otros organismos (nota 15):				
Inversiones en valores (nota 6)					De corto plazo	\$	6,811,250	\$	6,524,439
Títulos para negociar		-		-	De largo plazo		2,141,615		1,828,423
Títulos disponibles para la venta		2,582,443		2,683,711			8,952,865		8,352,862
Títulos conservados a vencimiento		254,204		-	Instrumentos financieros derivados (nota 25)				
		2,836,647		2,683,711	Con fines de negociación		-		-
Deudores por reporto (saldo deudor) (nota 7)		155,419		444,071	Con fines de cobertura		1,172		16,975
							1,172		16,975
Instrumentos financieros derivados (nota 25)					Otras cuentas por pagar:				
Con fines de negociación		-		-	Impuestos a la utilidad por pagar		8,213		32,425
Con fines de cobertura		32,595		-	Participación de los trabajadores en las utilidades por pagar		1,400		1,220
		32,595		-	Acreedores diversos y otras cuentas por pagar (nota 16)		77,531		77,731
Cartera de crédito vigente							87,144		111,376
Créditos comerciales:					Créditos diferidos y cobros anticipados		52,342		38,664
Documentados con garantía inmobiliaria		2,362,966		2,298,673					
Documentados con otras garantías		3,969,096		3,311,836	Total pasivo		9,093,523		8,519,877
Total cartera de crédito vigente (nota 8)		6,332,062		5,610,509					
Cartera de crédito vencida					Contingencias y compromisos (nota 16)		-		-
Créditos vencidos comerciales:									
Documentados con garantía inmobiliaria		73,437		48,061	Capital contable				
Documentados con otras garantías		44,766		64,616	Capital contribuido:				
Total cartera de crédito vencida (nota 8)		118,203		112,677	Capital social (nota 19-a)		254,036		253,528
					Prima en venta de acciones		49,698		38,353
Cartera de crédito (nota 8)		6,450,265		5,723,186			303,734		291,881
(-) menos:					Capital ganado:				
Estimación preventiva para riesgos crediticios (nota 8)		(226,219)		(203,699)	Reservas de capital		129,881		127,961
Cartera de crédito, neto		6,224,046		5,519,487	Resultado de ejercicios anteriores		757,864		648,273
					Resultado por valuación de títulos disponibles para la venta		42,621		32,241
Otras cuentas por cobrar, neto (nota 10)		5,912		5,166	Resultado por valuación de instrumentos de cobertura en flujos de efectivo		(1,484)		(16,257)
							199,429		231,281
Bienes adjudicados, neto (nota 11)		101,420		131,040	Resultado neto		1,128,311		1,023,499
Propiedades, mobiliario y equipo, neto (nota 12)		398,553		409,169	Total capital contable		1,432,045		1,315,380
Inversiones permanentes (nota 13)		22,584		31,362	Total pasivo y capital contable		\$ 10,525,568		\$ 9,835,257
Impuestos diferidos (nota 20-d)		152,426		127,364					
Otros activos (nota 14)									
Cargos diferidos, pagos anticipados e intangibles		3,263		942					
Otros activos a corto y largo plazo		-		-					
		3,263		942					
Total activo	\$	10,525,568	\$	9,835,257					
		2025		2024					
Cuentas de orden (nota 3-bb)									
Compromisos crediticios		6,996,092		5,626,034					
Bienes en administración		16,509,777		16,441,407					
Colaterales recibidos por la entidad		155,624		444,092					
Intereses devengados no cobrados derivado		17,645		10,951					
Otras cuentas de registro		1,191,474		1,076,021					
		24,870,612		23,598,505					

El saldo histórico del capital social al 31 de diciembre de 2025 y 2024 es de \$254,036 y \$253,528, respectivamente.

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024 el ICAP es de 17.64% y 18.52%, respectivamente (nota 27)

Los presentes balances generales se formularon de conformidad con los criterios de contabilidad para uniones de crédito, emitidos por la Comisión Nacional Bancada y de Valores, con fundamento en lo dispuesto por los artículos 65, 67 y 74 de la Ley de Uniones de Crédito, de observancia general y obligatoria, aplicados de manera consistente, encontrándose reflejadas las operaciones efectuadas por la unión de crédito hasta las fechas arriba mencionadas, las cuales se realizaron y valoraron con apego a sanas prácticas y a las disposiciones aplicables.

Los presentes balances generales fueron aprobados por el Consejo de Administración bajo la responsabilidad de los directivos que los suscriben.

Las notas adjuntas forman parte integrante de estos estados financieros.

El sitio de la Comisión Nacional Bancada y de Valores en el que se puede consultar la información que, en cumplimiento de las Disposiciones de Carácter General Aplicables a las Uniones de Crédito, se le proporciona periódicamente a dicha Comisión es: <http://www.cnbv.gov.mx> y https://ficsein.cbnv.mx/wp-content/uploads/2025/12/DICTAMEN_FINANCIERO-FICEIN-2025.pdf

Sr. Alberto Amkie Levy
Director General

C.P. Xóchitl López Aragón
Contador General

L.C. Antonio González Rámirez
Contralor

C.P. Adriana del C. de la Rosa Rodríguez
Auditoría Interna

Ficein Unión de Crédito, S.A. de C.V.

Montes Urales N° 720 2-B, Col. Lomas de Chapultepec, Ciudad de México, C.P. 11000

Estados de resultados por los ejercicios comprendidos del 1° de enero al 31 de diciembre de 2025 y 2024

(Cifras expresadas en miles pesos)

(Notas 1, 2 y 3)

Anexo "B"

	2025	2024
Ingresos por intereses (nota 21)	\$ 1,319,673	\$ 1,423,613
Gastos por intereses (nota 21)	953,671	1,047,473
Margen financiero (nota 21)	366,002	376,140
Estimación preventiva para riesgos crediticios	39,383	37,596
Margen financiero ajustado por riesgos crediticios	326,619	338,544
Comisiones y tarifas cobradas (nota 22)	4,513	3,814
Comisiones y tarifas pagadas (nota 22)	(1,417)	(1,642)
Resultado por intermediación (nota 23)	55,606	56,277
Otros ingresos de la operación, neto (nota 24)	22,070	42,371
Gastos de administración y promoción	(148,698)	(142,729)
	(67,926)	(41,909)
Resultado de la operación	258,693	296,635
Participación en el resultado de asociadas (nota 13)	1,432	-
Resultado antes de impuestos a la utilidad	260,125	296,635
Impuestos a la utilidad causado (nota 20-c)	85,758	87,838
Impuestos a la utilidad diferido (nota 20-c)	(25,062)	(22,484)
	60,696	65,354
Resultado neto	\$ 199,429	\$ 231,281

Los presentes estados de resultados se formularon de conformidad con los criterios de contabilidad para uniones de crédito, emitidos por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores, con fundamento en lo dispuesto por los artículos 65, 67 y 74 de la Ley de Uniones de Crédito, de observancia general y obligatoria, aplicados de manera consistente, encontrándose reflejados todos los ingresos y egresos derivados de las operaciones efectuadas por la unión de crédito durante los períodos arriba mencionados, las cuales se realizaron y valoraron con apego a sanas prácticas y a las disposiciones aplicables.

Los presentes estados de resultados fueron aprobados por el Consejo de Administración bajo la responsabilidad de los directivos que los suscriben.


Las notas adjuntas forman parte integrante de estos estados financieros.

El sitio de la Comisión Nacional Bancaria y de Valores en el que se puede consultar la información que, en cumplimiento de las Disposiciones de Carácter General Aplicables a las Uniones de Crédito, se le proporciona periódicamente a dicha Comisión es: <https://www.cnbv.gob.mx> y <https://ficein.com.mx/wp-content/uploads/2025/12/DICTAMEN-FINANCIERO-FICEIN-2025.pdf>


Sr. Alberto Amkie Levy
Director General


L.C. Antonio González Ramírez
Contralor


C.P. Xóchitl López Aragón
Contador General


C.P. Adriana del C. de la Rosa Rodríguez
Auditoría interna

Ficein Unión de Crédito, S.A. de C.V.

Montes Urales N° 720 2-B, Col. Lomas de Chapultepec, Ciudad de México, C.P. 11000

Estados de variaciones en el capital contable por los ejercicios terminados el 31 de diciembre de 2025 y 2024

(Cifras expresadas en miles pesos)

(Notas 1, 2 y 3)

Anexo "C"

	Capital contribuido		Capital ganado					Total capital contable
	Capital social	Prima en venta de acciones	Reservas de capital	Resultado de ejercicios anteriores	Resultado por valuación de títulos disponibles para la venta	Resultado por valuación de instrumentos de cobertura de flujos de efectivo	Resultado neto	
Saldo al 31 de diciembre de 2023	\$ 254,034	\$ 33,984	\$ 124,565	\$ 602,429	\$ 12,001	\$ 2,319	\$ 158,797	\$ 1,188,129
Movimientos inherentes a las decisiones de los accionistas:								
Suscripción de acciones (nota 19-b)	1,150	4,435	-	-	-	-	-	5,585
Constitución de reservas	-	-	4,062	-	-	-	-	4,062
Traspaso del resultado neto a resultado de ejercicios anteriores	-	-	-	158,797	-	-	(158,797)	-
Pago de dividendos (nota 19-i)	-	-	-	(110,000)	-	-	-	(110,000)
Otros	(1,656)	(66)	(666)	(2,953)	-	-	-	(5,341)
Total	(506)	4,369	3,396	45,844	-	-	(158,797)	(105,694)
Movimientos inherentes al reconocimiento de la utilidad integral:								
Utilidad integral	-	-	-	-	-	-	-	-
Resultado neto	-	-	-	-	-	-	231,281	231,281
Resultado por valuación de títulos disponible para la venta	-	-	-	-	20,240	-	-	20,240
Resultado por valuación de instrumentos de cobertura de flujos de efectivo	-	-	-	-	-	(18,576)	-	(18,576)
Total	-	-	-	-	20,240	(18,576)	231,281	232,945
Saldo al 31 de diciembre de 2024	253,528	38,353	127,961	648,273	32,241	(16,257)	231,281	1,315,380
Movimientos inherentes a las decisiones de los accionistas:								
Suscripción de acciones (nota 19-b)	2,592	11,561	-	-	-	-	-	14,153
Constitución de reservas	-	-	3,724	-	-	-	-	3,724
Traspaso del resultado neto a resultado de ejercicios anteriores	-	-	-	231,281	-	-	(231,281)	-
Pago de dividendos (nota 19-h)	-	-	-	(120,000)	-	-	-	(120,000)
Otros	(2,084)	(216)	(1,804)	(1,690)	-	-	-	(5,794)
Total	508	11,345	1,920	109,591	-	-	(231,281)	(107,917)
Movimientos inherentes al reconocimiento de la utilidad integral:								
Utilidad integral	-	-	-	-	-	-	-	-
Resultado neto	-	-	-	-	-	-	199,429	199,429
Resultado por valuación de títulos disponible para la venta	-	-	-	-	10,380	-	-	10,380
Resultado por valuación de instrumentos de cobertura de flujos de efectivo	-	-	-	-	-	14,773	-	14,773
Total	-	-	-	-	10,380	14,773	199,429	224,582
Saldos al 31 de diciembre de 2025	\$ 254,036	\$ 49,698	\$ 129,881	\$ 757,864	\$ 42,621	\$ (1,484)	\$ 199,429	\$ 1,432,045

Los presentes estados de variaciones en el capital contable se formularon de conformidad con los criterios de contabilidad para uniones de crédito, emitidos por la Comisión Nacional Bancada y de Valores, con fundamento en lo dispuesto por los artículos 65, 67 y 74 de la Ley de Uniones de Crédito, de observancia general y obligatoria, aplicados de manera consistente, encontrándose reflejados todos los movimientos en las cuentas de capital contable derivados de las operaciones efectuadas por la unión de crédito durante los periodos arriba mencionados, los cuales se realizaron y valoraron con apego a sanas prácticas y a las disposiciones aplicables.

Los presentes estados de variaciones en el capital contable fueron aprobados por el Consejo de Administración bajo la responsabilidad de los directivos que los suscriben.

Las notas adjuntas forman parte integrante de estos estados financieros.

El sitio de la Comisión Nacional Bancaria y de Valores en el que se puede consultar la información que, en cumplimiento de las Disposiciones de Carácter General Aplicables a las Uniones de Crédito, se le proporciona periódicamente a dicha Comisión es: <https://www.cnbv.gob.mx> y <https://ficein.com.mx/wp-content/uploads/2025/12/DICTAMEN-FINANCIERO-FICEIN-2025.pdf>

Sr. Alberto Amkie Levy
Director General

C.P. Xóchitl López Aragón
Contador General

L.C. Antonio González Ramírez
Contralor

C.P. Adriana del C. de la Rosa Rodríguez
Auditoría Interna

	2025	2024
Resultado neto	\$ 199,429	\$ 231,281
Ajustes por partidas que no implican flujo de efectivo:		
Depreciaciones de propiedades, mobiliario y equipo	16,952	15,826
(Utilidad) pérdida por venta de propiedades, mobiliario y equipo	(12,189)	(10,314)
Provisiones	17,037	18,471
Impuestos a la utilidad causado y diferido	60,696	65,354
Participación en el resultado de subsidiarias no consolidadas, asociadas y negocios conjuntos	-	-
Otros	82,559	55,026
	<u>165,055</u>	<u>144,363</u>
Actividades de operación:		
Cambio en inversiones en valores	(127,783)	(551,681)
Cambio en deudores por reporto	288,652	474,895
Cambio en derivados (activo)	(48,398)	18,827
Cambio en cartera de crédito (neto)	(730,264)	(910,733)
Cambio en bienes adjudicados (neto)	(13,560)	(91,941)
Cambio en otros activos operativos (neto)	(3,063)	5,146
Cambio en derivados (pasivo)	-	-
Cambio en préstamos bancarios, socios y organismos	600,003	1,055,743
Cambio en otros pasivos operativos	(17,057)	(14,179)
Pagos de impuestos a la utilidad	(109,970)	(60,338)
	<u>203,044</u>	<u>301,383</u>
Flujos netos de efectivo en actividades de operación		
Actividades de inversión:		
Cobros por disposición de propiedades, mobiliario y equipo	22,563	300
Pagos por adquisición de propiedades, mobiliario y equipo	(16,710)	(874)
Cobros por disposición de otras inversiones permanentes	8,778	4,410
	<u>14,631</u>	<u>3,836</u>
Flujos netos de efectivo en actividades de inversión		
Actividades de financiamiento:		
Cobros por emisión de acciones	14,153	5,585
Pagos por reembolsos de capital	(266)	(613)
Pago por dividendos en efectivo	(120,000)	(110,000)
Otros	(1,804)	(666)
	<u>(107,917)</u>	<u>(105,694)</u>
Flujos netos de efectivo en actividades de financiamiento		
Incremento o disminución neta de efectivo y equivalentes de efectivo	109,758	199,525
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del período	482,945	283,420
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del período	\$ 592,703	\$ 482,945

Los presentes estados de flujos de efectivo se formularon de conformidad con los criterios de contabilidad para uniones de crédito, emitidos por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores, con fundamento en lo dispuesto por los artículos 65, 67 y 74 de la Ley de Uniones Crédito, de observancia general y obligatoria, aplicados de manera consistente, encontrándose reflejadas todas las entradas y salidas de efectivo derivadas de las operaciones efectuadas por la unión de crédito durante los periodos arriba mencionados, las cuales se realizaron y valoraron con apego a sanas prácticas y a las disposiciones aplicables.


Los presentes estados de flujos de efectivo fueron aprobados por el Consejo de Administración bajo la responsabilidad de los directivos que los suscriben.


Las notas adjuntas forman parte integrante de estos estados financieros.

El sitio de la Comisión Nacional Bancaria y de Valores en el que se puede consultar la información que, en cumplimiento de las Disposiciones de Carácter General Aplicables a las Uniones de Crédito, se le proporciona periódicamente a dicha Comisión es: <https://www.cnbv.gob.mx> y <https://ficein.com.mx/wp-content/uploads/2025/12/DICTAMEN-FINANCIERO-FICEIN-2025.pdf>


Sr. Alberto Amkie Levy
Director General


L.C. Antonio González Ramírez
Contralor


C.P. Xóchitl López Aragón
Contador General


C.P. Adriana del C. de la Rosa Rodríguez
Auditoria interna

1. Actividad de la Unión

a) Objeto de la Entidad

La Unión de Crédito de la Industria de la Telecomunicación, S.A. de C.V., (actualmente Ficein Unión de Crédito, S.A. de C.V.) fue constituida el 13 de abril de 1994 y es una sociedad autorizada por la Secretaría de Hacienda y Crédito Público para realizar operaciones de recepción de aportaciones de sus socios, la aceptación de préstamos de otros organismos financieros y el otorgamiento de créditos a los mismos socios, su finalidad es atender a empresas del sector industrial y comercial, entre otros, de conformidad con la autorización que con fecha 22 de marzo de 1994, le otorgó la Comisión Nacional Bancaria y de Valores (la Comisión o CNBV).

Con fecha 27 de enero de 2009, en Asamblea General Extraordinaria de Accionistas se decidió el cambio a su denominación social actual que es Ficein Unión de Crédito, S.A. de C.V. (en adelante la Unión y/o Ficein).

Hasta el 20 de agosto de 2008, la Unión operó como una Organización Auxiliar del Crédito. A partir del 21 de agosto de 2008, inició su vigencia la Ley de Uniones de Crédito (LUC), conforme a la cual continúa vigente la autorización de la Unión para operar como Unión de Crédito y de conformidad con la Ley de referencia se le considera un intermediario financiero.

b) Principales lineamientos operativos

De conformidad con la LUC y la correspondiente Circular Única de Instituciones Financieras Especializadas (CUIFE), la cual instrumenta y da operatividad a la LUC, las Uniones de Crédito operan bajo estándares previstos en dicha regulación, focalizados en la estabilidad, seguridad y solvencia de las Uniones de Crédito, a través de:

- Un sistema de Gobierno Corporativo.
- Una mayor transparencia al mercado a través de revelación de información.
- Un marco de gestión de riesgos a partir del cálculo de parámetros cuantitativos que permiten controlar la posición de riesgo de la Entidad a partir de su perfil de riesgo.

El Gobierno Corporativo liderado por el Consejo de Administración, con apoyo de las áreas de Contraloría, Auditoría Interna y de los diferentes Comités, incluyendo el Comité de Auditoría como órgano responsable de vigilar el apego a la normatividad interna, lleva a cabo la gestión de operación.

Las políticas de administración de riesgos de la Unión se establecen para identificar y analizar los riesgos que enfrenta la misma, establecer límites y controles de riesgo adecuados y monitorear los riesgos y el cumplimiento de los límites. Las políticas y los modelos utilizados en la administración de riesgos se revisan periódicamente para reflejar los cambios en las condiciones del mercado y las actividades de la Unión.

2. Bases de formulación de los estados financieros

a) Declaración de cumplimiento

Los estados financieros al 31 de diciembre de 2025 y 2024 que se acompañan, cumplen con lo establecido por el marco de información financiera general aplicable a las Uniones de Crédito, emitido por la Comisión, en el Anexo 4 de la CUIFE, el cual, en términos generales, se conforma como sigue:

- Criterios contables emitidos por la Comisión.
- Normas de Información Financiera (NIF), excepto cuando:
 - i. A juicio de la Comisión y considerando que realizan operaciones especializadas, sea necesario aplicar una normatividad a un criterio de contabilidad específico.
 - ii. Exista pronunciamiento expreso por parte de la propia Comisión.
 - iii. Se trate de operaciones que no están permitidas o estén prohibidas, o bien no estén expresamente autorizadas a estas instituciones.

En aquellos casos en que no existe algún criterio emitido por el Consejo Mexicano de Normas de Información Financiera y de Sostenibilidad, A.C. (CINIF) o por la Comisión, para la valuación, presentación o revelación de alguna operación, la Unión debe hacerlo del conocimiento de la Comisión, para que lleve a cabo el análisis y, en su caso, la emisión del criterio correspondiente.

La aplicación de las NIF sobre temas no previstos en los criterios contables establecidos por la Comisión, se lleva a cabo siempre y cuando.

- Estén vigentes con carácter definitivo;
- No se apliquen de manera anticipada;
- No contravengan la filosofía y los conceptos generales previstos en los criterios contables establecidos por la Comisión; y
- No exista pronunciamiento expreso de la Comisión, sobre aclaraciones a las normas particulares contenidas en las NIF emitidas, o bien, respecto a su no aplicabilidad.

b) Estimaciones

La preparación de los estados financieros requiere que la administración de la Unión efectúe ciertas estimaciones y utilice determinados supuestos para determinar la valuación de algunas de las partidas de los estados financieros y efectuar las revelaciones que se requieren en los mismos. Aun cuando puedan llegar a diferir de su efecto final, la administración de la Unión considera que las estimaciones y supuestos utilizados fueron los adecuados en las circunstancias.

c) Moneda funcional

Para la Unión la moneda de informe (peso mexicano) es igual a la moneda de registro y a su moneda funcional.

3. Resumen de políticas contables significativas

Las principales políticas contables de la Unión seguidas en la preparación de estos estados financieros y que han sido consistentes en los años 2025 y 2024, a menos que se especifique lo contrario, se resumen a continuación:

a) Reconocimiento de los efectos de la inflación

De acuerdo con la NIF B-10 "Efectos de la inflación", la Unión se encuentra en un entorno económico no inflacionario, ya que la inflación de los últimos 3 años en la economía mexicana ha sido inferior al 26% (límite máximo para definir que una economía debe considerarse como no inflacionaria), por lo tanto, a partir del 1º de enero de 2008 se suspendió el reconocimiento de los efectos de la inflación en la información financiera. Consecuentemente, las cifras de los estados financieros al 31 de diciembre de 2025 y 2024, se presentan en pesos mexicanos históricos, modificados por los efectos de la inflación en la información financiera reconocidos hasta el 31 de diciembre de 2007, por lo que, los estados financieros que se acompañan fueron preparados sobre la base de costo histórico.

La inflación acumulada de los últimos tres ejercicios al 31 de diciembre de 2025 y 2024 asciende a 13.10% y 17.60%, respectivamente.

b) Operaciones en moneda extranjera

Las operaciones en moneda extranjera se registran al tipo de cambio de mercado de la fecha en que se realizan. Los saldos de activos y pasivos en moneda extranjera se presentan valuados en moneda nacional al tipo de cambio publicado por el Banco de México aplicable al último día hábil del mes que corresponda publicado el día hábil posterior a la fecha de la transacción o de elaboración de los estados financieros. Las diferencias generadas por fluctuaciones en el tipo de cambio entre las fechas de las transacciones y la de su liquidación o valuación al cierre del ejercicio se reconocen en resultados como un componente del Margen financiero.

c) Disponibilidades

Se integran principalmente de depósitos bancarios en cuentas de cheques e inversiones de excedentes en efectivo con disponibilidad inmediata. El efectivo se valúa a su valor nominal y los equivalentes se expresan a valor razonable y los rendimientos que se generan, se reconocen en el estado de resultados conforme se devengan.

d) Inversiones en valores

Al momento de su adquisición, las inversiones en valores se clasifican en títulos para negociar, títulos disponibles para la venta, o bien títulos conservados a vencimiento.

Los títulos se clasifican de acuerdo con la intención en que se adquieren como sigue:

Títulos para negociar

Son aquellos valores que se adquieren con la intención de enajenarlos, obteniendo ganancias derivadas de las diferencias en precios que resulten de las operaciones de compraventa en el corto plazo, que con los mismos realicen como participaciones del mercado.

En su reconocimiento inicial se registran a su valor razonable.

Los intereses de los títulos, se registran en el estado de resultados conforme se devengan, utilizando el método de interés efectivo.

La utilidad o pérdida en cambios proveniente de las inversiones en valores denominadas en moneda extranjera se reconocerá en los resultados del ejercicio.

Los títulos para negociar, se valúan a su valor razonable, tomando como base los precios de mercado, proporcionados por un especialista en el cálculo y suministro de precios (Valuación Operativa y Referencias de Mercado, S.A. de C.V.) autorizado por la CNBV. El resultado por valuación de éstos títulos se registra en los resultados del ejercicio.

Títulos disponibles para la venta

Son aquellos títulos de deuda e instrumentos de patrimonio neto, cuya intención no está orientada a obtener ganancias derivadas de las diferencias en precios que resulten de operaciones de compraventa en el corto plazo y, en el caso de títulos de deuda, tampoco se tiene la intención ni la capacidad de conservarlos hasta su vencimiento, por lo tanto, representan una categoría residual.

En su reconocimiento inicial se registran a su valor razonable.

c) Disponibilidades

Se integran principalmente de depósitos bancarios en cuentas de cheques e inversiones de excedentes en efectivo con disponibilidad inmediata. El efectivo se valúa a su valor nominal y los equivalentes se expresan a valor razonable y los rendimientos que se generan, se reconocen en el estado de resultados conforme se devengan.

d) Inversiones en valores

Al momento de su adquisición, las inversiones en valores se clasifican en títulos para negociar, títulos disponibles para la venta, o bien títulos conservados a vencimiento.

Los títulos se clasifican de acuerdo con la intención en que se adquieren como sigue:

Títulos para negociar

Son aquellos valores que se adquieren con la intención de enajenarlos, obteniendo ganancias derivadas de las diferencias en precios que resulten de las operaciones de compraventa en el corto plazo, que con los mismos realicen como participaciones del mercado.

En su reconocimiento inicial se registran a su valor razonable.

Los intereses de los títulos, se registran en el estado de resultados conforme se devengan, utilizando el método de interés efectivo.

La utilidad o pérdida en cambios proveniente de las inversiones en valores denominadas en moneda extranjera se reconocerá en los resultados del ejercicio.

Los títulos para negociar, se valúan a su valor razonable, tomando como base los precios de mercado, proporcionados por un especialista en el cálculo y suministro de precios (Valuación Operativa y Referencias de Mercado, S.A. de C.V.) autorizado por la CNBV. El resultado por valuación de éstos títulos se registra en los resultados del ejercicio.

Títulos disponibles para la venta

Son aquellos títulos de deuda e instrumentos de patrimonio neto, cuya intención no está orientada a obtener ganancias derivadas de las diferencias en precios que resulten de operaciones de compraventa en el corto plazo y, en el caso de títulos de deuda, tampoco se tiene la intención ni la capacidad de conservarlos hasta su vencimiento, por lo tanto, representan una categoría residual.

En su reconocimiento inicial se registran a su valor razonable.

Los rendimientos (intereses, dividendos o equivalentes) de los títulos de deuda, se registran en el estado de resultados conforme se devengan, utilizando el método de interés efectivo. Dichos rendimientos se reconocen en el estado de resultados.

La utilidad o pérdida en cambios proveniente de las inversiones en valores denominadas en moneda extranjera se reconoce en los resultados del ejercicio.

Los títulos disponibles para la venta, se valúan a su valor razonable, tomando como base los precios proporcionados por un especialista en el cálculo y suministro de precios (Valuación Operativa y Referencias de Mercado, S.A. de C.V.), autorizado por la CNBV.

El resultado por valuación de los títulos disponibles para la venta se registra en otras partidas de la utilidad integral dentro del capital contable. El resultado acumulado de los títulos disponibles para la venta que se enajenen, que previamente se haya reconocido en otras partidas de la utilidad integral en el capital contable, se deberá reclasificar como parte del resultado por compraventa en la fecha de la venta.

Títulos conservados al vencimiento

Los títulos conservados a vencimiento son instrumentos de deuda con pagos fijos o determinables y con vencimiento definido, respecto de los cuales se tiene la intención y capacidad de mantener hasta su vencimiento. Se valoran inicialmente a su costo de adquisición (precio más costos de transacción) y posteriormente a su costo amortizado, reconociendo intereses en resultados.

No se podrá clasificar un título como conservado a vencimiento si durante el ejercicio en curso o durante los dos ejercicios anteriores se vendieron títulos clasificados en la categoría conservados a vencimiento, o bien se reclasificaron títulos desde la categoría de conservados a vencimiento hacia disponibles para la venta.

En su reconocimiento inicial se registran a su valor razonable.

Los títulos conservados a vencimiento se valorarán a su costo amortizado, lo cual implica que la amortización del premio o descuento, así como de los costos de transacción formarán parte de los intereses devengados.

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024, no existe ninguna restricción a la disponibilidad o fin a la que se destinan las inversiones.

La Comisión permite reclasificaciones de las categorías de títulos conservados a vencimiento o de títulos para negociar hacia disponibles para la venta en circunstancias extraordinarias (por ejemplo, la falta de liquidez en el mercado, que no existe un mercado activo para el mismo, entre otras), los cuales deben ser evaluados y en su caso validados mediante autorización expresa de la Comisión. Al 31 de diciembre de 2025 y 2024, no se efectuaron reclasificaciones.

Deterioro en el valor de un título - La Unión evalúa si a la fecha del balance general existe evidencia objetiva de que un título está deteriorado. El deterioro es la condición existente cuando el valor en libros de las inversiones en valores excede el monto recuperable de dichos valores.

Se considera que un título está deteriorado y, por lo tanto, se incurre en una pérdida por deterioro, si y solo si, existe evidencia objetiva del deterioro como resultado de uno o más eventos que ocurrieron posteriormente al reconocimiento inicial del título, mismos que tuvieron un impacto sobre sus flujos de efectivo futuros estimados que puede ser determinado de manera confiable. Es poco probable identificar un evento único que individualmente sea la causa del deterioro, siendo más factible que el efecto combinado de diversos eventos pudiera haber causado el deterioro.

Las pérdidas esperadas como resultado de eventos futuros no se reconocen, no importando que tan probable sean.

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

- a) Dificultades financieras significativas del emisor del título;
- b) Es probable que el emisor del valor sea declarado en concurso mercantil u otra reorganización financiera;
- c) Incumplimiento de las cláusulas contractuales, tales como incumplimiento de pago de intereses o principal;
- d) La desaparición de un mercado activo para el título en cuestión debido a dificultades financieras, o
- e) Que exista una disminución medible en los flujos de efectivo futuros estimados de un grupo de valores desde el reconocimiento inicial de dichos activos, aunque la disminución no pueda ser identificada con los valores individuales del grupo, incluyendo:
 - i. Cambios adversos en el estatus de pago de los emisores en el grupo, o
 - ii. Condiciones económicas locales o nacionales que se correlacionan con incumplimientos en los valores del grupo.

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024, la Administración de la Unión no ha identificado que haya evidencia objetiva del deterioro de algún título.

e) Operaciones de reporto

Las operaciones de reporto son aquellas por medio de las cuales la reportadora adquiere por una suma de dinero la propiedad de títulos de crédito, y se obliga en el plazo convenido y contra reembolso del mismo precio más un premio a transferir al reportado la propiedad de otros tantos títulos de la misma especie. El premio queda en beneficio del reportador, salvo pacto en contrario.

Las operaciones de reporto para efectos legales son consideradas como una venta en donde se establece un acuerdo de recompra de los activos financieros transferidos. No obstante, la sustancia económica de las operaciones de reporto es la de un financiamiento con colateral, en donde la reportadora entrega efectivo como financiamiento, a cambio de obtener activos financieros que sirvan como protección en caso de incumplimiento.

Las operaciones de reporto se registran como se indica a continuación:

Actuando la Unión como reportadora, en la fecha de contratación de la operación de reporto se reconoce la salida de disponibilidades o bien una cuenta liquidadora acreedora, registrando una cuenta por cobrar medida inicialmente al precio pactado, la cual representa el derecho a recuperar el efectivo entregado. Durante la vida del reporto, la cuenta por cobrar se valúa a su costo amortizado, mediante el reconocimiento del interés por reporto en los resultados del ejercicio conforme se devengue, de acuerdo con el método de interés efectivo, afectando dicha cuenta por cobrar.

Las políticas enfocadas a minimizar el riesgo son las siguientes:

- No se podrá invertir en reportos más del 20% de la cartera (excluyendo los reportos diarios).
- No se puede invertir en reportos con plazo mayor a 91 días.

f) Colaterales otorgados y recibidos distintos a efectivo en operaciones de Reporto

En relación al colateral otorgado por la reportada a la reportadora (distinto a efectivo), deberá reconocerse conforme a lo siguiente:

- a) La reportadora reconocerá el colateral recibido en cuentas de orden, siguiendo para su valuación los lineamientos establecidos en el criterio de contabilidad para uniones de crédito que correspondan.
- b) La reportadora, al vender el colateral, deberá reconocer los recursos procedentes de la transacción, así como una cuenta por pagar por la obligación de restituir el colateral a la reportada (medida inicialmente al precio pactado) la cual se valorará a su valor razonable (cualquier diferencial entre el precio recibido y el valor de la cuenta por pagar se reconocerá en los resultados del ejercicio).

- c) En caso de que la reportada incumpla con las condiciones establecidas en el contrato, y por tanto no pudiera reclamar el colateral, la reportadora deberá reconocer en su balance general la entrada del colateral, conforme se establece en los criterios de contabilidad para uniones de crédito, de acuerdo al tipo de bien de que se trate, contra la cuenta por cobrar a que hace referencia el párrafo 32 del criterio B-3 Reportos, o en su caso, si hubiera previamente vendido el colateral deberá dar de baja la cuenta por pagar a que hace referencia el inciso b), relativa a la obligación de restituir el colateral a la reportada.
- d) La reportadora no deberá reconocer el colateral en sus estados financieros sino únicamente en cuentas de orden, con excepción de lo establecido en el inciso c) anterior, es decir, cuando se han transferido los riesgos, beneficios y control del colateral por el incumplimiento de la reportada.
- e) Las cuentas de orden reconocidas por colaterales recibidos por la reportadora se deberán cancelar cuando la operación de reporto llegue a su vencimiento o exista incumplimiento por parte de la reportada.

Tratándose de operaciones en donde la reportadora venda el colateral recibido deberá llevar en cuentas de orden el control de dicho colateral vendido, siguiendo para su valuación los lineamientos del criterio de contabilidad para uniones de crédito que corresponda.

Las cuentas de orden reconocidas por colaterales recibidos que a su vez hayan sido vendidos por la reportadora se deberán cancelar cuando la entidad adquiera el colateral vendido para restituirlo a la reportada, o bien exista incumplimiento de la contraparte.

g) Instrumentos financieros derivados

La Unión utiliza instrumentos financieros derivados con el objetivo de cubrir su exposición a riesgos de mercado, principalmente riesgo de tipo de cambio y riesgo de tasa de interés. Estos instrumentos incluyen contratos Swap con instituciones financieras de reconocido prestigio.

Los derivados se reconocen inicialmente al valor razonable en la fecha de contratación y posteriormente se miden a su valor razonable al cierre de cada periodo. Las variaciones en el valor razonable se reconocen en resultados del periodo, excepto cuando el derivado se designa como instrumento de cobertura efectiva, en cuyo caso se reconocen conforme al tipo de cobertura aplicable.

a) Documento formal de coberturas

En el momento inicial de la constitución de las coberturas de flujo de efectivo, la Unión completa un expediente individual que incluye la siguiente documentación:

- La estrategia y objetivo de la Unión respecto a la administración del riesgo, así como la justificación para llevar a cabo la operación de cobertura.
- El riesgo o los riesgos específicos por cubrir.
- Constitución de la cobertura, donde se identifican los derivados que contrata con la finalidad de cobertura y la partida que origina el riesgo cubierto.
- Definición de los elementos que conforman la cobertura y referencia al método de la valoración de su efectividad.
- Contratos del elemento cubierto y de la operación de cobertura, así como confirmación de la contraparte de la cobertura.
- Las pruebas de la efectividad periódica de la cobertura, tanto a nivel prospectivo respecto a la estimación de su evolución futura como a nivel retrospectivo sobre su comportamiento en el pasado. Estas pruebas se realizan, al menos, al cierre de cada trimestre, de acuerdo con la metodología de valorización definida en el momento de la constitución del expediente de cobertura.

b) Clases y categorías de instrumentos financieros y sus valores razonables

Los niveles de jerarquía de valor razonable 1 a 3 se basan en el grado en que el valor razonable es observable:

- Nivel 1: Las mediciones del valor razonable son aquellas derivadas de precios cotizados (no ajustados) en mercados activos, para activos o pasivos idénticos.
- Nivel 2: Las mediciones del valor razonable de nivel dos son aquellas derivadas de insumos distintos a los precios cotizados incluidos en el nivel uno que son observables para el activo o pasivo, ya sea directamente, es decir, como precios o indirectamente, es decir, derivados de los precios.
- Nivel 3: Las mediciones del valor razonable de nivel tres son aquellas derivadas de técnicas de valuación que incluyen entradas para el activo o pasivo que no se basan en datos observables del mercado (entradas no observables).

h) Cartera de créditos

Las políticas y procedimientos establecidos para el otorgamiento, adquisición, cesión, control y recuperación de créditos, así como las relativas a la evaluación y seguimiento del riesgo crediticio y concentraciones de riesgo crediticio de la Unión de Crédito de los financiamientos que otorga, están determinados en el Manual de Crédito que se ha implementado y fue autorizado por el Consejo de Administración de la Unión de Crédito.

El otorgamiento de crédito debe realizarse previo análisis integral del solicitante de crédito, el (los) aval(es), en su caso, y de las garantías. Dicho análisis contempla aspectos técnicos, financieros y legales que permiten analizar cuantitativa y cualitativamente sus antecedentes, situación actual y proyección a mediano plazo de su desarrollo. Esta información es la base para preparar la presentación del caso a los órganos de autorización de la Unión de Crédito, conformados por el Director General, el Comité de Crédito y Admisión y el Consejo de Administración de la Unión.

Las facultades de autorización de cada uno de ellos se establecen en el Manual de Crédito de la Unión.

Los créditos se autorizarán considerando el riesgo potencial a nivel de la Unión, que muestre el solicitante o grupo socioeconómico tomando en cuenta los riesgos acumulados más lo solicitado.

Las responsabilidades directas y contingentes a cargo de un sólo deudor o grupo socioeconómico no podrán ser superiores al 50% del capital neto de la Unión.

Los créditos que no se recuperan en la fecha de su vencimiento, se traspasan a cartera vencida de acuerdo a los lineamientos establecidos por la CNBV, suspendiéndose el reconocimiento de los ingresos por intereses devengados.

La recuperación derivada de créditos previamente castigados o eliminados, deberá reconocerse en los resultados del ejercicio en la estimación preventiva para riesgos crediticios.

i) Estimación preventiva para riesgos crediticios

La Unión aplica la metodología establecida por la CNBV para determinar el monto de la estimación preventiva para riesgos crediticios, como sigue:

Metodología paramétrica - Créditos menores a 4 millones de UDI's

En este método se estratifica la cartera de acuerdo al nivel de incumplimiento de pago de los deudores, utilizando la información de los últimos 12 meses, en el caso de créditos recientes se considera la información disponible. En su caso, se separa la cartera no reestructurada de la reestructurada (cartera con alta probabilidad de no ser recuperada en su totalidad) para reconocer la estimación preventiva por riesgo de incobrabilidad. El

procedimiento para determinar la estimación, consiste en aplicar un porcentaje que va del 0.5% y puede llegar al 100%, en función de los días de mora incurridos por el deudor, aplicando tasas diferenciadas sí se trata de créditos reestructurados y no reestructurados, considerando para tales efectos los montos y tipos de las garantías existentes.

Calidad Crediticia de los Deudores - Créditos mayores a 4 millones de UDI's

Mediante este procedimiento, la Unión evalúa lo siguiente:

Riesgo Financiero.- A través de razones financieras se evalúa la estabilidad y capacidad de pago del deudor: liquidez, flujos de efectivo, apalancamiento, rentabilidad y eficiencia, además se evalúan los márgenes de utilidad y razones de desempeño de los deudores; asimismo, se evalúa la calidad y oportunidad en la información financiera de los deudores.

Experiencia de Pago.- Mediante este proceso se evalúa el desempeño de pago de los deudores en los últimos 12 meses, considerando su historial de pagos, además de la calidad y oportunidad de la información correspondiente.

Con base en los resultados obtenidos de las evaluaciones del riesgo financiero y la experiencia de pago, la Unión asigna un grado de riesgo a los deudores y con base en ello determina el monto de la estimación preventiva que reconoce en la contabilidad.

Cuando existe evidencia suficiente de que un crédito no será recuperado, éste se castiga directamente contra la estimación.

Por lo que respecta a los intereses devengados no cobrados, correspondientes a créditos que se consideren como cartera vencida, se deberá crear una estimación por un monto equivalente al total de éstos al momento del traspaso del crédito como cartera vencida.

El saldo de la estimación para riesgos crediticios que haya excedido el monto requerido (calculado de acuerdo a la metodología de la CNBV o con base en metodología interna), se deberá cancelar en el periodo correspondiente contra la estimación para riesgos crediticios.

j) Estimación por irrecuperabilidad o difícil cobro de otras cuentas por cobrar

Se reconoce de acuerdo con los criterios de la CNBV, conforme a lo siguiente:

Por los préstamos que se otorguen a funcionarios y empleados, así como por aquellas cuentas por cobrar a deudores identificados, cuyo vencimiento se pacte desde su origen a un plazo mayor a 90 días naturales, se registra una estimación de cobro dudoso que refleje su grado de irrecuperabilidad, efectuando un estudio que sirva de base para determinar los diferentes eventos futuros cuantificables que pudieran afectar la recuperación de estas cuentas por cobrar, mostrando de esa manera, el valor de recuperación estimado de los derechos exigibles.

Por las cuentas por cobrar que no están comprendidas en el párrafo anterior, deberá constituirse por el importe total del adeudo de acuerdo a los siguientes plazos:

A los 60 días naturales siguientes a su registro inicial, cuando correspondan a deudores no identificados, y

A los 90 días naturales siguientes a su registro inicial, cuando correspondan a deudores identificados.

k) Bienes adjudicados

Se registran al valor de adjudicación declarado por la vía judicial, el cual está basado en su costo o valor razonable deducido de los costos y gastos estrictamente indispensables que se eroguen en su adjudicación; y no son sujetos de depreciación.

En caso de que el valor en libros del crédito del que deriva la adjudicación sea menor al valor del bien adjudicado, el valor del bien se ajusta al valor en libros que tenía el crédito. Cuando exista evidencia suficiente de que el valor de realización sea menor al valor en libros, se debe castigar el valor en libros de dicho bien.

Cuando se opte por traspasar los bienes adjudicados para uso de la Unión, se efectuará dicho traspaso y su reconocimiento se realizará conforme a los criterios contables aplicables dependiendo del tipo de activo de que se trate. No existiendo la posibilidad de que dichos bienes vuelvan a considerarse como adjudicados.

l) Estimación preventiva para bienes inmuebles adjudicados

Se determina y registra trimestralmente para los bienes adjudicados judicial y extrajudicialmente o recibidos en dación en pago, aplicando el porcentaje de estimación que corresponda conforme a la siguiente tabla:

<u>Tiempo transcurrido a partir de la adjudicación o dación en pago (meses)</u>	<u>Porcentaje de estimación</u>
Hasta 6	0%
Más de 6 y hasta 12	10%
Más de 12 y hasta 18	15%
Más de 18 y hasta 24	25%
Más de 24 y hasta 30	30%
Más de 30 y hasta 36	35%
Más de 36 y hasta 42	40%
Más de 42 y hasta 48	50%
Más de 48	100%

m) Propiedades, mobiliario y equipo, y depreciación

Las propiedades, mobiliario y equipo, se expresan como sigue: 1) Adquisiciones realizadas a partir del 1º de enero de 2008, a su costo histórico y 2) Adquisiciones realizadas hasta el 31 de diciembre de 2007 de origen nacional, a sus valores actualizados determinados mediante la aplicación a sus costos de adquisición de factores derivados de la UDI.

La depreciación se calcula por el método de línea recta con base en la vida útil de los activos estimada por la administración de la Unión, aplicadas a los valores históricos, como sigue:

Concepto	%
Edificio	5
Equipo de transporte	25
Mobiliario y equipo de oficina	10
Equipo de cómputo electrónico periférico	30
Gastos de instalación	5

Los gastos de mantenimiento y reparación se cargan, en su caso, a resultados conforme se incurren; las renovaciones y mejoras importantes se capitalizan.

n) Inversión en acciones de asociadas

Las acciones de las compañías asociadas se presentan valuadas por el método de participación. Conforme a este método, el costo de adquisición de las acciones se modifica por la parte proporcional de los cambios en las cuentas del capital contable de las emisoras, posteriores a la fecha de adquisición o de aportación.

La participación de la Unión en el resultado de las asociadas se presenta por separado en el estado de resultados. Véase Nota 13.

o) Otras inversiones permanentes

Las otras inversiones permanentes en las que no se tiene influencia significativa para la toma de decisiones, se valúan a su costo de adquisición, incluyendo aquellas inversiones en las que, a pesar de tener una participación de más de un diez por ciento del poder de voto o del poder de voto potencial, no se tiene influencia significativa según se muestra en la Nota 13. Los dividendos provenientes de estas inversiones se reconocen en el estado de resultados del periodo cuando se reciben, salvo que correspondan a utilidades de periodos anteriores a la compra de la inversión, en cuyo caso se disminuyen de las inversiones permanentes.

p) Deterioro en el valor de los activos de larga duración

La Unión revisa el valor en libros de los activos de larga duración en uso, ante la presencia de algún indicio de deterioro que pudiera indicar que el valor en libros pudiera no ser recuperable, considerando el mayor entre el valor razonable menos costos de disposición y el valor de uso. El deterioro lo registra si el valor en libros excede al mayor de los valores antes mencionados.

Los indicios de deterioro se dividen en fuentes externas e internas de información y son, entre otros, disminución significativa del valor del activo en el mercado, obsolescencia o daño físico de un activo, pérdidas de operación o flujos de efectivo negativos de actividades de operación para la unidad generadora de efectivo, etc.

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024, la Unión no identificó indicios de deterioro en los activos de larga duración en uso.

q) Impuestos a la utilidad

El impuesto sobre la renta (ISR) diferido se registra por el método de activos y pasivos con enfoque integral. Bajo este método se reconoce un impuesto diferido para todas las diferencias entre los valores contables y fiscales de los activos y pasivos; así como, por las pérdidas fiscales por amortizar y los créditos fiscales no usados. Los activos y pasivos por impuestos diferidos se calculan utilizando las tasas establecidas en la Ley del ISR que se aplicarán a la utilidad gravable en los años en que se estima que se revertirán las diferencias temporales. El impuesto diferido activo se registra solamente cuando existe una alta probabilidad de su recuperación.

El impuesto causado y diferido es reconocido como un gasto en resultados del periodo, excepto cuando haya surgido de una transacción o suceso que se reconoce fuera del resultado del periodo, es decir, como otro resultado o una partida reconocida directamente en el capital contable.

r) Pagos anticipados

Los pagos anticipados se valúan por el monto de efectivo o equivalentes de efectivo pagados y se reconocen a partir de la fecha en el que se hace el pago.

Los pagos anticipados corresponden a gastos de pólizas de seguros y contratos de servicios, los cuales se van cargando a los resultados conforme se devengan.

s) Cuentas por pagar, pasivos y provisiones

Los pasivos se reconocen cuando: a) Existe una obligación presente identificada, cuantificada en términos monetarios, b) Representa una probable disminución de recursos económicos, y c) Surge como consecuencia de operaciones ocurridas en el pasado que han afectado económicamente a la Unión.

Los pasivos por provisiones se reconocen cuando: a) Existe una obligación presente como resultado de un evento pasado, b) Es probable que se requiera una disminución de recursos económicos como medio para liquidar dicha obligación, y c) La cuantía o fecha de liquidación de la obligación son inciertas.

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

t) Participación de los trabajadores en las utilidades

El importe de la participación de los trabajadores en las utilidades (PTU) del ejercicio causada se registra como gasto de operación en el período en el que se causa.

La PTU de la Unión, se determina aplicando la tasa del 10% a la base del ISR, adicionando o disminuyendo otras partidas establecidas en la propia Ley, o limitada en su caso a un mes de salario del empleado cuando los ingresos del patrón deriven del cobro de créditos y sus intereses; lo anterior, de conformidad con el artículo 127, fracción III de la Ley Federal del Trabajo.

u) Beneficios a los empleados

Se determinan en proporción a los servicios prestados en el periodo contable, de acuerdo con los sueldos actuales se reconoce el pasivo correspondiente conforme se devenga.

v) Beneficios a los empleados por terminación, al retiro y otras

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024, las provisiones de pasivos por primas de antigüedad, indemnizaciones por terminación de la relación laboral e indemnización legal sustitutiva por jubilación, se reconocen como gastos en los años en que los trabajadores prestan sus servicios correspondientes, de acuerdo con los estudios actuariales elaborados por expertos independientes, conforme a las bases establecidas por la NIF D-3 "Beneficios a los empleados".

w) Contingencias

Las obligaciones o pérdidas importantes relacionadas con contingencias se reconocen cuando es probable que sus efectos se materialicen y existan elementos razonables para su cuantificación. Si no existen estos elementos razonables, se incluye su revelación en forma cualitativa en las notas a los estados financieros. Los ingresos, utilidades o activos contingentes se reconocen hasta el momento en que existe certeza de su realización.

x) Reconocimiento de ingresos

Los intereses por disponibilidades, inversiones y cartera de crédito se reconocen en resultados conforme se devengan.

La acumulación de los intereses por cartera de crédito se suspende en el momento en que los intereses no cobrados y/o la totalidad del crédito se traspasan a cartera vencida. Los intereses devengados durante el periodo en que el crédito se considere cartera vencida, se reconocen como ingresos hasta el momento en que se cobran, mientras tanto el registro de los mismos se hace en cuentas de orden. Cuando un crédito catalogado como vencido es reestructurado, permanece en cartera vencida en tanto no exista evidencia de pago sostenido del deudor.

Los ingresos por rentas se reconocen como ingreso durante el periodo de arrendamiento conforme lo devengado.

Las comisiones y tarifas cobradas se reconocen en el periodo en que se transfieren los riesgos y beneficios de los servicios a los clientes que los adquieran, lo cual generalmente ocurre conforme se devengan.

y) Comisiones y tarifas pagadas

Se integran por las comisiones pagadas y en general por las erogaciones incurridas por la Unión vinculadas a la prestación de servicios que otorguen las sociedades operadoras a los fondos de inversión, así como por la pérdida en cambios que provenga de las partidas que formen parte de los ingresos (egresos) por servicios.

z) Otros ingresos (egresos)

En este rubro se reconocen los ingresos y gastos ordinarios que no tienen relación directa con la intermediación financiera de la Unión.

aa) Contratos de arrendamiento

Los contratos de arrendamiento que la Unión, como arrendador, tiene celebrados con sus clientes (arrendatarios), son considerados para efectos legales y fiscales como arrendamientos operativos. De acuerdo con los lineamientos establecidos en el Boletín D-5 "Arrendamientos" para efectos financieros se clasifican los contratos de arrendamiento como operativos o capitalizables. Los arrendamientos son reconocidos como capitalizables si transfieren sustancialmente todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo arrendado, en caso contrario serán reconocidos como operativos.

bb) Utilidad integral

Se integra del resultado neto, el resultado de valorar los títulos disponibles para la venta, así como aquellas partidas que por disposición específica se reflejan en el capital contable y no constituyen aportaciones, reducciones y distribuciones de capital.

cc) Cuentas de orden

Las cuentas de orden se integran por los siguientes conceptos:

Compromisos crediticios.- El monto no utilizado de las líneas de crédito que la Unión hubiera otorgado.

Bienes en custodia o en administración.- Se registran los bienes y valores ajenos que se reciben en custodia o bien, para su administración, derivados de las operaciones de préstamos de socios.

Colaterales recibidos por la entidad.- Es la salvaguarda constituida por un activo o grupo de activos para garantizar el pago de las contraprestaciones pactadas. Para efectos de las operaciones de reporto, los colaterales serán en todo momento aquellos permitidos conforme a la regulación vigente. El colateral recibido de la reportada deberá presentarse en cuentas de orden en el rubro de colaterales recibidos por la entidad. Véase Nota 3-f.

Intereses devengados no cobrados derivados de cartera de crédito vencida.- Corresponden a los intereses devengados de créditos que se tienen en cartera vencida.

Otras cuentas de registro.- Corresponden a las cuentas fiscales.

4. Posición en moneda extranjera

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024, la Unión tenía los siguientes activos y pasivos en dólares americanos:

Concepto	2025		2024	
	Moneda Extranjera	Moneda Nacional	Moneda Extranjera	Moneda Nacional
Activos				
Bancos	2,624 \$	47,246	16 \$	330
Inversiones en valores	271	4,872	2,280	47,608
Cartera de créditos	60,343	1,086,666	28,370	592,451
	<u>63,238</u>	<u>1,138,784</u>	<u>30,666</u>	<u>640,389</u>
Pasivos				
Préstamos de socios	16,175	291,282	9,422	196,751
	<u>16,175</u>	<u>291,282</u>	<u>9,422</u>	<u>196,751</u>
Posición monetaria activa, neta	<u>47,063 \$</u>	<u>847,502</u>	<u>21,244 \$</u>	<u>443,638</u>

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024, el tipo de cambio en pesos mexicanos fue de \$18.0080 y \$20.8829, por dólar americano, respectivamente. Al 11 de marzo de 2026, fecha de emisión de estos estados financieros, el tipo de cambio vigente en pesos mexicanos es de \$17.6698, por dólar americano.

La Unión de Crédito normalmente mantiene una posición en moneda extranjera activa, por lo que tiene una cobertura natural contra riesgos cambiarios.

5. Disponibilidades

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

Concepto	2025		2024	
	Dólares americanos (miles)	Moneda nacional	Dólares americanos (miles)	Moneda nacional
Caja	- \$	7	- \$	7
Bancos moneda nacional	-	545,450	-	482,608
Bancos moneda extranjera	2,624	47,246	16	330
	<u>2,624</u>	<u>\$ 592,703</u>	<u>16</u>	<u>\$ 482,945</u>

Los ingresos por intereses que generaron las disponibilidades al 31 de diciembre de 2025 y 2024 fueron por \$51,541 y \$86,827, respectivamente.

6. Inversiones en valores

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024, las inversiones en valores se integran como sigue:

Concepto	2025	2024
Títulos disponibles para la venta	\$ 2,582,443	\$ 2,683,711
Títulos conservados a vencimiento	254,204	-
Total	\$ 2,836,647	\$ 2,683,711

Los títulos disponibles para la venta al 31 de diciembre de 2025 y 2024, se integran como sigue:

Al 31 de diciembre del 2025

Instrumento	Valuación	Valor en Libros	Plazo en días*	Tasa**
Acciones de Sociedades de Inversión de Instrumentos de Deuda (Fondos de Inversión)	\$ -	\$ 441	-	-
Certificados Bursátiles Corporativos	(987)	275,358	995	8.75%
Certificados Bursátiles Corporativos de Corto Plazo	575	17,376	36	7.16%
Certificado Bursátiles Bancario	(9)	178,292	640	7.78%
Certificados Bursátiles emitidos por Entidades o Instituciones del Gobierno Federal	2,564	164,575	969	7.30%
Cetes con Impuesto	33,333	657,766	214	7.40%

Anexo "E"

Certificados Bursátiles de Banca de Desarrollo	(70)	266,416	657	7.38%
Bonos de Protección al Ahorro (BPAG28)	459	245,710	486	7.23%
Bonos de Protección al Ahorro (BPAG91)	(312)	26,164	862	7.27%
Bonos de Protección al Ahorro con Pago Semestral de interés (BPAT182)	(181)	15,243	442	7.64%
Títulos de Crédito Extranjeros		5,824	1118	10.13%
Títulos de Organismos Financieros Multilaterales	(81)	30,644	1344	8.19%
Bondes D	34	10,011	162	7.12%
Bonos de Desarrollo del Gobierno Federal				
Bondes F	357	487,032	717	7.13%
Bonos del Gob. Fed. Tasa Fija	1,538	120,828	843	6.55%
Udibonos	2,280	68,297	1086	3.57%
Valores extranjeros no identificables	2,999	170	-	0.00%
Eurobonos de Empresas Privadas (Tipo de Cambio Fix)	(15)	4,702	45290	7.63%
Títulos Emisoras Extranjeras SIC	(21)	7,594	309	8.56%
	159	-	-	-
	\$ 42,622	\$ 2,582,443		
	=====	=====		

Al 31 de diciembre del 2024

Instrumento	Valuación	Valor en Libros	Plazo en días*	Tasa**
Acciones de Sociedades de Inversión de Instrumentos de Deuda	\$ -	\$ 442	-	-
Certificados Bursátiles Corporativos	4,465	296,829	824	10.99%
Certificado Bursátiles Bancario	92	108,030	689	10.67%
Certificados Bursátiles emitidos por Entidades o Instituciones del Gobierno Federal	2,080	129,902	1404	9.54%
Cetes con Impuesto	24,766	578,254	230	10.07%
Certificados Bursátiles de Banca de Desarrollo	(157)	233,057	655	10.39%
Certificados de Depósito (Tipo de Cambio Fix)	15	45,631	81	10.16%
Pagaré de Rendimiento Liquidable al Vencimiento (PRLVs)	-	200,444	83	10.00%
Bonos de Protección al Ahorro (BPAG28)	549	304,873	528	10.25%
Bonos de Protección al Ahorro (BPAG91)	474	204,705	533	10.55%
Bonos de Protección al Ahorro con Pago Semestral de interés (BPAT182)	158	34,131	415	10.83%
Bonos Bancarios de Desarrollo	(12)	4,989	386	-
Títulos de Organismos Financieros Multilaterales	7	7,543	770	10.69%
Bondes D	231	93,357	399	10.25%
Bonos de Desarrollo del Gobierno Federal Bondes F	304	146,533	490	10.23%
Bonos del Gob. Fed. Tasa Fija	(658)	73,697	1377	6.55%
Udibonos	660	20,573	871	4.26%
Treasury Bills (Tipo de cambio Fix)	296	42,044	30	4.35%
Valores extranjeros	(1,029)	158,677	512	10.60%
	\$ 32,241	\$ 2,683,711		
	=====	=====		

* Plazo ponderado.

** Tasa de rendimiento por categoría al 31 de diciembre de 2025 y 2024, respectivamente.

Respecto a los títulos disponibles para su venta, los indicadores de riesgo son los siguientes:

<u>Portafolios</u> <u>Riesgo Crediticio</u>	<u>Posición</u>	
	<u>Porcentaje</u>	<u>Importe</u>
Mx AAA	95.99%	\$ 2,478,995
Mx AA+ Mx AA-	3.33%	85,863
Mx A+ Mx A-	0.68%	17,585
	100.00%	\$ <u>2,582,443</u>

A continuación, se presenta la concentración de los títulos disponibles para la venta por emisor comparado con la política interna de la Unión.

<u>Concentración</u> <u>Emisor</u>	<u>% de Tenencia Máxima</u>	
	<u>Política*</u>	<u>Posición</u>
Gubernamental	100	63.19%
Cuasi gubernamental	70	6.37%
Banca de Desarrollo	100	12.81%
Banca Comercial	50	5.60%
Corporativos	35	11.85%
Internacional	10	0.18%
		100.00%
		=====

* Del total de las inversiones en valores.

Respecto a los títulos disponibles para su venta, los indicadores de riesgo de mercado son los siguientes:

<u>Riesgo de mercado</u>	<u>Máximo</u>	<u>Posición</u>
Duración promedio del portafolio	949	339
Plazo máximo por instrumento	10,950	8,371
<u>Limite VaR</u>	<u>Máximo</u>	<u>Observado</u>
Como %	0.60%	0.0689%
Como \$	15,494	1,711

Los títulos conservados al vencimiento al 31 de diciembre de 2025, se integran como sigue:

Al 31 de diciembre del 2025

<u>Instrumento</u>	<u>Valor en libros</u>	<u>Plazo en días*</u>	<u>Tasa**</u>
Certificados Bursátiles Corporativos	\$ 100,056	2750	11.86%
Certificados de Depósito (Tipo de Cambio Fix)	20,067	41	8.08%
Valores extranjeros no identificables	134,081	1331	9.89%
	\$ 254,204		

* Plazo ponderado.

** Tasa de rendimiento por categoría al 31 de diciembre de 2025, respectivamente.

En cuanto a los títulos conservados a vencimiento, los indicadores de riesgo son los siguientes:

<u>Portafolios Riesgo Crediticio</u>	<u>Posición Porcentaje</u>	<u>Importe</u>
Mx AAA	25.74%	\$ 65,432
Mx AA+ Mx AA-	47.25%	120,123
Mx A+ Mx A-	27.01%	68,649
	100.00%	\$ 254,204

A continuación, se presenta la concentración de los títulos conservados a vencimiento por emisor comparado con la política interna de la Unión.

<u>Concentración Emisor</u>	<u>% de Tenencia Política*</u>	<u>Máxima Posición</u>
Banca Comercial	50	7.89%
Corporativos	35	39.36%
Internacional	10	52.75%
		100.00%

* Del total de las inversiones en valores.

Respecto a los títulos conservados a vencimiento, los indicadores de riesgo de mercado son los siguientes:

<u>Riesgo de mercado</u>	<u>Máximo</u>	<u>Posición</u>
Duración promedio del portafolio	365	821
Plazo máximo por instrumento	1,080	3,370
<u>Limite VaR</u>	<u>Máximo</u>	<u>Observado</u>
Como %	0.75%	0.2050%
Como \$	1,906	521

Los ingresos por intereses que generaron este rubro inversiones en valores en 2025 y 2024 fueron por \$215,124 y \$180,703, respectivamente.

Administración de riesgo

La Unión de Crédito está conformada como una entidad de servicios a sus socios. De acuerdo con las facultades que le son conferidas en la LUC, puede obtener préstamos de sus socios documentados con pagarés de rendimiento liquidables al vencimiento, mismos que son direccionados a créditos a los mismos socios.

El perfil de riesgo de crédito en las inversiones dependiendo el emisor y plazo se indica a continuación:

<u>Emisor</u>	<u>Moneda</u>	<u>Largo plazo</u>	<u>Corto plazo</u>
Gubernamental / <u>Cuasigubernamental</u>	Pesos M.E.	MxAAA AAA hasta AA-	Mx A-1+ A-1+ hasta A-2
<u>Banca de Desarrollo</u>	Pesos	MxAAA	Mx A-1+
<u>Bancarios</u>	Pesos M.E.	MxAA- hasta MxAA+ AAA hasta AA-	Mx A-1 A-1+ hasta A-1
<u>Corporativos</u>	Pesos M.E.	MxAA- hasta MxA AAA hasta AA-	Mx A-1 A-1+ hasta A-1

Cualquier emisión fuera de los límites antes mencionados deberá ser aprobada por el Comité de Inversiones. Asimismo, no se podrá invertir en instrumentos de deuda convertibles en acciones. En caso de que un título deje de contar con la calificación crediticia mínima se procederá a su venta, en condiciones aprobadas por el Comité de Inversiones.

Los límites en el portafolio por tipo de emisor se indican a continuación:

<u>Emisor</u>	<u>% de Tenencia Máxima</u>	
	<u>Portafolio con Asesores</u>	<u>Tenencia Ficein</u>
Gubernamental	100	100
Casi gubernamental	70	100
Banca de Desarrollo	100	100
Banca Comercial	50	50
Corporativos	35	0
Notas estructuradas de Capital		
Garantizado	10	10
Corporativos más Notas Estructuradas	35	N/A

No se podrá invertir más del 15% de la cartera en un sólo emisor, excepto tratándose de títulos gubernamentales o de banca de desarrollo.

El límite en el riesgo de mercado se establece de acuerdo con las resoluciones del Comité de Inversiones, apoyadas en información relevante del mercado y de la Unión.

7. Deudores por reporto

Al 31 de diciembre de 2025, los reportos se integran como sigue:

<u>Institución</u>	<u>Reportos no restringidos Colateral</u>	<u>Vigencia</u>		<u>Valor Libros</u>	<u>Tasa</u>
		<u>Del</u>	<u>Al</u>		
Casa de Bolsa Actinver S.A.	M_BONOS_270603	31-12-25	02-01-26	\$ 1,874	7.20%
Casa de Bolsa Actinver S.A.	M_BONOS_270603	31-12-25	02-01-26	3,545	7.20%
Banco del Bajío S.A.	LF_BONDES_F_261001	31-12-25	02-01-26	100,000	6.87%
Banco Nacional de México S.A.	M_BONOS_260903	31-12-25	02-01-26	50,000	7.00%
				<u>\$ 155,419</u>	

Al 31 de diciembre de 2024, los reportos se integran como sigue:

<u>Institución</u>	<u>Reportos no restringidos Colateral</u>	<u>Vigencia</u>		<u>Valor Libros</u>	<u>Tasa</u>
		<u>Del</u>	<u>Al</u>		
Casa de Bolsa Actinver, S.A.	M_BONOS_260903	31-12-24	02-01-25	\$ 43,180	10.05%
Banca Mifel S.A.	IS_BPA182_301010	23-12-24	06-01-25	200,445	10.02%
Banca Mifel S.A.	IM_BPAG28_270204	23-12-24	22-01-25	200,446	10.03%
				<u>\$ 444,071</u>	

Al cierre de diciembre no hubo reportos restringidos. Los ingresos por intereses que generaron las inversiones en reportos en 2025 y 2024, ascienden a \$34,740 y \$51,479, respectivamente.

8. Cartera de crédito

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024 la cartera vigente y vencida por tipo de crédito se integra de la siguiente manera:

	<u>Al 31 de diciembre de 2025</u>		
	<u>Capital</u>	<u>Intereses devengados</u>	<u>Total Cartera</u>
<u>Cartera de crédito Vigente:</u>			
Créditos comerciales documentados con garantía inmobiliaria	\$2,339,265	\$23,701	\$2,362,966
Créditos comerciales documentados con otras garantías	<u>3,935,205</u>	<u>33,891</u>	<u>3,969,096</u>
Total Cartera de vigente	<u>6,274,470</u>	<u>57,592</u>	<u>6,332,062</u>

Cartera de crédito Vencida:

Créditos comerciales documentados con garantía inmobiliaria	70,113	3,324	73,437
Créditos comerciales documentados con otras garantías	<u>43,684</u>	<u>1,082</u>	<u>44,766</u>
Total Cartera de vencida	<u>113,797</u>	<u>4,406</u>	<u>118,203</u>
 Total cartera de crédito	 \$6,388,267	 \$61,998	 \$6,450,265
Menos:			
Estimación preventiva para riesgos crediticios			(226,219)
Total cartera de crédito – neta			<u>6,224,046</u>
			=====

Al 31 de diciembre de 2024

	<u>Capital</u>	<u>Intereses devengados</u>	<u>Total Cartera</u>
<u>Cartera de crédito Vigente:</u>			
Créditos comerciales documentados con garantía inmobiliaria	\$2,273,378	\$25,295	\$2,298,673
Créditos comerciales documentados con otras garantías	<u>3,279,743</u>	<u>32,093</u>	<u>3,311,836</u>
Total Cartera de vigente	<u>5,553,121</u>	<u>57,388</u>	<u>5,610,509</u>
 <u>Cartera de crédito Vencida:</u>			
Créditos comerciales documentados con garantía inmobiliaria	45,409	2,652	48,061
Créditos comerciales documentados con otras garantías	<u>62,712</u>	<u>1,904</u>	<u>64,616</u>
Total Cartera de vencida	<u>108,121</u>	<u>4,556</u>	<u>112,677</u>
 Total cartera de crédito	 \$5,661,242	 \$61,944	 \$5,723,186
Menos:			
Estimación preventiva para riesgos crediticios			(203,699)
Total cartera de crédito – neta			<u>\$5,519,487</u>
			=====

Las comisiones cobradas por el otorgamiento de créditos a diciembre de 2025 y 2024 ascienden a \$62,610 y \$50,357, respectivamente, con un plazo promedio ponderado para su amortización de 18 meses, respectivamente.

La cartera vigente y vencida sin restricciones y restringida de acuerdo por tipos de crédito en moneda nacional se integra como sigue:

Al 31 de diciembre de 2025

	<u>Cartera Vigente</u>	<u>Cartera Vencida</u>	<u>Cartera Total</u>
CREDITOS COMERCIALES SIN RESTRICCIÓN:			
Créditos comerciales documentados con garantía inmobiliaria	\$ 1,981,729	\$ 73,437	\$ 2,055,166
Créditos comerciales documentados con otras garantías	<u>3,186,580</u>	<u>44,766</u>	<u>3,231,346</u>
Total cartera de créditos	5,168,309	118,203	5,286,512
Menos:			
Estimación preventiva para riesgos crediticios			(211,132)
Total cartera de crédito – neta			\$ <u>5,075,380</u> (1)
			=====

CREDITOS COMERCIALES RESTRINGIDOS a/:

Créditos comerciales documentados con garantía inmobiliaria	14,136	-	14,136
Créditos comerciales documentados con otras garantías	<u>62,950</u>	-	<u>62,950</u>
Total cartera de créditos	77,086	-	77,086
Menos:			
Estimación preventiva para riesgos crediticios			(385)
Total cartera de crédito – neta			\$ <u>76,701</u> (1)
			=====

Al 31 de diciembre de 2024

	<u>Cartera Vigente</u>	<u>Cartera Vencida</u>	<u>Cartera Total</u>
CREDITOS COMERCIALES SIN RESTRICCIÓN:			
Créditos comerciales documentados con garantía inmobiliaria	\$ 2,229,737	\$ 48,061	\$ 2,277,798
Créditos comerciales documentados con otras garantías	<u>2,601,695</u>	<u>64,616</u>	<u>2,666,311</u>
Total cartera de créditos	4,831,432	112,677	4,944,109
Menos:			
Estimación preventiva para riesgos crediticios			(196,187)
Total cartera de crédito – neta			\$ <u>4,747,922</u> (2)
			=====

CREDITOS COMERCIALES RESTRINGIDOS a/:

Créditos comerciales documentados con garantía inmobiliaria	63,666	-	63,666
Créditos comerciales documentados con otras garantías	<u>122,960</u>	-	<u>122,960</u>
Total cartera de créditos	186,626	-	186,626
Menos:			
Estimación preventiva para riesgos crediticios			(1,212)
Total cartera de crédito – neta			\$ <u>185,414</u> (2)
			=====

a/ La cartera restringida se integra de los créditos entregados como garantía prendaria de los préstamos bancarios y otros organismos.

La cartera vigente y vencida por tipos de crédito en miles de dólares americanos se integra de la siguiente manera:

Al 31 de diciembre de 2025

	<u>Cartera Vigente</u>	<u>Cartera Vencida</u>	<u>Total Cartera</u>	
<u>CREDITOS COMERCIALES SIN RESTRICCION:</u>				
Créditos comerciales documentados con garantía inmobiliaria	264	-	264	
Créditos comerciales documentados con otras garantías	24,857	-	24,857	
Estimación preventiva para riesgos crediticios	(428)	-	(428)	
	24,693	-	24,693	
T.C. al 31/Dic/2025	<u>18.008</u>	-	<u>18.008</u>	
Total Cartera de crédito valuada a pesos	\$ 444,664	\$ -	\$444,664	(1)
	=====	=====	=====	

CREDITOS COMERCIALES RESTRINGIDOS:

Créditos comerciales documentados con garantía inmobiliaria	20,122	-	20,122	
Créditos comerciales documentados con otras garantías	15,101	-	15,101	
Estimación preventiva para riesgos crediticios	(388)	-	(388)	
	34,835	-	34,835	
T.C. al 31/Dic/2025	<u>18.008</u>	-	<u>18.008</u>	
Total Cartera de crédito valuada a pesos	\$ 627,301	\$ -	\$627,301	(1)
	=====	=====	=====	

Al 31 de diciembre de 2024

	<u>Cartera Vigente</u>	<u>Cartera Vencida</u>	<u>Total Cartera</u>	
<u>CREDITOS COMERCIALES SIN RESTRICCION:</u>				
Créditos comerciales documentados con garantía inmobiliaria	252	-	252	
Créditos comerciales documentados con otras garantías	28,118	-	28,118	
Estimación preventiva para riesgos crediticios	(302)	-	(302)	
	28,068	-	28,068	
T.C. al 31/Dic/2024	<u>20.8829</u>	-	<u>20.8829</u>	
Total Cartera de crédito valuada a pesos	\$ 586,151	\$ -	\$586,151	(2)
	=====	=====	=====	

CREDITOS COMERCIALES RESTRINGIDOS:

Créditos comerciales documentados con garantía inmobiliaria	-	-	-	
Créditos comerciales documentados con otras garantías	-	-	-	
Estimación preventiva para riesgos crediticios	-	-	-	
	-	-	-	
T.C. al 31/Dic/2024	-	-	-	
Total Cartera de crédito valuada a pesos	\$ -	\$ -	\$ -	(2)
	=====	=====	=====	

Total de cartera de crédito al 31 de diciembre de 2025	
Suma (1)	\$6,224,046 =====
Total de cartera de crédito al 31 de diciembre de 2024	
Suma (2)	\$5,519,487 =====

A continuación, se muestra la distribución de la cartera de crédito por Estado de la República Mexicana al 31 de diciembre de 2025 y 2024:

<u>Cartera por estado</u>	<u>2025</u>		<u>2024</u>	
	<u>Importe</u>	<u>%</u>	<u>Importe</u>	<u>%</u>
Ciudad de México	5,176,250	80.25	4,368,510	76.33
Estado de México	968,632	15.02	1,034,350	18.07
Jalisco	168,096	2.61	159,607	2.79
Campeche	55,416	0.86	-	-
Puebla	13,463	0.21	36,797	0.64
Quintana Roo	-	-	53,053	0.93
Veracruz	5,889	0.09	8,153	0.14
Guerrero	81	0.001	404	0.01
Querétaro	-	-	27,839	0.49
Hidalgo	42,761	0.66	10,501	0.18
Michoacán	-	-	8,350	0.15
Morelos	19,677	0.30	15,622	0.27
	<u>\$6,450,265</u>	<u>100</u>	<u>\$5,723,186</u>	<u>100</u>
	=====	=====	=====	=====

A continuación, se muestra el monto de la cartera por grupos de riesgo común al 31 de diciembre de 2025 y 2024:

Al 31 de diciembre de 2025, se cuenta con 10 grupos representativos de riesgo con un monto de \$2,727,095, que representan el 42% del total de la cartera de crédito.

Al 31 de diciembre de 2024, se tienen 10 grupos representativos de riesgo con un monto de \$2,310,687, que representan el 40% del total de la cartera de crédito.

El monto de la cartera por sector económico al 31 de diciembre de 2025 y 2024, se muestra a continuación:

<u>Sector económico</u>	<u>2025</u>		<u>2024</u>	
	<u>Importe</u>	<u>%</u>	<u>Importe</u>	<u>%</u>
Servicios	\$3,969,881	61.55	\$3,124,323	54.59
Construcción	1,549,080	24.01	1,206,467	21.08
Comercio	639,972	9.92	875,978	15.31
Industria	155,152	2.40	203,421	3.55

Anexo "E"

Vivienda	131,684	2.04	308,189	5.38
Agrícola	3,532	0.06	4,550	0.08
Transporte	258	0.003	258	0.01
Otros	706	0.01	-	-
	<u>\$6,450,265</u>	<u>100</u>	<u>\$5,723,186</u>	<u>100</u>
	=====	=====	=====	=====

La antigüedad de la cartera de crédito vencida al 31 de diciembre de 2025 y 2024, se muestra a continuación:

<u>Al 31 de diciembre de 2025</u>	<u>Días de antigüedad</u>					<u>Total Cartera vencida</u>
	<u>Vigente</u>	<u>1 a 180</u>	<u>181 a 365</u>	<u>366 a 730</u>	<u>Más de 2 años</u>	
<u>Créditos comerciales documentados:</u>						
Con garantía inmobiliaria	\$ -	\$15,192	\$2,550	\$ 47,762	\$ 7,934	\$ 73,438
Con otras garantías	-	4,250	19,369	20,035	1,112	44,766
Total cartera de crédito vencida	\$ -	\$19,442	\$21,919	\$ 67,797	\$9,046	\$118,204
	=====	=====	=====	=====	=====	=====

<u>Al 31 de diciembre de 2024</u>	<u>Días de antigüedad</u>					<u>Total Cartera vencida</u>
	<u>Vigente</u>	<u>1 a 180</u>	<u>181 a 365</u>	<u>366 a 730</u>	<u>Más de 2 años</u>	
<u>Créditos comerciales documentados:</u>						
Con garantía inmobiliaria	\$ -	\$ 12	\$37,011	\$ 5,313	\$ 5,725	\$ 48,061
Con otras garantías	-	25,647	24,334	2,032	12,603	64,616
Total cartera de crédito vencida	\$ -	\$25,659	\$61,345	\$ 7,345	\$18,328	\$112,677
	=====	=====	=====	=====	=====	=====

Durante el ejercicio de 2025, se realizaron 2 reestructuras con un total de \$13,831 del total de la cartera. Lo anterior se operó bajo las políticas de Ficein.

Durante el ejercicio de 2024, se realizaron 3 reestructuras por un total de \$102,313 del total de la cartera. Lo anterior se operó bajo las políticas de Ficein.

Dichas operaciones tuvieron cambios en sus condiciones contractuales lo que llevó a reclasificarlas como operaciones reestructuradas, considerando lo que establece el manual para tratamiento de cartera de crédito en su apartado 31 "Reestructura de Líneas de Crédito".

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024, la cartera de crédito no está sujeta a ningún programa de apoyo.

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024 las líneas de crédito no ejercidas revocables ascienden a \$6,996,092 y \$5,626,033, respectivamente.

A continuación, se muestran los intereses y comisiones devengados en 2025 y 2024; de acuerdo con el tipo de crédito y considerando que los recursos de los que provienen son propios:

<u>Tipo de crédito</u>	<u>2025</u>		<u>2024</u>	
	<u>Intereses</u>	<u>Comisiones</u>	<u>Intereses</u>	<u>Comisiones</u>
<u>Créditos comerciales documentados:</u>				
Con garantía inmobiliaria	\$ 354,113	\$ 21,835	\$ 397,692	\$ 22,593
Con otras garantías	<u>519,516</u>	<u>26,343</u>	<u>492,776</u>	<u>22,163</u>
	\$ 873,629	\$ 48,178	\$ 890,468	\$ 44,756
	=====	=====	=====	=====

Las comisiones que se reflejan, son parte integral por el otorgamiento de los créditos.

Comisiones por devengar

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024, las comisiones por devengar de acuerdo a su antigüedad:

<u>Plazo</u>	<u>2025</u>	<u>2024</u>
De 1 a 3 meses	\$ 8,819	\$ 7,608
De 4 a 6 meses	7,172	5,721
De 7 a 12 meses	10,336	9,000
Más de un año	<u>26,015</u>	<u>16,336</u>
Total	\$ 52,342	\$ 38,665
	=====	=====

Estimación preventiva para riesgos crediticios

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024, la Unión determinó la estimación para riesgos crediticios de conformidad con la metodología establecida por la CNBV, en el artículo 90 de las Disposiciones de Carácter General aplicables a las Uniones de Crédito, por lo que están determinadas y clasificadas conforme a los grados de riesgo que se mencionan a continuación:

Grado de riesgo	2025		2024	
	Porcentaje	Estimación	Porcentaje	Estimación
A-1	0.50%	\$ 17,304	0.50%	\$ 18,272
A-2	0.96%	12,287	0.71%	5,019
B-1	2.34%	22,969	1.76%	19,000
B-2	4.63%	26,329	3.04%	3,360
B-3	12.85%	19,937	12.40%	10,829
C-1	-	-	30.00%	300
C-2	-	-	-	-
D	-	-	71.75%	24,404
E	100.00%	<u>258</u>	99.28%	<u>45,704</u>
Estimación preventiva para riesgos crediticios		99,084	126,888	
Estimación registrada		<u>226,219</u>	<u>203,699</u>	
Estimación preventiva cubierta en exceso		\$ 127,135	\$ 76,811	
		=====	=====	

La Administración de la Unión decidió registrar un complemento para la estimación preventiva para riesgos crediticios, de acuerdo con los siguientes criterios:

- Créditos en cartera vencida.
- Créditos reestructurados.
- Créditos con atrasos de 1 a 89 días.
- Calificación final del acreditado.
- Otros que de acuerdo a la opinión del Comité de Crédito puedan generar un riesgo elevado para la Unión de Crédito.

Dicha metodología ha sido aprobada por el Consejo de Administración, debiendo informarle del estatus de dichas estimaciones adicionales en forma trimestral.

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024, la estimación preventiva de acuerdo a la metodología para la calificación de la cartera de crédito se integra como sigue:

Tipo	2025	2024
Individual	\$ 70,505	\$ 96,612
Paramétrica	<u>28,579</u>	<u>30,276</u>
Total	\$ 99,084	\$ 126,888
	=====	=====

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024, la estimación preventiva de acuerdo a la metodología por tipo de garantía se integra de la siguiente manera:

<u>Tipo</u>	<u>2025</u>	<u>2024</u>
Garantía Inmobiliaria	\$ 37,528	\$ 36,526
Otras garantías	<u>61,556</u>	<u>90,362</u>
Total	\$ 99,084 =====	\$126,888 =====

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024, la estimación preventiva para riesgos crediticios por tipo de crédito se integra como sigue:

	<u>2025</u>	<u>2024</u>
Estimación adicional ordenada por CNBV	\$ -	\$ -
Créditos comerciales documentados con garantía inmobiliaria	102,786	74,592
Créditos comerciales documentados con otras garantías	<u>123,433</u>	<u>129,107</u>
Total de la estimación preventiva	\$ 226,219 =====	\$ 203,699 =====

La estimación preventiva para riesgos crediticios al 31 de diciembre 2025 y 2024, tuvo los siguientes movimientos:

	<u>2025</u>	<u>2024</u>
Saldo al inicio del ejercicio	203,699	\$ 202,132
Incrementos del periodo	39,383	37,596
Disminuciones del periodo	<u>(11,390)</u>	<u>(17,660)</u>
	231,692	222,068
Menos:		
Cancelación por castigos y daciones	(5,473)	(18,369)
Cancelación ordenada por CNBV	<u>-</u>	<u>-</u>
	\$ 226,219 =====	\$ 203,699 =====

9. Saldos y operaciones con parte relacionadas

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024 como parte del saldo de cartera de crédito se tienen cuentas por cobrar con partes relacionadas en la cantidad de \$307,723 y \$424,292, respectivamente. Formando parte del saldo del préstamo de socios se tienen cuentas por pagar a partes relacionadas la cantidad de \$4,391 y \$0 respectivamente.

Las principales transacciones con las partes relacionadas durante 2025 y 2024, se resumen como sigue:

Concepto	2025	2024
Ingresos:		
Intereses sobre créditos comerciales	\$ 48,263	\$ 56,918
Intereses moratorios	1	-
Comisiones y tarifas cobradas	4,568	4,328
Total de ingresos	52,832	61,246
Gastos:		
Sueldos y salarios	20,174	17,057
Honorarios personas físicas	12,067	11,688
Rentas	1,349	1,349
Intereses sobre préstamos de socios	139	95
Servicios administrativos	217	194
Total de gastos	\$ 33,946	\$ 30,383

10. Otras cuentas por cobrar

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024, las otras cuentas por cobrar se integran como sigue:

Concepto	2025	2024
Otros deudores	\$ 1,266	\$ 1,419
Fideicomiso 67	1,464	1,588
IVA por acreditar	1,265	639
Préstamos al personal	338	323
IVA por cobrar de intereses	9	89
Rentas por cobrar	1,552	1,397
ISR a favor del ejercicio	1,253	950
Estimación por irrecuperabilidad o difícil cobro	(1,235)	(1,239)
Total	\$ 5,912	\$ 5,166

11. Bienes adjudicados

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024, los bienes adjudicados se integran de la siguiente manera:

Concepto	2025	2024
Bolsas Especiales de Polietileno/Depto. 93		
Tejocotes	\$ 12,000	\$ 12,000
Gpo. Frondoso/30,000,000 Accs. Gpo. Edif Mar	79,566	79,566
Inmuebles en Tlalnepantla Edo. de México	-	1,440
Lote 20 Tijuana Baja California Norte	21,653	21,653
Lote 19 Tijuana Baja California Norte	19,274	19,274
Lote 2 Mz. 15 Real del Mar Tijuana Baja California Norte	17,856	17,856

Lote 1 Mz. 15 Real del Mar Tijuana Baja	17,034	17,034
California Norte	6,455	6,455
Penthouse 2 Acapulco	15,000	-
Moison Plásticas/Lote 1 Toluca	<u>188,838</u>	<u>175,278</u>
Menos:		
Estimación por baja de valor	<u>(87,418)</u>	<u>(44,238)</u>
Neto	\$ <u>101,420</u>	\$ <u>131,040</u>

Los bienes muebles e inmuebles fueron recibidos por dación en pago por parte de los deudores que tenían saldos vencidos. Los inmuebles están escriturados a nombre de la Unión y se están realizando las gestiones necesarias para su venta

El movimiento de la estimación preventiva para bienes adjudicados se muestra a continuación:

Concepto	2025	2024
Saldo inicial	\$ 44,238	\$ 28,047
Más:		
Incrementos	43,900	31,112
Menos:		
Disminución por cancelación por venta de bienes adjudicados	(720)	(14,921)
Cancelación por traspaso a activo fijo	-	-
Saldo final	\$ <u>87,418</u>	\$ <u>44,238</u>

12. Propiedades, mobiliario y equipo

El saldo al 31 de diciembre de 2025 y 2024, las propiedades, mobiliario y equipo se integran como sigue:

	Al 31 de diciembre de 2025				
	Propios	Propiedades patrimoniales (1)	Total Inversión	Depreciación acumulada	Valor neto en libros
Inversiones No Depreciables:					
Terrenos	\$ -	\$ 170,681	\$ 170,681	\$ -	\$ 170,681
Inversiones Depreciables:					
Edificio	-	296,104	296,104	91,486	204,618
Equipo de transporte	671	-	671	294	377
Mobiliario y equipo de oficina	1,275	-	1,275	474	801
Equipo de cómputo y periférico	1,966	-	1,966	1,418	548
Gastos de instalación	332	31,670	32,002	10,474	21,528
Subtotal	<u>4,244</u>	<u>327,774</u>	<u>332,018</u>	<u>104,146</u>	<u>227,872</u>
Total	\$ <u>4,244</u>	\$ <u>498,455</u>	\$ <u>502,699</u>	\$ <u>104,146</u>	\$ <u>398,553</u>

<u>Al 31 de diciembre de 2024</u>					
	<u>Propios</u>	<u>Propiedades patrimoniales (1)</u>	<u>Total Inversión</u>	<u>Depreciación acumulada</u>	<u>Valor neto en libros</u>
<u>Inversiones No Depreciables:</u>					
Terrenos	\$ -	\$ 166,545	\$ 166,545	\$ -	\$ 166,545
<u>Inversiones Depreciables:</u>					
Edificio	-	305,704	305,704	78,680	227,024
Equipo de transporte	671	-	671	47	624
Mobiliario y equipo de oficina	1,339	-	1,339	373	966
Equipo de cómputo y periférico	1,432	-	1,432	1,279	153
Gastos de instalación	332	22,711	23,043	9,186	13,857
Subtotal	<u>3,774</u>	<u>328,415</u>	<u>332,189</u>	<u>89,565</u>	<u>242,624</u>
Total	<u>\$ 3,774</u>	<u>\$ 494,960</u>	<u>\$ 498,734</u>	<u>\$ 89,565</u>	<u>\$ 409,169</u>
	=====	=====	=====	=====	=====

Los cargos a resultados por concepto de depreciación en 2025 y 2024 ascendieron \$16,952 y \$15,826, respectivamente.

(1) Propiedades patrimoniales

A la fecha de la emisión de los presentes estados financieros, la Unión tiene celebrados dos contratos de arrendamiento de las oficinas ubicadas en Carretera México Toluca # 5420 Piso 18 Oficinas 1801, 1802, 1803 y 1804, Col. El Yaqui, Alcaldía Cuajimalpa de Morelos, Ciudad de México.

En el mes de septiembre de 2018, se concluyó la obra que se tenía en proceso ubicada en la calle San José de los Leones, Col. San Francisco Cuautlalpan, Municipio de Naucalpan de Juárez, Estado de México denominada "Torre Mirax", de la cual la Unión posee el 14% de los derechos fiduciarios. A la fecha de emisión de los estados financieros se tiene celebrado un contrato de arrendamiento.

En el mes de marzo de 2019 se recibió como dación en pago un inmueble ubicado en el Km. 15 de la carretera Teoloyucan-Huehuetoca, Estado de México. La Administración de la Unión decidió traspasarla como un inmueble propio para otorgarlo en arrendamiento.

En el mes de abril de 2020 se recibió como dación en pago un inmueble ubicado en la calle Rancho de San Lorenzo, Col. Los Girasoles, Valle de Coapa, Alcaldía Coyoacán, Ciudad de México. La Administración de la Unión decidió traspasarla en agosto 2020 como un inmueble propio para otorgarlo en arrendamiento.

En el mes de octubre 2020 se traspasó un bien inmueble recibido como dación en pago, al activo fijo. Dicho inmueble se ubica en el Fraccionamiento Parque Industrial Tultitlán, Estado de México para otorgarlo en arrendamiento.

En el mes de abril de 2022 se traspasaron al activo fijo 2 departamentos, 2 casas habitación y un local comercial al activo fijo, que se recibieron como dación en pago, para otorgarlos en arrendamiento.

En el mes de julio de 2022 se traspasaron al activo fijo 5 oficinas, que se recibieron como dación en pago, para otorgarlos en arrendamiento.

En el mes de agosto de 2024 se traspasó al activo fijo el 3% de los derechos fiduciarios respecto al Fideicomiso Banco Ve por Mas, S.A. Fideicomiso 67, que se recibió como dación en pago, para vender y obtener la recuperación inmediata del monto adeudado. Dicho porcentaje se adicionará al 14% que ya tiene la Unión de la Torre Mirax.

En el mes de diciembre de 2024 se traspasaron 44 lotes ubicados en el fraccionamiento Hacienda del Parque, Cuautitlán, Estado de México al activo fijo, recibidos como dación en pago, para ponerlos a la venta a los socios o terceros.

De los contratos de arrendamiento celebrados de los inmuebles antes mencionados, se generaron ingresos por arrendamiento en 2025 y 2024, por \$38,904 y \$29,675, respectivamente.

13. Inversiones permanentes

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024 las inversiones permanentes, se integran como sigue:

Concepto	2025	2024
Promotora L80, S.A.P.I. de C.V. (1)	\$ 5,322	\$ 7,572
Reembolso de capital (2)	(5,322)	(2,250)
Subtotal	-	5,322
Operadora Amomoxtli, S.A.P.I. de C.V. (3)	5,853	5,853
La Isla Tepoztlán, S.A. de C.V. (4)	20,187	22,347
Reembolso de capital (5)	(3,456)	(2,160)
Subtotal	16,731	20,187
Total	\$ 22,584	\$ 31,362

(1) La Unión tiene una inversión en el capital de esta sociedad, mediante la cual participa en un proyecto que consiste en la construcción de un desarrollo inmobiliario para casas habitación que se ubica en Calle Louisiana, Col. Nápoles, Alcaldía Benito Juárez en la Ciudad de México. Se estima que el proyecto se concluirá en un plazo de 3 años, el cual se espera que genere una plusvalía y una vez concluido se pondrán a la venta las casas habitación y la Unión recuperará la inversión y además obtendrá un rendimiento estimado del 10% del total del proyecto. El proyecto comprende la inversión en acciones de Promotora L80, S.A.P.I. de C.V., en la cantidad de \$24,774 y la aportación al Fideicomiso

por \$9,726, ambos destinados al mismo proyecto inmobiliario por un monto total de \$34,500. La participación de la Unión es del 10%. Al 31 de diciembre de 2024, se finalizó esta operación, obteniendo una utilidad en la venta de dichas casas de \$10,014.

(2) En la Asamblea General Extraordinaria de Accionistas celebrada por Promotora L80, S.A.P.I. de C.V. el 9 de octubre de 2025, se resolvió llevar a cabo la reducción de capital social en la parte variable, mediante la amortización y cancelación de acciones representativas de la parte variable del capital social, de las cuales 960,210 corresponden a la Unión, dando así por concluida su participación en dicha compañía.

Durante el ejercicio 2025, la Unión recibió un importe de \$6,754 correspondiente al reembolso de capital de la inversión inicial efectuada en Promotora L80, S.A.P.I. de C.V., y el excedente de dicho reembolso fue aplicado a los resultados del ejercicio por un importe de \$1,432. Durante el ejercicio 2024, el reembolso de capital fue por \$2,250.

(3) En la Asamblea General Ordinaria de Accionistas celebrada por Operadora Amomoxтли, S.A.P.I. de C.V. el 8 de enero de 2024, se reconoció la participación accionaria de la Unión como dación en pago, derivado de un contrato de reconocimiento de adeudo. La participación de la Unión es del 14.40%.

(4) En la Asamblea General Ordinaria de Accionistas celebrada por La Isla Tepoztlán, S.A. de C.V. el 8 de enero de 2024, se reconoció la participación accionaria de la Unión como dación en pago, derivado de un contrato de reconocimiento de adeudo. La participación de la Unión es del 14.40%.

(5) Durante los ejercicios de 2025 y 2024, la Unión recibió un importe de \$3,456 y \$2,160, que corresponde al reembolso de capital de la inversión inicial efectuada en dicha Compañía.

14. Otros activos

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024 los otros activos, se integran como sigue:

Concepto	2025	2024
Desarrollo de sistemas (ERP) (anticipo)	\$ 984	\$ -
Seguros por amortizar	1,865	930
Rentas pagadas por anticipado	399	-
Otros pagos anticipados	15	12
Total	\$ 3,263	\$ 942

15. Préstamos bancarios, de socios y de otros organismos

Los préstamos de socios y de otros organismos al 31 de diciembre de 2025 y 2024, se integran como sigue:

Préstamos	Al 31 de diciembre de 2025		
	Corto plazo	Largo plazo	Total
De socios	\$ 6,568,673	\$ 2,141,615	\$ 8,710,288
Otros organismos	242,577	-	242,577
	\$ 6,811,250	\$ 2,141,615	\$ 8,952,865

Préstamos	Al 31 de diciembre de 2024		
	Corto plazo	Largo plazo	Total
De socios	\$ 6,323,638	\$ 1,828,423	\$ 8,152,061
Otros organismos	200,801	-	200,801
	\$ 6,524,439	\$ 1,828,423	\$ 8,352,862

Las tasas de referencia por pago de intereses por préstamos de socios estuvieron en un rango del 7.04% al 11.22% en moneda nacional y 0.0% a 5.16% en dólares americanos en 2025; y del 8.75% al 14.05% en moneda nacional y 0.0% a 5.81% en dólares americanos en 2024.

Los intereses pagados a socios ascendieron a \$824,791 en 2025 y \$938,357 en 2024.

Los préstamos bancarios y de otros organismos que se tienen contratados con instituciones bancarias, se integran como sigue:

Al 31 de diciembre de 2025:

Corto plazo		Vigencia		Tasa	Importe
Institución	Tipo de Crédito	Del	Al		
Nacional Financiera	Cuenta Corriente	28-10-2025	24-04-2026	TIEFC28 + 1.50	98,139
BANCOMEXT	Cuenta Corriente	13-11-2025	16-12-2026	SOFR1M + 1.60	144,438
					\$ 242,577
					=====

Largo plazo		Vigencia		Tasa	Importe
Institución	Tipo de Crédito	Del	Al		
-	-	-	-	-	-
					=====

Al 31 de diciembre de 2024:

<u>Corto plazo</u>		<u>Vigencia</u>		<u>Tasa</u>	<u>Importe</u>
<u>Institución</u>	<u>Tipo de Crédito</u>	<u>Del</u>	<u>Al</u>		
Nacional Financiera SNC	Cuenta Corriente	19-12-24	17-12-25	TIIIE28 + 1.60	200,801
					\$ 200,801
					=====
<u>Largo plazo</u>		<u>Vigencia</u>		<u>Tasa</u>	<u>Importe</u>
<u>Institución</u>	<u>Tipo de Crédito</u>	<u>Del</u>	<u>Al</u>		
-	-	-	-	-	-
					=====

Obligaciones de hacer contraídas con Instituciones bancarias:

- Los títulos de crédito objeto del descuento deberán ser endosados o cedidos en propiedad a favor de la Institución fondeadora, según se trate.
- Permitir al Banco y/o a cualquier otro organismo fondeador que haya intervenido en el fondeo del crédito, realizar revisiones cuando así lo estime conveniente, debiendo prestar todas las facultades para el acceso a los registros, controles operativos y administrativos y, en caso de haber observaciones o recomendaciones, deberán ser atendidas puntualmente.
- La compañía deberá entregar mensualmente en el transcurso de los 30 (treinta) días posteriores al cierre de cada mes:
 - Análisis del portafolio de cartera;
 - Estados financieros internos y sus relaciones analíticas;
 - Desglose de pasivos financieros;
 - Relación de los 10 (diez) acreditados principales con saldo sin atraso y por saldo con incumplimiento de pago.
 - Anualmente dentro de los 20 (veinte) días del mes de abril, estados financieros auditados por contador público independiente, correspondientes al ejercicio inmediato anterior, acompañados de su respectivo dictamen y del informe largo que deberá incluir información sobre las pruebas realizadas en la auditoría.
- En caso de la compañía requiera decretar dividendos superiores al 20% de capital contable del ejercicio inmediato anterior, deberá solicitar visto bueno de la Institución que otorga el fondeo, según se trate.
- Proporcionar estados financieros internos, estados financieros dictaminados, así como analítica de cuentas en los plazos acordados en los contratos suscritos.

- Proporcionar la información financiera, técnica, contable, jurídica o cualquier otra relacionada con su negociación que por escrito que le sea requerida.
- Notificar en los plazos previstos la existencia de cualquier litigio o procedimiento en contra de la Unión.
- Contratar y mantener vigente durante la vigencia del crédito, un seguro contra todos los riesgos asegurable sobre los bienes objeto de los Contratos de Crédito con garantías hipotecarias y/o garantías prendarias que sean sujetos a la garantía prendaria y obtener endoso preferente a su favor.
- Pagar los vencimientos, independientemente de que los acreditados efectúen o no el pago respectivo.
- Mantener en su poder los contratos de crédito que sean sujetos a la garantía prendaria, así como cualquier información adicional relativa a los contratos objeto de la garantía prendaria y exhibir la información que sea requerida en relación a los mismos.
- Informar de cualquier acto de particulares o de cualquier autoridad que afecte la prenda, así como a realizar cualquier acto que sea necesario para su protección y defensa.
- Proporcionar información de la aplicación del financiamiento y/o del buen funcionamiento de la empresa cuando la Institución fondeadora lo solicite.
- Proporcionar toda información necesaria para determinar la capacidad crediticia de la Unión cuando sea solicitada por los bancos.
- Informar sobre cualquier demanda o acción legal entablada en contra.
- Que el valor de las garantías que en su caso hayan de constituirse mantengan el aforo pactado respecto del monto del crédito dispuesto.

Obligaciones de no hacer contraídas con los bancos:

- Invertir en personas morales nacionales y/o extranjeras que no sean subsidiarias o afiliadas de la Unión o que no pertenezcan al mismo grupo de empresas.
- Efectuar cualquier cambio substancial en su administración.
- Otorgar obligaciones solidarias, avales o cualquier tipo de garantías personales o reales, para garantizar obligaciones de terceros.
- Fusionarse con otra sociedad o escindirse.

- Transmitir por cualquier medio o figura los derechos de cobro pignorados. En caso de que los bancos autoricen su transmisión, la Unión se obliga a sustituir los otros de igual calidad a los originalmente otorgados.
- Retirar, disminuir ni gravar los activos que conforman su patrimonio, en tanto existan saldos insolutos a favor de los acreedores, que deriven de créditos en los cuales la Unión se encuentre obligada al pago en forma directa o como garantía personal, salvo los derivados de sus operaciones normales que sean necesarios para el cumplimiento de su objeto social.
- Enajenar, gravar, constituir usufructo, dar en arrendamiento, comodato ni explotación, los inmuebles de su propiedad.
- Constituirse en obligado solidario y/o avalista, ni otorgar garantías por obligaciones de terceros, salvo en los casos en los que hayan sido informados los acreedores.

Los intereses pagados a instituciones bancarias ascendieron a \$3,910 y \$1,449 en 2025 y 2024, respectivamente.

Al 31 de diciembre de 2025, la Unión tiene contratadas las siguientes líneas de crédito:

<u>Institución</u>	<u>Tipo</u>	<u>Garantía</u>	<u>2025</u>		
			<u>Línea de Crédito</u>	<u>Monto Utilizado</u>	<u>Monto disponible</u>
BANCOMEXT	Cuenta Corriente	Prenda (Cartera de Crédito)	200,000	144,064	55,936
Nacional Financiera	Cuenta Corriente	Prenda (Cartera de Crédito)	<u>200,000</u>	<u>97,972</u>	<u>102,028</u>
			<u>\$ 400,000</u>	<u>\$ 242,036</u>	<u>\$ 157,964</u>
			=====	=====	=====

Al 31 de diciembre de 2024, la Unión tiene contratadas las siguientes líneas de crédito:

<u>Institución</u>	<u>Tipo</u>	<u>Garantía</u>	<u>2024</u>		
			<u>Línea de Crédito</u>	<u>Monto Utilizado</u>	<u>Monto disponible</u>
BANCOMEXT	Cuenta Corriente	Prenda (Cartera de Crédito)	200,000	-	200,000
Nacional Financiera	Cuenta Corriente	Prenda (Cartera de Crédito)	<u>200,000</u>	<u>200,000</u>	<u>-</u>
			<u>\$ 400,000</u>	<u>\$ 200,000</u>	<u>\$ 200,000</u>
			=====	=====	=====

Las líneas de crédito contratadas con las Instituciones bancarias son garantizadas con prenda de derechos de créditos que la Unión otorga a sus socios.

16. Acreedores diversos y otras cuentas por pagar

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024, los acreedores diversos y otras cuentas por pagar se integran como sigue:

Concepto	2025	2024
Provisiones para obligaciones diversas (1)	\$ 40,504	\$ 42,895
Otros acreedores diversos	16,028	17,714
Dividendos por pagar	1,029	633
Provisiones para obligaciones laborales (Ver Nota 17)	10,465	8,470
ISR retenido por honorarios y otros	7,687	6,258
Impuesto al valor agregado	1,818	1,761
Total	\$ 77,531	\$ 77,731

(1) Al 31 de diciembre de 2025 y 2024 se registraron provisiones de gastos, principalmente por concepto de pago de bonos y otras prestaciones a directivos y cambios en la plataforma tecnológica integral (ERP) de la Unión. Durante 2025 y 2024, este rubro tuvo los siguientes movimientos y saldos:

Concepto	2025	2024
Saldo inicial	\$ 42,895	\$ 38,231
Incrementos	49,266	51,776
Aplicaciones	(51,657)	(47,112)
Cancelaciones	-	-
Saldo final	\$ 40,504	\$ 42,895

17. Pasivos por beneficios a los empleados

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024, la Unión tiene establecidos obligaciones por beneficios definidos para sus empleados. Los beneficios derivados de dichas obligaciones se basan principalmente en los años de servicios cumplidos por el trabajador y remuneración a la fecha de retiro. Los costos correspondientes a dichas obligaciones; así como, también los correspondientes a las primas de antigüedad, se reconocen con base en estudios actuariales elaborados por expertos independientes.

A continuación, se resumen los principales datos del estudio actuarial del plan al 31 de diciembre de 2025 y 2024:

Concepto	2025	2024
Obligación por beneficios definidos (OBD) previo	\$ (10,465)	\$ (8,470)
Valor razonable de los activos del plan	-	-
(Pasivo) activo neto por beneficios definidos (ANBD o PNBD)	\$ (10,465)	\$ (8,470)

El costo neto del período se integra como sigue:

Concepto	2025	2024
Costo laboral del servicio actual	\$ 786	\$ 1,102
Interés neto:		
Costo por interés de OBD	941	873
Ganancias (pérdidas) actuariales (OBD)	418	(2,921)
Reducciones y liquidaciones anticipadas	34	-
Costo neto del periodo	\$ 2,179	\$ (946)

Las tasas utilizadas en 2025 y 2024 en el estudio actuarial son:

Concepto	2025	2024
Tasa descuento	11.50%	9.80%
Tasa de carrera salarial	5.80%	5.80%
Tasa de incremento del salario mínimo	7.00%	5.00%
Inflación a largo plazo	4.00%	4.00%

18. Contingencias y compromisos

- a) La Unión se encuentra involucrada en diversos juicios derivados de su propia operación. A la fecha de emisión de los presentes estados financieros, la Administración considera que con motivo de su conclusión no se presentará un efecto material adverso que pueda afectar los resultados de la Unión.
- b) Al 31 de diciembre de 2025 y 2024, se pudiera tener una contingencia por diferencias en contribuciones que pretendieran cobrar las autoridades fiscales como resultado de las eventuales revisiones a la Unión, si los criterios de interpretación de las disposiciones legales aplicadas por ésta difieren de los de dichas autoridades.
- c) Por las operaciones con partes relacionadas residentes en México, podrían surgir diferencias de impuestos si la autoridad fiscal, al revisar dichas operaciones, considera que los precios y montos utilizados por la Unión no son equiparables a los que se utilizan con o entre partes independientes en operaciones comparables.

19. Capital contable

a) Al 31 de diciembre de 2025 y 2024, el capital social se integra como sigue:

	<u>2025</u>	<u>2024</u>
<u>Capital social fijo "Serie A"</u>		
Suscrito 3,000,000 acciones con expresión de valor nominal de \$100 pesos cada una.	\$ 300,000	\$ 300,000
No exhibido: 459,637 y 464,719 acciones respectivamente, con expresión de valor nominal de \$100 pesos cada una.	(45,964)	(46,472)
	<u>254,036</u>	<u>253,528</u>
<u>Capital social variable "Serie B"</u>		
Suscrito: 400 000 acciones con expresión de valor nominal de \$100 pesos cada una.	<u>40,000</u>	<u>40,000</u>
No exhibido: 400 000 acciones con expresión de valor nominal de \$100 pesos cada una.	(40,000)	(40,000)
Total capital social a valor histórico	<u>\$ 254,036</u> =====	<u>\$ 253,528</u> =====

b) Al 31 de diciembre de 2025 y 2024, se hicieron aportaciones en efectivo por \$2,592 y \$1,150, respectivamente.

c) Al 31 de diciembre de 2025 y 2024, el saldo de la Cuenta de Capital de Aportación (CUCA) asciende a \$641,583 y \$605,614, respectivamente.

d) La utilidad neta del ejercicio está sujeta a lo dispuesto en los acuerdos de la Asamblea General de Accionistas y lo establecido en la Ley General de Sociedades Mercantiles (LGSM), que establece que se destine cuando menos un 5% de la misma para incrementar la reserva legal, hasta que dicha reserva sea igual al 20% del capital social pagado. Las utilidades retenidas incluyen la reserva legal.

En Asamblea General de Accionistas celebrada el 31 de marzo de 2025 se informó que no es necesario incrementar la reserva legal, ya que el monto acumulado de esta al cierre de diciembre pasado cubre el 20% del capital social pagado.

e) Otras reservas de capital.- En acta de Consejo de Administración celebrada en diciembre 2024 se acuerda excluir a 171 accionistas titulares de acciones de la Unión en cumplimiento a los supuestos establecidos en la cláusula octava de los Estatutos Sociales, así como en la Ley General de Sociedades Mercantiles, creando una reserva para liquidaciones para el reembolso de sus acciones.

En Acta de Consejo de Administración celebrada en julio de 2018 se aprobó constituir el Comité de Remuneraciones e Inversiones no Financieras para decidir sobre el establecimiento ciertas reservas. En dicho Comité se aprobó crear las reservas para el desarrollo tecnológico y adquisición y/o renta de nuevas oficinas.

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024 se tienen reservados \$29,055 y \$30,859, respectivamente.

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024, se tiene una reserva para adquisición y/o renta de nuevas oficinas por \$18,609.

- f) Los dividendos que se paguen de utilidades acumuladas que no hayan sido previamente gravadas con el ISR, causarán dicho impuesto a cargo de la Unión a la tasa vigente al momento del pago. El impuesto que se pague, podrá acreditarse contra el ISR del ejercicio o el de los dos ejercicios siguientes.

A partir del ejercicio de 2014, las personas físicas y los residentes en el extranjero estarán sujetos a una tasa adicional del 10% sobre los dividendos o utilidades distribuidos por las personas morales residentes en México; estas últimas, estarán obligadas a retener el ISR cuando distribuyan dichos dividendos o utilidades.

El ISR adicional solo será aplicable a las utilidades generadas a partir del ejercicio de 2014 que sean distribuidas por la persona moral residente en México; para estos efectos, las disposiciones fiscales obligan a mantener la Cuenta de Utilidad Fiscal Neta (CUFIN) con las utilidades generadas hasta el 31 de diciembre de 2013, e iniciar otra CUFIN con las utilidades generadas a partir de 1° de enero de 2014.

- g) Al 31 de diciembre de 2025 y 2024, los saldos de la CUFIN se integran como sigue:

<u>Concepto</u>	<u>2025</u>	<u>2024</u>
Saldo de CUFIN generada hasta el 31 de diciembre de 2013	\$ 4,466	\$ 4,308
Saldo de CUFIN generada a partir de 2014	<u>1,187,007</u>	<u>1,071,713</u>
Total	\$ <u>1,191,473</u>	\$ <u>1,076,021</u>

- h) En Asamblea General Ordinaria de Accionistas realizada el 31 de marzo de 2025, los Accionistas de la Compañía acordaron decretar y pagar dividendos por la cantidad de \$120,000 a valor nominal. Dichos dividendos provienen de la CUFIN de la Compañía. El pago del dividendo se hará conforme a la tenencia accionaria de cada socio al 31 de diciembre de 2024, y se pagará a los accionistas a más tardar en el mes de mayo de 2025.

- i) En Asamblea General Ordinaria de Accionistas realizada el 8 de abril de 2024, los Accionistas de la Compañía acordaron decretar y pagar dividendos por la cantidad de \$110,000 a valor nominal. Dichos dividendos provienen de la CUFIN de la Compañía. El pago del dividendo se hará conforme a la tenencia accionaria de cada socio al 31 de diciembre de 2023, y se pagará a los accionistas a más tardar en el mes de mayo de 2024.
- j) En caso de reducción de capital, los procedimientos establecidos por la Ley del ISR disponen que se dé a cualquier excedente del capital contable sobre los saldos de las cuentas del capital contribuido, el mismo tratamiento fiscal que el aplicable a los dividendos.

20. Impuestos a la utilidad

- a) La Unión está sujeta al pago del ISR. La tasa corporativa del ISR para personas morales para los años 2025 y 2024 y subsecuentes es del 30%.
- b) Por los años terminados el 31 de diciembre de 2025 y 2024, la Unión obtuvo utilidad fiscal por \$285,860 y \$292,792, respectivamente.
- c) Los impuestos a la utilidad por los ejercicios 2025 y 2024 se integran como sigue:

Concepto	2025	2024
ISR causado	\$ 85,758	\$ 87,838
ISR diferido	(25,062)	(22,484)
Total	\$ 60,696	\$ 65,354

- d) Al 31 de diciembre de 2025 y 2024, los conceptos que integran el saldo de ISR diferido son los siguientes:

Concepto	2025	2024
Estimación de cartera	\$ 226,219	\$ 203,699
Estimación por irrecuperabilidad o difícil cobro	1,235	1,239
Estimación bienes adjudicados	87,418	44,239
Propiedades, mobiliario y equipo	123,051	110,230
Pagos anticipados	(2,264)	(929)
Actualización bienes adjudicados	20,059	13,483
Provisiones	40,504	42,895
PTU	1,400	1,220
Obligaciones laborales	10,465	8,470
Base para determinar ISR diferido	508,087	424,546
Tasa de ISR	30%	30%
Impuesto diferido activo	\$ 152,426	\$ 127,364

21. Margen financiero

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024 el margen financiero, se integra como sigue:

Concepto	2025	2024
Ingresos:		
Rendimientos de la cartera de crédito	\$ 873,629	\$ 890,468
Rendimientos de inversiones en valores	215,124	180,703
Intereses de disponibilidades	51,541	86,827
Comisiones por otorgamiento de créditos	48,178	44,756
Utilidad cambiaria por valorización	51,051	153,222
Rendimiento de reportos	34,740	51,479
Ingresos provenientes de operaciones de cobertura	45,410	16,158
Total de ingresos	<u>1,319,673</u>	<u>1,423,613</u>
Gastos:		
Intereses de socios	824,791	938,357
Por préstamo de otros organismos	3,910	1,449
Pérdida cambiaria por valorización	91,758	97,720
Egresos provenientes de operaciones de cobertura	33,212	9,947
Total de gastos	<u>953,671</u>	<u>1,047,473</u>
Margen financiero	<u>\$ 366,002</u>	<u>\$ 376,140</u>

22. Comisiones cobradas y pagadas

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024 las comisiones cobradas y pagadas, se integran como sigue:

Concepto	2025	2024
Ingresos:		
Comisiones por ratificación	\$ 1,578	\$ 1,536
Comisiones por gastos de cobranza	652	434
Comisiones por prepagos	-	335
Comisiones por documentos de cobro inmediato	376	-
Otras comisiones	1,907	1,509
Total de ingresos	<u>4,513</u>	<u>3,814</u>
Gastos:		
Comisiones bancarias pagadas	(917)	(1,142)
Otras comisiones	(500)	(500)
Total de gastos	<u>(1,417)</u>	<u>(1,642)</u>
Total comisiones cobradas y pagadas	<u>\$ 3,096</u>	<u>\$ 2,172</u>

23. Resultado por intermediación

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024 el resultado por intermediación, se integra como sigue:

Concepto	2025	2024
Ingresos:		
Resultado por compraventa de valores	\$ 61,174	\$ 60,936
Gastos:		
Sobrepago pagado en título de deuda valuado al costo	5,568	4,659
Resultado por intermediación	\$ 55,606	\$ 56,277

24. Otros ingresos (egresos) de la operación

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024 los otros ingresos (egresos) de la operación, se integran como sigue:

Concepto	2025	2024
Otros ingresos:		
Ingresos por rentas de inmuebles	\$ 38,904	\$ 29,675
Cancelación excedentes estimación preventiva para riesgos crediticios	11,390	17,660
Cancelación estimación por venta de bienes adjudicados	720	14,921
Cancelación estimación por irrecuperabilidad o difícil cobro	4	-
Cancelación de acreedores diversos	500	2,995
Utilidad en venta de activo fijo	12,831	10,314
Resultado en venta de bienes adjudicados	520	-
Seguros de vida acreditados P.F.	357	281
Servicio por administración y gestión de propiedades	-	1,192
Diversos	2,789	1,385
Total de ingresos	68,015	78,423
Otros egresos:		
Estimación bienes adjudicados	43,900	31,112
Estimación por irrecuperabilidad o difícil cobro	-	1,239
Condonaciones y bonificación intereses	17	-
Donativos	1,082	777
Resultado en venta de bienes adjudicados	-	2,775
Pérdida en venta de activo fijo	642	-
Diversos	304	149
Total de gastos	45,945	36,052
Total otros ingresos(egresos) de la operación	\$ 22,070	\$ 42,371

25. Instrumentos financieros derivados

Operaciones de cobertura contable

La Unión está expuesta a riesgos por fluctuaciones cambiarias y tasas de interés, gran parte de esta exposición está cubierta naturalmente, sin embargo, queda una parte expuesta la cual se trata de mitigar a través de un programa de contabilidad de coberturas que incluye la utilización de instrumentos financieros derivados. La Unión utiliza principalmente swaps para mitigar el riesgo de las fluctuaciones cambiarias y tasas de interés.

Adicionalmente, para los periodos terminados el 31 de diciembre de 2025 y 2024, los instrumentos financieros derivados han sido designados y califican principalmente como instrumentos derivados de cobertura de flujo de efectivo dado que se encuentran referenciados a los créditos otorgados. La parte efectiva de las ganancias o pérdidas en los derivados en flujos de efectivo se reconoce en el capital contable bajo el concepto de valuación de derivados con fines de cobertura; sin embargo, al ser operaciones conservadas al vencimiento y estar calzadas con vencimientos activos, esta valuación fluctúa temporalmente y terminará siendo \$0.00 al vencimiento de cada instrumento.

Al 31 de diciembre de 2025, la operación de la Unión mantenía en su posición de instrumentos derivados Swap CCS ("Cross Currency Swap") o (Swap de divisa) designados con fines de cobertura, sobre tipo de cambio y sobre tasas de interés, según se describe en la siguiente integración:

Al 31 de diciembre de 2025

Contraparte	Nacional USD	Nacional MXN	Vencimiento	Tasa Activa	Tasa Pasiva	Valor razonable activo (pasivo)	Tipo de Cobertura
BANORTE	10,000	198,700	10/11/2027	TIIE F + 7%	SOFR + 7.46%	18,987	Flujo de efectivo
BANORTE	3,000	60,358	10/03/2028	TIIE F + 7.24%	SOFR + 7.49%	6,431	Flujo de efectivo
BANORTE	20,000	368,800	13/11/2029	TIIE F + 7.5%	SOFR + 10.43%	7,072	Flujo de efectivo
BANORTE	2,000	36,100	10/12/2026	TIIE F + 6.21%	SOFR + 6%	104	Flujo de efectivo
VE POR MAS		10,000	03/11/2033	TASA FIJA 8.95%	7.51%	-542	Cobertura económica
VE POR MAS		15,000	25/02/2026	TASA FIJA 9.82	7.35%	-61	Cobertura económica
VE POR MAS		20,000	10/04/2026	TASA FIJA 10.26%	7.58%	-191	Cobertura económica
VE POR MAS		15,000	27/04/2026	TASA FIJA 10.53%	7.50%	-197	Cobertura económica
VE POR MAS		10,000	02/06/2026	TASA FIJA 10.45%	7.50%	-181	Cobertura económica

Al 31 de diciembre de 2024

Contraparte	Nacional USD	Nacional MXN	Vencimiento	Tasa Activa	Tasa Pasiva	Valor razonable activo (pasivo)	Tipo de Cobertura
BANORTE	1,000	18,800	10/01/2025	0	TASA FIJA 5.16%	1,681	Flujo de efectivo
BANORTE	10,000	198,700	10/11/2027	TIIE F + 7%	SOFR + 7.46%	14,575	Flujo de efectivo
VE POR MAS		10,000	03/11/2033	TASA FIJA 8.95%	10.70%	414	Cobertura económica
VE POR MAS		18,000	20/11/2025	TASA FIJA 10.03	10.49%	-47	Cobertura económica
VE POR MAS		10,000	19/02/2025	TASA FIJA 10.83	10.49%	-9	Cobertura económica
VE POR MAS		15,000	25/02/2026	TASA FIJA 9.82	10.71%	-26	Cobertura económica
VE POR MAS		20,000	10/04/2026	TASA FIJA 10.26%	10.50%	-162	Cobertura económica
VE POR MAS		15,000	27/04/2026	TASA FIJA 10.53%	10.70%	-181	Cobertura económica
VE POR MAS		10,000	02/06/2026	TASA FIJA 10.45%	10.44%	-129	Cobertura económica

No existió ningún monto de ineffectividad generada durante el ejercicio al ser una cobertura de términos críticos y el monto reclasificado de utilidad integral a resultados corresponde únicamente a efectos por intereses devengados o fluctuación cambiaria.

El valor razonable es obtenido mensualmente de los reportes de mark to market que envía la contraparte donde ellos utilizan las metodologías correspondientes para efectuarlos.

Operaciones de cobertura económica

Adicionalmente, la Unión opera instrumentos derivados con fines de cobertura económica de tasas de interés, esto derivado de su posición natural, en tasa variable y al comprar instrumentos de tesorería de tasa fija como CETES o MBONOS, estos podrían tener una exposición a la fluctuación de las tasas en su valuación en el tiempo, con el fin de tener el rendimiento cubierto en tasa variable se contratan Swaps de tasa de interés donde la Unión paga una tasa fija y recibe TIIE que es una tasa variable, lo anterior ya calzado a los vencimientos y plazos de los instrumentos de tesorería, lo cual convierte los instrumentos en una posición neta para Ficein larga en tasa variable TIIE más un diferencial de aproximadamente 1%. El resumen de las posiciones se encuentra documentado en la tabla anterior.

Los instrumentos financieros derivados independiente de su clasificación contable corresponden a un nivel de jerarquía dos. Las mediciones del valor razonable de nivel dos son aquellas derivadas de insumos distintos a los precios cotizados incluidos en el nivel uno que son observables para el activo o pasivo, ya sea directamente (es decir, como precios) o indirectamente (es decir, derivados de los precios). No se cuenta con colaterales entregados ni recibidos en las operaciones de instrumentos financieros derivados.

Gestión de riesgos financieros

La Unión está expuesta a los siguientes riesgos financieros para mantener y utilizar instrumentos financieros derivados:

Riesgo crediticio
Riesgo de liquidez
Riesgo de mercado
Riesgo crediticio

El riesgo de crédito asociado con instrumentos financieros derivados es el riesgo de experimentar una pérdida financiera si una contraparte a estos instrumentos financieros no cumple con sus obligaciones financieras.

Para mitigar el riesgo de crédito, la Unión tiene establecida como política contratarlos con una contraparte de calificación alta con grado de riesgo bajo, en este caso, Banorte.

El valor en libros de los activos financieros derivados representa la exposición máxima al riesgo de crédito. Al 31 de diciembre de 2025 y 2024 esto ascendía a \$-663,958 y \$-217,500, respectivamente.

Riesgo de liquidez

El riesgo de liquidez asociado a los instrumentos financieros derivados es el riesgo que la Unión encuentra difícil de cumplir con sus obligaciones financieras derivadas de estos instrumentos.

Para administrar el riesgo de liquidez, la Unión tiene como política, mantener un nivel de tesorería alto relativamente con su saldo en el pasivo.

La exposición al riesgo de liquidez por la tenencia de instrumentos financieros derivados surge del valor en libros de los pasivos financieros correspondientes a estos instrumentos.

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024, esto ascendía a 35,000 USD y 11,000 USD, respectivamente.

La siguiente tabla muestra los vencimientos contractuales de los instrumentos financieros derivados basados en los términos de pago:

CONCEPTO	MES 1	MES 2	MES 3	MES 4-6	MES 7-12	MES 13 - 18	MES 19 - 24	AÑO 3	AÑO 4	> 4 AÑOS	TOTAL
ACTIVO											
Disponibilidades e Inversiones en Valores	754,335	197,689	116,801	332,034	470,113	494,546	293,335	376,021	160,268	389,626	3,584,768
Cartera de crédito y Arrendamiento Vigente	555,101	282,865	502,289	1,130,060	1,822,318	640,200	611,652	467,058	299,622	20,897	6,332,062
Renovaciones cartera	20.00%	20.00%	20.00%	20.00%	20.00%	20.00%	20.00%	20.00%	20.00%	20.00%	
Total Activo	1,309,436	480,554	619,091	1,462,094	2,292,432	1,134,746	904,987	843,079	459,890	410,523	9,916,830
Disponibilidades restantes	2,830,433	2,632,745	2,515,943	2,183,909	1,713,796	1,219,250	925,915	549,894	389,626	0	
PASIVO											
Préstamos Bancarios y de Otros Organismos	35,240	44,114	15,723	39,451	108,048						242,577
Préstamos de Socios	1,364,073	536,684	407,971	1,732,073	2,572,932	1,211,478	724,888	145,426	9,704	5,058	8,710,288
Renovaciones esperadas P.S	78.62%	78.15%	83.42%	82.92%	85.21%	82.00%	85.72%	79.65%	79.65%	79.65%	
Total Pasivo	1,399,314	580,798	423,695	1,771,524	2,680,980	1,211,478	724,888	145,426	9,704	5,058	8,952,865
Liquidez Neta por Brecha	-89,878	-100,245	195,396	-309,431	-388,548	-76,733	180,100	697,653	450,186	405,465	963,965
Liquidez Acumulada	-89,878	-190,123	5,274	-304,157	-692,705	-769,438	-589,338	108,314	558,500	963,965	
Liquidez Neta c/renov	871,537	262,575	435,269	900,726	1,439,381	788,665	679,164	720,067	397,991	405,314	6,900,690
Liquidez Acumulada c/renov	871,537	1,134,112	1,569,382	2,470,108	3,909,488	4,698,153	5,377,318	6,097,385	6,495,376	6,900,690	

Riesgo de mercado

El riesgo de mercado asociado a los instrumentos financieros derivados es el riesgo de que los cambios en los precios de mercado, como los tipos de cambio y las tasas de interés, afecten los ingresos de la Unión debido a la tenencia de instrumentos financieros derivados.

La Unión utiliza instrumentos financieros derivados para manejar el riesgo de mercado, generalmente buscando acceso a la contabilidad de cobertura para controlar o inmunizar la volatilidad que podría surgir en los resultados.

Riesgos cambiarios

Al tener clientes que buscan créditos en USD, para no afectar la actual posición cambiaria de la Unión, se contrataron instrumentos financieros derivados para poder dar créditos en USD completamente cubiertos con tipo de cambio y tasas de interés y que Ficein los pueda fondar en MXN obteniendo su rentabilidad habitual de la operación (TIIE+8%) como si fuera dada en pesos.

Análisis de sensibilidad para efectos de tipo de cambio.

Para el derivado de 10,000 usd, el tipo de cambio spot al momento de la contratación era de \$19.87 mxn/usd, lo cual si se hubiera realizado una operación de compra de dólares para otorgar el financiamiento en dólares al cliente, la Unión estaría expuesta a una apreciación del peso frente al usd aumentando su posición larga en usd. Una fluctuación hipotética a tipo de cambio de \$18.87 causaría una pérdida de \$10,000 usd para la Unión. Al contratar el Swap, este protege la operación calzando los vencimientos activos y pasivos en dólares y la convierte en una operación activa para la Unión de \$198,700 sin riesgo de mercado.

La siguiente tabla detalla la sensibilidad de la Entidad al tipo de cambio considerando diferentes escenarios de depreciación y apreciación de la moneda MXN contra el dólar en un rango de -20% a +20%,

Una cifra positiva indica un incremento en los resultados y otras partidas del capital contable donde el peso se fortalece contra la divisa pertinente en los resultados

Si se presentara un debilitamiento de _% en el peso con respecto a la divisa en referencia, entonces habría un impacto comparable sobre los resultados y otros resultados integrales, y los saldos siguientes serían negativos.

Escenarios	-20%	-15%	-10%	-5%	0%	5%	10%	15%	20%
Valor en T.C	\$14.41	\$15.31	\$16.21	\$17.11	\$18.01	\$18.91	\$19.81	\$20.71	\$21.61
Resultado	-\$ 36,862	-\$ 27,647	-\$ 18,431	-\$ 9,216	\$ -	\$ 9,216	\$ 18,431	\$ 27,647	\$ 36,862

Riesgo de tasas de interés

Las operaciones en USD se dan a una tasa variable de SOFR más una sobretasa, las operaciones en MXN se otorgan a una tasa variable compuesta por TIIE más una sobretasa, el diferencial entre la tasa de SOFR y la TIIE va fluctuando de acuerdo a las políticas monetarias de ambos países; por lo tanto, al hacer un Cross Currency Swap, se convierte la deuda en USD/SOFR a MXN/TIIE, lo cual protege la operación en este riesgo de diferenciales de tasas de interés.

Análisis de sensibilidad para tasas de interés:

Para la operación de 10 MDD, un cambio en el diferencial de tasas entre TIIE y SOFR de 1% hubiera representado fluctuación sobre el cobro de los intereses de 100,000 usd anuales o 8,333 usd mensuales. Al tener el derivado el riesgo está cubierto y Ficein cobra su tasa en TIIE sobre su nocional en MXN sin estar expuesto a este riesgo de mercado.

26. Administración integral de riesgos (información no auditada)

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

El Comité de Riesgos, como órgano de apoyo al Consejo de Administración, tiene a su cargo la instrumentación de políticas de riesgo y establecer límites máximos de riesgo que puede tolerar la entidad según los factores de riesgo, también es responsable de implementar los procedimientos para medir, administrar y controlar los riesgos. Para el presente ejercicio, al monitorear los efectos macroeconómicos de la pandemia en los años anteriores y las fluctuaciones en el mercado para tipos de cambio y tasas de interés, la Unidad de Administración Integral de Riesgos estuvo involucrada en la toma de decisiones en general de la Unión, algunas de las prácticas incorporadas gracias a los análisis de riesgos fue la contratación de derivados financieros con fines de cobertura para poder otorgar operaciones en dólares americanos sin perder la oportunidad, pero tampoco incrementar la exposición al riesgo de mercado.

Riesgo de crédito

La administración de riesgo de crédito incluye, entre otros procedimientos, monitoreos periódicos del comportamiento de la cartera con el Director General y de Operaciones de Ficein, la integración de las reservas de la Unión utilizando la calificación de cartera de acuerdo a la metodología de la CNBV, tanto individual, como paramétrica y la presencia del encargado de la Unidad de Administración Integral de Riesgos en los comités de crédito semanales para revisar los estudios de crédito.

Riesgo de mercado

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

Riesgo de liquidez

La entidad asume riesgos de liquidez de manera natural por las actividades de intermediación financiera que lleva a cabo. El riesgo de liquidez se origina por los desfases en los flujos de efectivo provenientes de sus operaciones activas y pasivas. El proceso de administración del riesgo de liquidez busca garantizar que la entidad pueda cumplir con todas sus obligaciones cuando se vuelven exigibles, lo cual se logra con las líneas de

crédito con diversos bancos e instituciones de crédito con que cuenta la entidad, así como mediante el monitoreo permanente de sus indicadores de liquidez.

Riesgo en materia de lavado de dinero y financiamiento al terrorismo

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

27. Índice de capitalización (cifras no auditadas)

El Índice de capitalización se determina conforme a lo establecido en el Artículo 83 de las Disposiciones de Carácter General aplicables a las Uniones de Crédito. Al 31 de diciembre de 2025 y 2024 se determinó como se indica a continuación:

	2025	2024
Cartera de crédito neta	\$ 6,224,046	\$ 5,519,487
(-) Garantía líquida	405,404	469,399
(+) Bienes adjudicados	101,420	131,040
Activos sujetos a riesgo de crédito	<u>5,920,062</u>	<u>5,181,128</u>
	8%	8%
Requerimiento de capital por riesgo de crédito	<u>473,605</u>	<u>414,490</u>
Activo total	<u>10,525,568</u>	9,835,329
	1%	1%
Requerimiento de capital por riesgo de mercado	<u>105,256</u>	<u>98,353</u>
Capital contable	1,432,045	1,315,421
(-) Cargos diferidos	3,263	942
(-) Impuestos diferidos	152,426	127,365
Capital neto	<u>1,276,356</u>	<u>1,187,114</u>
Activos sujetos a riesgo de crédito	5,920,062	5,181,128
Activos sujetos a riesgo de mercado (requerimiento de capital por riesgo de mercado por 12.5)	1,315,696	1,229,416
Total de activos sujetos a riesgo	<u>\$ 7,235,758</u>	<u>\$ 6,410,544</u>
Capital neto / total de activos sujetos a riesgo	17.64%	18.52%

28. Hechos posteriores

No existieron hechos posteriores a la fecha de emisión de los estados financieros, los cuales pudieran impactar de manera importante las cifras presentadas en éstos.

29. Nuevos pronunciamientos contables

En su objeto de lograr una mayor convergencia con las Normas Internacionales de Información Financiera, el CINIF promulgó nuevas NIF y mejoras a las NIF que entraron en vigor a partir del 1° de enero de 2018 para todos los emisores de información financiera en general; no obstante, con la finalidad de actualizar la normatividad aplicable a las Entidades a que se refiere la Ley de Instituciones de Crédito la Comisión Nacional Bancaria y de Valores, el 26 de diciembre de 2025 publicó en el Diario Oficial de la Federación (DOF) la Resolución modificatoria de la "Resolución que modifica las Disposiciones de carácter general aplicables a los almacenes generales de depósito, casas de cambio, uniones de crédito y sociedades financieras de objeto múltiple reguladas" publicada en el DOF el 23 de enero de 2018, que las NIF referidas en el párrafo 3 del Criterio A-2 "Aplicación de normas particulares" del Anexo 4, entrarán en vigor el 1° de enero de 2027, las cuales se mencionan a continuación:

Nuevas NIF vigentes a partir de 2027:

- NIF B-17 "Determinación del valor razonable".
- NIF C-3 "Cuentas por cobrar".
- NIF C-9 "Provisiones, contingencias y compromisos".
- NIF C-16 "Deterioro de instrumentos financieros por cobrar".
- NIF C-19 "Instrumentos financieros por pagar".
- NIF C-20 "Instrumentos financieros para cobrar principal e interés".
- NIF D-1 "Ingresos por contratos con clientes".
- NIF D-2 "Costos por contratos con clientes".
- NIF D-5 "Arrendamientos".

Mejoras a las NIF que generan cambios contables vigentes a partir de 2026:

- NIF B-11 "Disposición de activos de larga duración y operaciones discontinuadas".
- NIF C-10 "Instrumentos financieros derivados y relaciones de cobertura".

Mejoras a las NIF que no generan cambios contables vigentes a partir de 2026:

- NIF A-1 "Marco Conceptual de las Normas de Información Financiera".
- NIF B-4 "Estado de cambios en el capital contable".
- NIF B-6 "Estado de situación financiera".
- NIF C-10 "Instrumentos financieros derivados y relaciones de cobertura".
- NIF C-20 "Instrumentos financieros para cobrar principal e interés".
- NIF D-4 "Impuestos a la utilidad".

30. Aprobación de los estados financieros

La emisión de los estados financieros y notas correspondientes fue autorizada por los Directivos que los suscriben el 11 de marzo de 2026.

De acuerdo con la Ley General de Sociedades Mercantiles, las disposiciones de la CNBV y los estatutos de la Unión de Crédito, los accionistas y el Consejo de Administración tienen facultades para modificar los estados financieros después de su emisión. Los estados financieros se someterán a la aprobación de la próxima Asamblea de Accionistas.

Estas notas son parte integrante de estos estados financieros.

Sr. Alberto Amkie Levy
Director General

C.P. Xóchitl López Aragón
Contadora General

L.C. Antonio González Ramírez
Contralor

C.P. Adriana del C. de la Rosa Rodríguez
Auditoría Interna