

“UNIÓN DE CRÉDITO SANTA FE”, S.A. DE C.V.

ESTADOS FINANCIEROS

EJERCICIO 2025

UNIÓN DE CRÉDITO SANTA FE, S.A. DE C.V.

**INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES
Y ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2025 Y 2024**

INDICE

1. Informe del Auditor Independiente
2. Balance general
3. Estado de resultado
4. Estado de variaciones en el capital contable
5. Estado de flujo de efectivo
6. Notas a los estados financieros
7. Indicadores financieros

INFORME DE AUDITORÍA EMITIDO POR EL AUDITOR INDEPENDIENTE

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

UNIÓN DE CRÉDITO SANTA FE, S.A. DE C.V.

Opinión

Hemos auditado los estados financieros adjuntos de **Unión de Crédito Santa Fe, S.A de C.V.**, que comprenden el Balance General al 31 de diciembre de 2025 y 2024, el Estado de Resultados, el de Variaciones en el Capital Contable y el de Flujos de Efectivo correspondientes a los ejercicios terminados en esas fechas, así como un resumen de las políticas contables significativas y otra información explicativa.

En nuestra opinión, los estados financieros adjuntos, así como las notas explicativas, que incluyen un resumen de las políticas contables significativas y los anexos complementarios, presentan razonablemente, en todos los aspectos materiales, la Situación Financiera de **Unión de Crédito Santa Fe, S.A de C.V.** al 31 diciembre de 2025 y 2024, el Resultado de sus Operaciones, las Variaciones en el Capital Contable y sus Flujos de Efectivo, de conformidad con los Criterios Contables establecidos por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores de México (CNBV) y con las Normas de Información Financiera Mexicanas.

Fundamento de la Opinión

Hemos llevado a cabo nuestra auditoría de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría (NIA). Nuestras responsabilidades de acuerdo con dichas normas se describen más adelante en la sección "Responsabilidades del Auditor en Relación con la Auditoría de los Estados Financieros" de este informe. Somos independientes de la Unión de conformidad con lo dispuesto en el Código de Ética Profesional del Instituto Mexicano de Contadores Públicos, A.C. Asimismo, hemos cumplido con el resto de nuestras responsabilidades éticas de conformidad con los requerimientos legales y normativos antes descritos. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido proporciona una base suficiente y adecuada para sustentar nuestra opinión.

Cuestiones Clave de la Auditoría

Las cuestiones clave de la auditoría son aquellas cuestiones que, según nuestro juicio profesional, así como los requerimientos dispuestos en los criterios contables, han sido más significativas en nuestra auditoría de los estados financieros del periodo actual. Estas cuestiones han sido tratadas en el contexto de nuestra auditoría de los estados financieros en su conjunto, y en formación de nuestra opinión sobre estos, y no expresamos una opinión por separado sobre estas cuestiones. Hemos determinado que no existen cuestiones clave de auditoría a comunicar en nuestro informe.

Párrafo de énfasis

Bases de preparación. Llamamos la atención sobre la Nota 2 a los estados financieros adjuntos en la que se describen las bases contables utilizadas en la preparación de los mismos. Dichos estados financieros fueron preparados y presentados de conformidad con las reglas y prácticas contables para Uniones de Crédito emitidas por CNBV. Nuestra opinión no se modifica por esta cuestión.

Responsabilidad de la Administración y de los encargados del gobierno de la Unión en relación con los Estados Financieros

La Administración es responsable de la preparación y presentación razonable de los Estados Financieros adjuntos de conformidad con las Normas de Información Financiera Mexicanas, las reglas y prácticas contables para Uniones de Crédito emitidas por la CNBV y del control interno que la Administración considere necesario para permitir la preparación de Estados Financieros libres de desviación material, debido a fraude o error.

Al preparar los estados financieros, la Administración es responsable de evaluar la capacidad de la Unión para continuar como negocio en marcha; revelar, en su caso, las cuestiones relativas a negocio en marcha y utilizar el postulado básico de negocio en marcha, a menos que la Administración tenga la intención de liquidar la Unión o de cesar operaciones, o bien no exista otra alternativa más realista.

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

Responsabilidad del auditor en relación con la auditoría de Estados Financieros

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

Durante la realización de una auditoría de conformidad con las NIA, aplicamos nuestro juicio profesional y mantenemos una actitud de escepticismo profesional. También:

- Identificamos y evaluamos los riesgos de error material en los estados financieros, ya sea por fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos, y obtenemos evidencia de auditoría suficiente y adecuada para sustentar nuestra opinión. El riesgo de no detectar un error material derivado de un fraude es más elevado que uno que resulte de un error no intencional, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionalmente erróneas o la elusión de los controles internos.



- Obtenemos un entendimiento 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 efectividad del control interno de la Unión.
- Evaluamos que las políticas contables utilizadas sean adecuadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y las revelaciones relacionadas hechas por la Administración.
- Evaluamos si es adecuado que la Administración utilice la presunción de negocio en marcha para preparar los estados financieros, y si, basado en la evidencia de auditoría obtenida, existe incertidumbre material en relación con eventos o condiciones que generan duda significativa sobre la capacidad de la Unión para continuar como negocio en marcha. Si concluimos que existe 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 son inadecuadas, 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 un negocio en marcha.
- Evaluamos en su conjunto, la presentación, la estructura y el contenido de los estados financieros, incluida la información revelada, y si estos estados financieros representan las transacciones y hechos subyacentes de un modo que logran la preparación de conformidad con las reglas y prácticas contables para Uniones de Crédito emitidas por la CNBV.

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

Ciudad de México, a 23 de marzo de 2026

DESPACHO PEDRO ZALDIVAR, S.C.



C.P.C RAFAEL ZEPEDA BEJARANO
CÉDULA PROFESIONAL NO. 811794

UNIÓN DE CRÉDITO SANTA FE, S.A. DE C.V.
CIUDAD DE MÉXICO
BALANCE GENERAL AL 31 DE DICIEMBRE DE 2025 Y 2024
(CIFRAS EN MILES DE PESOS)

	CIFRAS 2025	CIFRAS 2024	P A S I V O	CIFRAS 2025	CIFRAS 2024
ACTIVO					
Disponibilidades (Nota 3)	\$ 462,275	375,146	Préstamos bancarios, de socios y de otros organismos (Nota 9)	1,760,527	1,646,217
Inversiones en Valores:			De corto plazo	8,461	418
Títulos para negociar (Nota 4)	55,573	7,675	De largo plazo	1,768,988	1,646,635
Cartera de Crédito Vigente:			Total préstamos bancarios, de socios y de otros organismos		
Créditos comerciales documentados con garantía inmobiliaria	481,892	513,334	Otras cuentas por pagar (Nota 10):		
Créditos comerciales documentados con otras garantías	311,249	246,486	Impuestos a la utilidad por pagar	4,443	2,553
Créditos comerciales sin garantía	919,972	831,889	Acreedores diversos y otras cuentas por pagar	31,907	35,606
Total de cartera de crédito vigente	1,713,113	1,593,709	Total	36,350	38,159
Cartera de Crédito Vencida:			Total de Pasivo	1,805,338	1,684,794
Créditos comerciales documentados con garantía inmobiliaria	33,313	105,548	CAPITAL CONTABLE (Nota 11)		
Créditos comerciales documentados con otras garantías	0	0	Capital contribuido:		
Créditos comerciales sin garantía	4,574	37,874	Capital Social (Nota 11a)	233,129	232,405
Total cartera de crédito vencida	37,887	143,422	Aportaciones para Futuros Aumentos de Capital	0	0
Total cartera de crédito	1,751,000	1,737,131	Prima en venta de acciones	11	11
Estimación preventiva para riesgos crediticios	(45,635)	(88,325)	Total	233,140	232,416
Cartera de crédito - neto (Nota 5)	1,705,365	1,648,806	Capital ganado:		
Otras cuentas por cobrar - neto (Nota 6)	2,289	5,806	Reservas de capital	9,942	9,835
Inmuebles, mobiliario y equipo - neto (Nota 7)	14,552	16,176	Resultados de ejercicios anteriores (Nota 11a)	141,075	139,162
Impuestos diferidos - neto (Nota 8)	9,951	14,001	Resultado neto	60,920	2,125
Otros activos:			Total Capital Contable	445,077	383,538
Cargos diferidos, pagos anticipados e intangibles	410	722	SUMA PASIVO Y CAPITAL CONTABLE	\$ 2,250,415	2,068,332
SUMA EL ACTIVO	\$ 2,250,415	2,068,332			

Cuentas de Orden

	2025	2024
Avalés Otorgados	\$ 0	0
Activos y pasivos contingentes	0	0
Compromisos Crediticios	3,599,634	3,516,518
Bienes en fideicomiso o mandato	0	0
Bienes en administración	0	0
Colaterales recibidos y vendidos por la entidad	0	0
Intereses devengados no cobrados derivados de cartera de crédito vencida	1,599	2,137
Otras cuentas de registro	0	0

Las Notas a los Estados Financieros que se acompañan, forman parte integrante de este estado.

El presente Balance General se formuló 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 reflejadas las operaciones efectuadas por la unión de crédito hasta la fecha de arriba mencionada, las cuales se realizaron y valoraron con apego a sanas prácticas y a las disposiciones aplicables.

El saldo histórico del capital social al 31 de diciembre de 2025 es de \$233,129

El índice de capitalización aplicable al 31 de diciembre de 2025, * Capital neto/Activos sujetos a riesgos de crédito y de mercado* es de 25.55%

El presente Balance General fue aprobado por el Consejo de Administración bajo la responsabilidad de los directivos que lo suscriben.

<http://www.cnbv.gob.mx>
http://www.unionsantafe.com/InformacionFinanciera/EstadosFinancieros_2025

C.P. JOHNNY HOP GALANTE
Director General

LIC. MAYRA AIDE CAMACHO GUTIÉRREZ
Auditor Interno

C.P. ELPIDIO LÓPEZ LÓPEZ
Contador General

ESTADO 3

UNIÓN DE CRÉDITO SANTA FE, S.A. DE C.V.
CIUDAD DE MÉXICO
ESTADO DE RESULTADOS POR EL EJERCICIO COMPRENDIDO DEL 1° DE ENERO AL
31 DE DICIEMBRE DE 2025 Y 2024
(CIFRAS EN MILES DE PESOS)

	<u>CIFRAS</u> <u>2025</u>	<u>CIFRAS</u> <u>2024</u>
Ingresos por intereses	\$ 369,662	\$ 396,471
Gastos por intereses	(254,529)	(275,492)
Otros ingresos	0	0
MARGEN FINANCIERO	<u>115,133</u>	<u>120,979</u>
Estimación preventiva para riesgos crediticios	<u>42,689</u>	<u>(69,140)</u>
MARGEN FINANCIERO AJUSTADO POR RIESGOS CREDITICIOS	157,822	51,839
Comisiones cobradas	1,510	1,510
Comisiones pagadas	(1,275)	(425)
Otros ingresos (egresos) de la operación	<u>(63,363)</u>	<u>(30,188)</u>
TOTAL DE INGRESOS (EGRESOS) DE LA OPERACIÓN	<u>94,694</u>	<u>22,736</u>
Gastos de Administración	<u>(22,536)</u>	<u>(25,367)</u>
RESULTADO DE LA OPERACIÓN	72,158	(2,631)
Otros productos	0	0
Otros gastos	0	0
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS A LA UTILIDAD	<u>72,158</u>	<u>(2,631)</u>
Impuestos a la utilidad causados (Nota 8 y 12)	(7,188)	3,221
Impuestos a la utilidad diferidos (Nota 8)	<u>(4,050)</u>	<u>(7,977)</u>
	<u>(11,238)</u>	<u>(4,756)</u>
RESULTADO NETO	<u>\$ 60,920</u>	<u>\$ 2,125</u>

Las Notas a los Estados Financieros que se acompañan, forman parte integrante de este estado.

El presente Estado de Resultados se formuló 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 el período arriba mencionado, las cuales se realizaron y valoraron con apego a sanas prácticas y a las disposiciones aplicables.

El índice de capitalización aplicable al 31 de Diciembre de 2025, * Capital neto/Activos sujetos a riesgos de crédito y de mercado* es de 25.55%

El presente estado de resultados fue aprobado por el consejo de administración bajo la responsabilidad de los directivos que lo suscriben.

<http://www.cnbv.gob.mx>

www.uniondecreditasantafe.com/InformacionFinanciera/EstadosFinancieros_2025

C.P. JOHNNY HOP GALANTE
 Director General

C.P. ELPIDIO LÓPEZ LÓPEZ
 Contador General

LIC. MAYRA AIDE CAMACHO GUTIÉRREZ
 Auditor Interno

UNIÓN DE CRÉDITO SANTA FE, S.A. DE C.V.

Ciudad de México
 ESTADO DE VARIACIONES EN EL CAPITAL CONTABLE POR EL EJERCICIO TERMINADO.
 AL 31 DE DICIEMBRE DE 2025 Y 2024
 (CIFRAS EN MILLONES DE PESOS)

C O N C E P T O	CAPITAL SOCIAL	APORTACIONES PARA FUTUROS AUMENTOS DE CAPITAL	PRIMA EN VENTA DE ACCIONES	RESERVAS DE CAPITAL	RESULTADO DE EJERCICIOS ANTERIORES	RESULTADO NETO	TOTAL CAPITAL CONTABLE
Saldo al 31 de diciembre del 2023	\$ 232,035	0	11	8,838	121,202	19,956	382,042
Movimientos inherentes a las decisiones de los accionistas:							
Exhibición de capital social	370				19,956	(19,956)	370
Traspaso de la utilidad del ejercicio 2023 a ejercicios anteriores				987	(1,996)		0
Constitución de reservas de capital	370	0	0	987	17,860	(19,956)	(989)
Total							(629)
Movimientos inherentes al reconocimiento de la utilidad integral:							
Utilidad integral	0	0	0	0	0	2,125	0
Resultado Neto	0	0	11	9,835	139,162	2,125	2,125
Total	232,405	0	11	9,835	139,162	2,125	383,538
Movimientos inherentes a las decisiones de los accionistas:							
Exhibición de capital social	724				2,125	(2,125)	724
Traspaso de la utilidad del ejercicio 2024 a ejercicios anteriores				107	(212)		0
Constitución de reservas de capital	724	0	0	107	1,913	(2,125)	(105)
Total							619
Movimientos inherentes al reconocimiento de la utilidad integral:							
Utilidad integral	0	0	0	0	0	60,920	0
Resultado Neto	0	0	11	9,942	141,075	60,920	60,920
Total	233,129	0	11	9,942	141,075	60,920	445,077

Las Notas a los Estados Financieros que se acompañan, forman parte integrante de este estado.

El presente Estado de Variaciones en el Capital Contable se formuló 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 movimientos en las cuentas de capital contable derivadas de las operaciones efectuadas por la unión de crédito durante el periodo arriba mencionado, las cuales se realizaron y valoraron con apego a normas prácticas y a las disposiciones aplicables.

El índice de capitalización aplicable al 31 de Diciembre de 2025, * Capital Neto/Activos sujetos a riesgos de crédito y de mercado* es de 25.55%.

El presente Estado de Variaciones en el Capital Contable fue aprobado por el Consejo de Administración bajo la responsabilidad de los directivos que lo suscriben.

<http://www.unionsantafe.com>
www.unionsantafe.com/InformacionFinanciera/EstadosFinancieros_2025

C.P. JOHNNY HOP GALANTE
 Director General

LIC. MAYRA AIDE CAMACHO GUTIÉRREZ
 Auditor Interno

C.P. ELPIDIO LÓPEZ LÓPEZ
 Contador General

UNIÓN DE CRÉDITO SANTA FE, S.A. DE C.V.
CIUDAD DE MÉXICO
ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO POR EL EJERCICIO TERMINADO
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2025 Y 2024
(CIFRAS EN MILES DE PESOS)

<u>ACTIVIDADES DE OPERACIÓN</u>	<u>CIFRAS</u> <u>2025</u>	<u>CIFRAS</u> <u>2024</u>
Resultado neto	\$ 60,920	\$ 2,125
<u>Partidas aplicadas a resultados que no generaron la utilización de recursos:</u>		
Depreciación y Amortización	5,910	5,568
Estimación preventiva para riesgos crediticios	(42,690)	69,140
Impuestos diferidos	4,050	(7,977)
	<u>28,190</u>	<u>68,856</u>
<u>Aumento o disminución de partidas relacionadas con la operación:</u>		
(Disminución) aumento de cartera crediticia	(13,869)	(244,583)
(Aumento) disminución por operaciones en tesorería	(47,898)	(6,048)
Aumento en préstamos bancarios, de socios y de otros organismos	122,352	329,564
Aumento de otros activos	3,829	731
Recursos generados (utilizados) por la operación	<u>92,604</u>	<u>148,520</u>
<u>ACTIVIDADES DE INVERSIÓN</u>		
Adquisiciones o ventas de activo fijo y de inversiones permanentes en acciones	(4,823)	(4,718)
Cobros por disposición de inmuebles, mobiliario y equipo	537	2,493
Aumento en créditos diferidos	0	0
Aumento de otras cuentas por cobrar	0	0
Recursos utilizados en actividades de inversión	<u>(4,286)</u>	<u>(2,225)</u>
<u>ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO</u>		
Capital social suscrito	0	0
Capital social no exhibido	0	0
Exhibición capital social	724	370
Pagos de dividendos en efectivo	(106)	(999)
Constitución de reservas de capital	0	0
(Disminución) aumento en otras cuentas por pagar	(1,807)	9,588
Recursos generados en actividades de financiamiento	<u>(1,189)</u>	<u>8,959</u>
Aumento de efectivo y equivalentes	87,129	155,254
Efectivo y equivalentes al principio del periodo	<u>375,146</u>	<u>219,892</u>
Efectivo y equivalentes al final del periodo	<u>\$ 462,275</u>	<u>\$ 375,146</u>

Las Notas a los Estados Financieros que se acompañan, forman parte integrante de este estado.

El presente estado de flujos de efectivo se formuló 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 orígenes y aplicaciones de efectivo derivados de las operaciones efectuadas por la unión de crédito durante el periodo arriba mencionado, las cuales se realizaron y valoraron con apego a sanas prácticas y a las disposiciones aplicables.

El índice de capitalización aplicable al 31 de Diciembre de 2025, * Capital neto/Activos sujetos a riesgos de crédito y de mercado* es de 25.55%

El presente Estado de Flujos fue aprobado por el Consejo de Administración bajo la responsabilidad de los directivos que lo suscriben.

<http://www.cnbv.gob.mx>

www.uniondecreditosantafe.com/InformacionFinanciera/EstadosFinancieros_2025

C.P. JOHNNY HOP GALANTE
Director General

C.P. ELPIDIO LÓPEZ LÓPEZ
Contador General

LIC. MAYRA AIDE CAMACHO GUTIÉRREZ
Auditor Interno

UNIÓN DE CRÉDITO SANTA FE, S. A. DE C.V.

AV. VASCO DE QUIROGA No 3900 OF.701-B COL. LOMAS DE SANTA FE, C.P 05300 CIUDAD DE MÉXICO

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2025 Y 2024
(CIFRAS EN MILES DE PESOS)

NOTA 1. CONSTITUCION Y ACTIVIDAD PREPONDERANTE

La Unión de Crédito se constituyó bajo la razón social de Unión de Crédito de Empresarios de Iztacalco, S.A. de C.V., el día 11 de Mayo de 1994, y es una sociedad autorizada por la Secretaría de Hacienda y Crédito Público (SHCP) 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 comercial, adquirir mercancías para y por cuenta de sus asociados, comprar y vender mercancías para su distribución en forma exclusiva, entre sus asociados. El día 28 de febrero de 2002, se celebró la Asamblea General Extraordinaria de Accionistas se decidió el cambio de su denominación actual que es la **Unión de Crédito Santa Fe, S.A de C.V.** Hasta el 20 de agosto de 2008 sus actividades y políticas contables estaban reguladas por la Ley de Organizaciones y Actividades Auxiliares de Crédito y la Comisión Nacional Bancaria y de Valores (CNBV), en las cuales se incluyen diversos límites tanto de aportación de capital de los socios, como de crédito otorgado a los mismos, pasivos contraídos capital mínimo pagado para operar las cuales cumplía satisfactoriamente.

SITUACION ACTUAL.

El 20 de agosto de 2008, la SHCP dio a conocer el Decreto por el que se expide la Ley de Uniones de Crédito y se adiciona y reforma la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito, mismo que entró en vigor el día siguiente de su publicación en el Diario Oficial de la Federación (DOF) el 21 de agosto de ese año.

Es importante mencionar que con la nueva normatividad aplicable a las uniones de crédito se derogó el capítulo III de título segundo de la Ley General de Organizaciones y Actividades Auxiliares de Crédito, publicado en el DOF del 14 de enero de 1985, así como toda su referencia hecha en las uniones de crédito en esta Ley.

NOTA 2. PRINCIPALES POLÍTICAS DE CONTABILIDAD SIGNIFICATIVAS

Los estados financieros están preparados conforme a las reglas y prácticas contables prescritas por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores (CNBV), mediante las disposiciones de carácter general en materia de contabilidad, valuación e información financiera publicada en el Diario Oficial de la Federación el 19 de enero de 2009, en la cuales se dan a conocer los criterios que se deben sujetar las uniones de crédito; asimismo, se establece que en caso de no existir disposiciones normativas por parte de la (CNBV), se aplicará lo dispuesto en las Normas de Información Financiera emitidas por el Consejo Mexicano de Investigación y Desarrollo de Normas de Información Financieras, A.C.

Las principales políticas contables se describen a continuación:

a) Emisión de Estados Financieros

La emisión de los Estados Financieros fue autorizada por los funcionarios que los suscriben el 23 de marzo de 2026 y serán enviados al Consejo de Administración y a la Asamblea de Accionistas para su aprobación o, en su caso modificaciones.

b) Reconocimiento de los efectos de la Inflación en la Información Financiera

De conformidad con lo dispuesto en la NIF B-10, efecto inflación, que entró en vigor el 1ro de enero de 2008, la elaboración de los estados financieros de 2025 y 2024, se efectuó como sigue:

No se reconocieron los efectos de la inflación para ambos ejercicios 2025 y 2024, debido a que la inflación acumulada en los tres ejercicios anteriores no fue superior al 26%, lo que la referida norma califica de entorno económico no inflacionario.

En los estados financieros básicos se reconocen los efectos de la inflación al 31 de diciembre de 2007, de acuerdo con los lineamientos establecidos por las Normas de Información Financiera NIF B-10, vigente a partir del 1ro de enero de 2008.

Los porcentajes de inflación de los tres ejercicios de 2022 a 2024 y de 2023 a 2025 fueron del 16.46% y 12.77% respectivamente, por lo que se ha operado en un entorno económico no inflacionario. El reconocimiento de los efectos de la inflación se presentará en adelante sólo si se rebasa el 26% mencionado con anterioridad.

Los valores de las partidas conceptos no monetarios que aparecen en los estados financieros de 2025 y 2024, están afectados por la actualización de las cifras correspondientes, con motivo de su re expresión hasta el 31 de diciembre de 2007. Tal es el caso de mobiliario y equipo y sus depreciaciones, así como el capital contable. En las notas a los estados financieros debe darse esto por entendido, aunque no se mencione expresamente.

c) Disponibilidad

Se valúa a valor nominal, excepto en el caso de metales amonedados o moneda extranjera, los que se valúan a la cotización del cierre del ejercicio.

d) Títulos para Negociar

Representan inversiones temporales en valores y se valúan a sus costos de adquisición más rendimientos devengados o su valor estimado de realización, al que sea menor.

Administración de Riesgo:

La Unión de Crédito está conformada como entidad de servicios a sus socios. De acuerdo con las facultades que le son conferidas en la Ley de Uniones de Crédito, puede obtener préstamos de sus socios documentos con pagarés de rendimientos liquidables al vencimiento, mismos que son

direccionados a créditos a los mismos socios. Es política de la Unión de Crédito no tener riesgos en los manejos de los excedentes de dichos préstamos de socios y de capital de la Unión de Crédito, por lo que el tipo de inversionistas contemplan plazos y tasas fijas; así mismo, es política invertirlos con instituciones de crédito e intermediarios financieros que han demostrado tener sólida posición financiera.

e) Cartera de Crédito

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

Los intereses sobre la cartera de crédito se acreditan a los resultados de operación conforme se devengan, con excepción de los intereses devengados con posterioridad a la fecha que los créditos son clasificados como cartera vencida, así como los moratorios que reconocen hasta el momento en que se cobran.

f) Estimación preventiva para riesgos crediticios

Representa la estimación para créditos irrecuperables reconocida por la Unión de Crédito, con base en la calificación trimestral de la cartera, y de acuerdo con las Disposiciones de Carácter General emitidas por la CNBV, dicha estimación se modifica en base en el último estudio que se haya efectuado. Derivado de la evaluación se provisiona cierto porcentaje de la cartera como irrecuperable dependiendo de los niveles de riesgo asociados.

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

Los intereses devengados no cobrados de créditos que se consideraron como vencidos, se provisionan al 100%, por el monto de intereses generados que ocurrió el primer incumplimiento hasta el momento en que el crédito se traspasó a cartera vencida.

g) Inmuebles, Mobiliario y Equipo y su depreciación

El mobiliario y equipo se registra a su costo de la adquisición y se actualizaron con base al valor de la UDI hasta el 31 de diciembre de 2007. La depreciación se calcula sobre el valor actualizado aplicando las tasas anuales siguientes:

Tipo de activo	Porcentaje
Mobiliario y Equipo de Oficina	10%
Equipo de Cómputo	30%
Equipo de Transporte	25%
Equipo de Comunicación	35%

h) Gastos de Instalación y Organización

Los gastos por estos conceptos se registran a su costo de adquisición y se actualizaron en base al valor de la UDI hasta el 31 de diciembre de 2007, y se amortizan a la tasa anual del 5% y 10%, respectivamente, sobre el valor actualizado.

i) Personal

Durante el ejercicio 2025 la unión tuvo 12 empleados.

j) Comisiones y Premios

Las comisiones por préstamos y otras comisiones se reconocen en los resultados cuando se cobran.

k) Impuestos Diferidos

La Unión tiene la política de reconocer el cálculo de acuerdo con la NIF D-4, Impuestos a la Utilidad. Esta normatividad establece que se reconoce el efecto diferido de los impuestos a la Utilidad sobre las diferencias temporales que surjan de la comparación entre los valores contables y fiscales de los activos y pasivos, generándose cuentas por cobrar o por pagar, según su naturaleza.

l) Operaciones con moneda Extranjera

Las transacciones efectuadas en moneda extranjera son registradas al tipo de cambio vigente en la fecha del saldo al cierre del ejercicio, las cuentas por pagar se actualizan de acuerdo con el tipo de cambio vigente a esa fecha, las fluctuaciones cambiarias se registran en los resultados del ejercicio en que ocurren.

m) Capital contable

El Capital Social, las Reservas de Capital, los Resultados de Ejercicios Anteriores y el Resultado Neto del Ejercicio son registrados sobre la base de cifras históricas y actualizando dichos valores aplicando UDI hasta el ejercicio 2007 a partir de la fecha en que se hicieron las Aportaciones o se retuvieron los Resultados y equivale a la cantidad necesaria para mantener la inversión de los accionistas en términos de su poder adquisitivo.

n) Reconocimiento de ingresos

Los intereses generados por los préstamos otorgados se reconocen en resultados conforme se devengan. Los intereses devengados sobre cartera vencida se reconocen en resultados hasta que se cobran.

o) Utilidad Integral

El importe de la utilidad integral que se presenta en el Estado de Variación en el Capital Contable, es el resultado total de la Unión durante el periodo y está representado por la utilidad neta, más los efectos del resultado por tenencia de activos no monetarios, la ganancia por la conversión de moneda

extranjera y el pasivo adicional de remuneraciones al retiro que, de conformidad con las Normas de Información Financiera, se llevaron directamente al capital contable al 31 de diciembre de 2025, la utilidad integral está representada únicamente por el resultado del ejercicio.

NOTA 3. DISPONIBILIDAD

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024, el rubro de disponibilidad se encuentra integrado como sigue:

<u>CONCEPTO</u>	<u>2025</u>	<u>2024</u>
Caja	\$ 3	\$ 3
Bancos	<u>462,272</u>	<u>375,143</u>
Total	\$ <u>462,275</u>	\$ <u>375,146</u>

NOTA 4. TITULOS PARA NEGOCIAR

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

<u>INSTITUTO</u>	<u>INSTRUMENTO</u>	<u>COSTO DE ADQUISICIÓN</u>	<u>VALOR EN LIBRO</u>	<u>TASA</u>
2025				
Casa de Bolsa Ve Por Mas S.A. de C.V.	BX+CP	55,573	55,573	7.07%
TOTAL		<u>\$ 55,573</u>	<u>\$ 55,573</u>	
2024				
Casa de Bolsa Ve Por Mas S.A. de C.V.	BX+CP	7,675	7,675	9.74%
TOTAL		<u>\$ 7,675</u>	<u>\$ 7,675</u>	

Para 2025 y 2024, la valuación de los títulos arriba descritos fue con base a los estados de cuenta correspondientes.

Los ingresos por intereses que generaron estas inversiones en valores fueron de \$30,975 en 2025 y en 2024 de \$32,788.

NOTA 5. CARTERA DE CRÉDITOS - NETA

La cartera vigente y vencida por tipo de crédito se integra de la siguiente manera al 31 de diciembre de 2025 y 2024.

2025	CARTERA VIGENTE	IMPORTE CARTERA VENCIDA	CARTERA TOTAL
Crédito Comercial documentados garantía inmobiliaria: Crédito Comercial (Incluye Intereses)	\$ 481,892	\$ 33,313	\$ 515,205
Créditos Comerciales documentados con Otras garantías (Incluye Intereses)	311,249	0	311,249
Créditos sin Garantía	919,972	4,574	924,546
Total de Cartera de Créditos	\$ 1,713,113	\$ 37,887	\$ 1,751,000

Menos:

Estimación preventiva para los riesgos crediticios	(45,635)
Total de Crédito - Neto	<u>\$ 1,705,365</u>

2024	CARTERA VIGENTE	IMPORTE CARTERA VENCIDA	CARTERA TOTAL
Crédito Comercial documentados garantía inmobiliaria: Crédito Comercial (Incluye Intereses)	\$ 513,334	\$ 105,548	\$ 618,882
Créditos Comerciales documentados con Otras garantías (Incluye Intereses)	248,486	0	248,486
Créditos sin Garantía	831,889	37,874	869,763
Total de Cartera de Créditos	\$ 1,593,709	\$ 143,422	\$ 1,737,131

Menos:

Estimación preventiva para los riesgos crediticios	(88,325)
Total de Crédito - Neto	<u>\$ 1,648,806</u>

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024, el cargo a resultados por concepto de estimación preventiva para riesgos crediticios ascendió a (\$42,690) y \$69,140 respectivamente.

A continuación, se muestra el monto de la cartera a cada sector económico y el estado en la que se encuentra:

Sector Económico	2025		2024	
	Importe	% Participaciones	Importe	% Participaciones
Textil	\$ 57,845	3	\$ 42,279	2
Construcción	492,998	28	591,174	34
Alimentos	64,757	4	16,848	1
Sociedades Financieras	1,505	0	330,201	19
Servicios profesionales y técnicos	692,678	40	303,613	17
Educativo	27,529	2	-	0
Comunicaciones y Telecomunicaciones	6,809	0	-	0
Comercio	363,994	21	-	0
Industria Química y Farmacéutica	18,360	1	-	0
Otros	24,525	1	453,016	26
Total	\$ 1,751,000	100	\$ 1,737,131	100

Estados	2025		2024	
	Importe	% Participaciones	Importe	% Participaciones
Ciudad de Mexico	1,115,613	64	1,220,895	70
Estado de Mexico	624,997	36	508,497	29
Puebla	3,339	0	3,352	0
Sinaloa	2,875	0	0	0
Queretaro	2,430	0	3,335	0
Jalisco	906	0	1,051	0
Sonora	840	0	0	0
Total	\$ 1,751,000	100	\$ 1,737,131	100

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024, el monto total de la cartera no está sujeto a ningún programa de apoyo.

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

TIPO DE CREDITO	RECURSOS PROPIOS	
	2025	2024
Créditos Comerciales Documentados con Garantía Inmobiliaria	\$ 98,567	\$ 104,164
Créditos Comerciales Documentados con Otras Garantías	27,267	25,522
Créditos Comerciales sin Garantía	115,264	106,619
Total	\$ 241,098	\$ 236,305

NOTA 6. OTRAS CUENTAS POR COBRAR

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024, el rubro de otras cuentas por cobrar se encuentra integrada como sigue:

CONCEPTO	2025	2024
Deudores Diversos	\$ 1,754	\$ 2,231
Impuestos a Favor	535	3,575
Total	\$ 2,289	\$ 5,806

NOTA 7. INMUEBLES, MOBILIARIO Y EQUIPO

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024, el rubro de inmuebles, mobiliario y equipo se encuentra integrada como sigue:

2025	Inversión		Inversión Actualizada	Depreciación Acumulada	Valor Neto en Libros
	Costo Histórico	Actualización			
Equipo De Transporte Historico	\$ 24,365	\$ 0	\$ 24,365	\$ 11,822	\$ 12,543
Equipo De Computo Historico	636	143	779	763	16
Mobiliario Histórico	6,091	80	6,171	4,235	1,936
Eq. De Comunicación Histórico	93	6	99	98	1
Gastos de Instalación	404	66	470	414	56
Total	\$ 31,589	\$ 295	\$ 31,884	\$ 17,332	\$ 14,552

2024	Inversión		Inversión Actualizada	Depreciación Acumulada	Valor Neto en Libros
	Costo Histórico	Actualización			
Equipo De Transporte Historico	\$ 20,636		\$ 20,636	\$ 7,058	\$ 13,578
Equipo De Computo Historico	636	143	780	755	25
Mobiliario Histórico	6,091	80	6,171	3,673	2,498
Eq. De Comunicación Histórico	92	6	98	98	-
Gastos de Instalación	404	66	470	395	75
Total	\$ 27,860	\$ 295	\$ 28,155	\$ 11,979	\$ 16,176

Los cargos a resultados por concepto de depreciación de ejercicio fueron de \$5,910 y \$5,568 en 2025 y 2024, respectivamente.

NOTA 8. IMPUESTOS DIFERIDOS

La Unión adoptó los lineamientos establecidos en la NIF D-4 "Impuestos a la Utilidad", emitido por el Consejo Mexicano para la Investigación y Desarrollo de Normas Financieras A.C.

Al 31 de diciembre de 2025, el Impuesto Sobre la Renta Diferido tuvo el siguiente movimiento:

DETERMINACIÓN DEL ISR DIFERIDO DEL EJERCICIO

Conceptos	Valor Contable	Valor Fiscal	Diferencias Temporales	Pasivos (Activos) por Impuesto Diferido
<i>Activos por deducirse:</i>				
Equipo de Transporte	\$ 12,543	\$ 13,151	-\$ 608	-\$ 182
Equipo de Cómputo	\$ 16	\$ 17	-\$ 1	-\$ 0
Mobiliario y Equipo de Oficina	\$ 1,936	\$ 2,600	-\$ 664	-\$ 199
Gastos de Instalación	\$ 4	\$ 8	-\$ 4	-\$ 1
Estimación de cuentas incobrables	-\$ 44,993	-\$ 12,459	-\$ 32,534	-\$ 9,760
<i>Activos por acumularse:</i>				
Seguros pagados por anticipado	\$ 593	\$ 224	\$ 369	\$ 111
Gastos pagados por Anticipado	\$ 324	\$ 53	\$ 271	\$ 80
Suma Activos	-\$ 29,577	\$ 3,594	-\$ 33,171	-\$ 9,951
Activos Netos	-\$ 29,577	\$ 3,594	-\$ 33,171	-\$ 9,951

S.I. IMPUESTO DIFERIDO \$ 9,951

AJUSTE DIFERIDO \$ -

La provisión del Impuesto sobre la Renta (ISR) al 31 de diciembre de 2025, se integra como sigue:

CONCEPTO	2025	2024
ISR Causado	\$ 7,188	\$ 3,221
ISR Diferido	4,049	(7,977)
Provisión Neta de ISR	\$ 11,237	\$ (4,756)

NOTA 9. PRÉSTAMOS BANCARIOS Y DE SOCIOS

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024, este rubro se integra solamente por préstamos de socios, que generaron en el 2025 un interés de \$148,056 y en 2024 de \$156,782.

El rango que se paga de intereses oscila en promedio entre tasa de Cetes más 1 punto a la tasa de Cetes más 3 puntos y tasa TIEE más 2 puntos para 2025 y 2024.

NOTA 10. OTRAS CUENTAS POR PAGAR

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

IMPUESTO A LA UTILIDAD	2025	2024
Pago Provisional Impuesto Sobre la Renta (ISR)	\$ 241	\$ 74
Pago Anual Impuesto Sobre la Renta	4,202	2,479
Total	\$ 4,443	\$ 2,553

ACREEDORES DIVERSOS Y OTRAS CUENTAS POR PAGAR

CONCEPTO	2025	2024
Acreedores Diversos	\$ 31,159	\$ 34,060
ISR Retenido de Préstamos de Socios	630	598
ISR Retenido de Sueldos	35	62
ISR Retenido por Asimilados a Salarios	14	14
IMSS	16	22
SAR	25	31
INFONAVIT	14	19
Impuesto Sobre Nómina	14	0
	<u>31,907</u>	<u>35,606</u>
Total	\$ 36,350	\$ 38,159

NOTA 11. CAPITAL CONTABLE

a) Capital Social

En el ejercicio 2025 se exhibieron 724 (Setecientos veinticuatro) acciones, con un valor nominal de \$1,000 (Mil pesos 00/100 M.N) equivalentes a un importe de \$724,000 (Setecientos veinticuatro mil pesos 00/100 M.N).

En el ejercicio 2024 se exhibieron 370 (Trecientos setenta) acciones, con un valor nominal de \$1,000 (Mil pesos 00/100 M.N) equivalentes a un importe de \$370,000 (Trecientos setenta mil pesos 00/100 M.N).

Al 31 de diciembre 2025 y 2024, el Capital Social se integra como sigue:

	<u>2025</u>	<u>2024</u>
Capital Social Serie "A" y "V"		
Sucrito:		
500 000 y 500 000 Acciones Nominativas, Respectivamente, con Valor de Un Mil pesos Cada Una.	\$ 500,000	\$ 500,000
No exhibido		
266,871 y 267,595 Acciones Nominativas, Respectivamente, con Valor de Un Mil pesos Cada Una.	<u>(266,871)</u>	<u>(267,595)</u>
	<u>233,129</u>	<u>232,405</u>
Capital Variable Serie "B"		
Suscrito:		
500 Acciones Nominativas, con Valor de Un Mil Pesos Cada Una	500	500
No exhibido		
500 Acciones Nominativas, con Valor de Un Mil Pesos Cada Una	<u>(500)</u>	<u>(500)</u>
	<u>0</u>	<u>0</u>
Total de Capital Valor Historico	233,129	232,405
Actualizacion a Pesos de Poder Adquisitivos al 31 de Diciembre de 2007	<u>0</u>	<u>0</u>
Total de Capital Social	<u>\$ 233,129</u>	<u>\$ 232,405</u>

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024, los socios realizaron aportaciones efectivamente por \$724 y \$370 respectivamente.

b) Restricciones a la Disponibilidad del Capital Social

De acuerdo con la Ley General de Sociedades Mercantiles, no se podrá decretar dividendos hasta que futuras utilidades restituyan las pérdidas acumuladas que están afectando el Capital Social.

De conformidad con las Normas de Información Financieras (NIF) en México, sólo es capitalizable el importe neto de naturaleza acreedora derivada de la diferencia de entre el Capital Social actualizado y su valor nominal adicionando del efecto monetario acumulado y del resultado por tenencia de activos no monetarios.

c) Reducciones de Capital

La disminución de Capital en exceso del saldo actualizado de la cuenta denominada "Capital de Aportación Actualizada" se deberá considerar fiscalmente como Utilidades Distribuidas, al 31 de diciembre de 2025.

d) Restricciones a las Utilidades acumuladas

La distribución de utilidades y las capitalizaciones se encuentran sujetas a un impuesto de dividendos (Impuesto Sobre la Renta) a la tasa del 30% para el año 2025 y 2024 (tasa efectiva del 42.86), cuando dicha utilidad no provenga de saldo de la cuenta de utilidad fiscal neta (CUFIN).

e) Reserva Legal

Lo dispuesto por la Ley General de Sociedades Mercantiles y por los estatutos de la sociedad se establece que se destine, el 5% de la utilidad neta que se obtenga para incrementar la reserva legal hasta que sea igual al 100% del capital social.

NOTA 12 IMPUESTO SOBRE LA RENTA (I.S.R)

De acuerdo con la legislación fiscal vigente de 2025 y 2024 la Unión causó un Impuesto Sobre la Renta como sigue:

a) Impuesto Sobre la Renta

CONCEPTO	2025	2024
ISR Causado	\$ 7,188	\$ 3,221
Pagos Provisionales (incluye ISR Retenido de Bancos)	(2,986)	(742)
ISR por pagar	\$ 4,202	\$ 2,479

C.P. JOHNNY HOP GALANTE
Director General

C.P. ELPIDIO LÓPEZ LÓPEZ.
Contador General

LIC.MAYRA AIDE CAMACHO GUTIÉRREZ
Auditor Interno

