

Top Kapital Desarrollos Inmobiliarios del Centro, S.A.P.I. de C.V.
Institución de Financiamiento Colectivo (IFC)
Estados financieros al 31 de diciembre de 2024 y 2023
Con el Informe de los Auditores Independientes

Contenido

Página

Informe de los auditores independientes

Estado de situación financiera

Estado de resultados integrales

Estado de cambios en el capital

Estado de flujo de efectivo

Estado de cambios en el capital

Estado de flujo de efectivo

Top Kapital
Desarrollos Inmobiliarios
del Centro, S.A.P.I. de C.V.
Institución de Financiamiento
Colectivo (IFC)
Estados financieros
31 de diciembre de 2024 y 2023
Con el Informe
de los Auditores Independientes

Top Kapital Desarrollos Inmobiliarios del Centro, S.A.P.I. de C.V.
Institución de Financiamiento Colectivo (IFC)
Estados financieros 31 de diciembre de 2024 y 2023
con el Informe de los Auditores Independientes

Contenido	Página
Informe de los auditores independientes	1
Estados de situación financiera	5
Estados de Resultado Integral	6
Estados de Cambios en el Capital Contable	7
Estados de Flujos de Efectivo	8
Notas a los Estados Financieros	9

Informe de los Auditores Independientes

A la Comisión Nacional Bancaria y de Valores.
Al Consejo de Administración y a los Accionistas.
Top Kapital Desarrollos Inmobiliarios del Centro, S.A.P.I. de C.V. Institución de
Financiamiento Colectivo (IFC).

Opinión

Hemos auditado los estados financieros de **Top Kapital Desarrollos Inmobiliarios del Centro, S.A.P.I. de C.V. Institución de Financiamiento Colectivo (IFC)** (en adelante la entidad) que comprenden los estados de situación financiera al **31 de diciembre de 2024 y 2023**, los estados de resultados integrales, de cambios en el capital contable y de flujos de efectivo por los años terminados en esas fecha, y notas que incluyen un resumen de las políticas contables significativas y otra información explicativa.

En nuestra opinión, los estados financieros adjuntos presentan razonablemente, en todos los aspectos materiales, la situación financiera de **Top Kapital Desarrollos Inmobiliarios del Centro, S.A.P.I. de C.V. Institución de Financiamiento Colectivo (IFC)**, al 31 de diciembre de 2024 y 2023, así como sus resultados integrales y sus flujos de efectivo por los años terminados en esas fechas, de conformidad con los Criterios de Contabilidad emitidos por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores (CNBV).

Fundamento de la opinión

Hemos llevado a cabo nuestras auditorías de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría (NIA). Nuestras responsabilidades de acuerdo con dichas normas se describen más adelante en la sección de *Responsabilidades de los auditores en la auditoría de los estados financieros* de nuestro informe. Somos independientes de **Top Kapital Desarrollos Inmobiliarios del Centro, S.A.P.I. de C.V. Institución de Financiamiento Colectivo (IFC)**, de conformidad con el Código de Ética para Profesionales de la Contabilidad del Consejo de Normas Internacionales de Ética para Contadores (Código de Ética del IESBA), junto con los requerimientos de ética que son aplicables a nuestra auditoría de los estados financieros en México por el Código de Ética Profesional del Instituto Mexicano de Contadores Públicos (Código de Ética del IMCP), y hemos cumplido las demás responsabilidades de ética de conformidad con esos requerimientos. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido proporciona una base suficiente y adecuada para nuestra opinión.

Párrafos de énfasis

1. Como se menciona en la nota 1, los estados financieros al 31 de diciembre de 2024 y 2023 que se acompañan, se prepararon con base en los criterios normativos de contabilidad para instituciones de financiamiento colectivo emitidos por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores (CNBV), a través de las disposiciones de carácter general aplicables a las entidades y emisoras supervisadas por la CNBV que contraten servicios de auditoría externa de estados financieros, aplicables a las entidades con intermediación crediticia, publicadas en el Diario Oficial de la Federación el 26 de abril de 2018 y actualizadas mediante publicación en dicho diario el 15 de noviembre de 2018.

2. Como se menciona en la nota 1 a los estados financieros, el 19 de abril de 2022 la entidad recibió de la Comisión Nacional Bancaria y de Valores (CNBV) la autorización para constituirse como una Institución de Financiamiento Colectivo (IFC), mediante el número de oficio 311-12536446/2022, quedando pendiente la autorización para iniciar operaciones, por lo cual la entidad no es sujeta al cumplimiento total de los requisitos de cumplimiento mencionados en la legislación aplicable.

Asunto clave de la auditoría

Los asuntos clave de la auditoría son aquellos que, según nuestro juicio profesional, han sido los más significativos 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 2024 en su conjunto y en la formación de nuestra opinión sobre éstos, y no expresamos una opinión por separado sobre esas cuestiones. Hemos determinado que, la cuestión que se describe a continuación, es una cuestión clave de la auditoría que se debe comunicar en nuestro informe:

Descripción asunto clave reciente obtención de autorización como Institución de Financiamiento Colectivo

Al ser una entidad con reciente autorización como Institución de Financiamiento Colectivo, es relevante revisar el cumplimiento y familiaridad de los empleados y del director general, de las reglas establecidas en:

- Ley para regular las Instituciones de Tecnología Financiera publicada en el Diario Oficial de la Federación (D.O.F.) el 9 de marzo de 2018, con última modificación publicada en el D.O.F. el 24 de enero de 2024.
- Disposiciones de carácter general aplicables a las Instituciones de Tecnología Financiera publicadas en el D.O.F. el 10 de septiembre de 2018, modificadas mediante resoluciones publicadas en el D.O.F. el 25 de marzo de 2019; 15 de diciembre de 2021; 15 de diciembre de 2021; 20 de enero de 2023; así como 2 de septiembre 2024.
- Disposiciones de carácter general aplicables a las entidades y emisoras supervisadas por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores que contraten servicios de auditoría externa de estados financieros básicos publicadas en el D.O.F. el 26 de abril de 2018, actualizadas con la reforma publicada en el propio D.O.F. el 15 de noviembre de 2018.

Procedimientos de auditoría para abordar el asunto clave

Elaboramos un checklist de asuntos relevantes a cumplir de las disposiciones mencionadas anteriormente, revisando mediante los siguientes procedimientos su cumplimiento:

1. Entrevistas con personal clave.
2. Análisis de documentación comprobatoria en físico.
3. Revisión de información en página web de la entidad:
topkapital.com

4. Revisamos la debida existencia de los manuales de control interno, así como su correcta aplicación práctica, desde la prospección y análisis previo al otorgamiento del crédito, la asignación del mismo, hasta su cobranza.
5. Cálculos aritméticos.
6. Revisamos que los estados financieros básicos y sus notas incluyan las revelaciones específicas requeridas para Instituciones de Financiamiento Colectivo.

Responsabilidades de la administración sobre los estados financieros

La Administración es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados financieros adjuntos, de conformidad con los Criterios de Contabilidad emitidos por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores (CNBV), y del control interno que la dirección considere necesario para permitir la preparación de estados financieros libres de incorrección material, debida a fraude o error.

En la preparación de los estados financieros, la Administración es responsable de la evaluación de la capacidad de la entidad para continuar como negocio en marcha, revelando, según corresponda, las cuestiones relacionadas con negocio en marcha y utilizando la base contable de negocio en marcha, excepto si la Administración tiene intención de liquidar la entidad, o de cesar sus operaciones, o bien no exista otra alternativa realista.

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

Responsabilidades de los auditores sobre la auditoría de los estados financieros

Nuestros objetivos son obtener seguridad razonable sobre si los estados financieros en su conjunto se encuentran libres de incorrecciones materiales, ya sean derivadas de fraude o error, y para emitir el informe de auditoría que contenga nuestra opinión. Seguridad razonable es un alto nivel de aseguramiento, pero no es una garantía de que una auditoría llevada a cabo de conformidad con las NIA siempre detectará una incorrección material cuando ésta exista. Las incorrecciones pueden surgir de fraude o error y ser consideradas materiales si, individualmente o de forma agregada, se puede esperar que razonablemente influyan en las decisiones económicas que tomen los usuarios sobre las bases de estos estados financieros.

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

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



y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficacia del control interno de la entidad.

- Evaluamos lo adecuado de las políticas contables aplicadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por la Administración.
- Concluimos sobre lo adecuado de la utilización, por la Administración, de la base contable de negocio en marcha 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 para continuar como negocio en marcha. Si concluimos que existe una incertidumbre material, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría sobre la correspondiente información revelada en los estados financieros o, si dichas revelaciones no son adecuadas, que expresemos una opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, hechos o condiciones futuros pueden ser causa de que la empresa deje de continuar como negocio en marcha.
- Evaluamos la presentación global, la estructura y el contenido de los estados financieros, incluida la información revelada, y si los estados financieros representan las transacciones y hechos subyacentes de un modo que logran la presentación razonable.

Nos comunicamos con los responsables de la administración de la entidad en relación con, entre otras cuestiones, el alcance y el momento de realización de la auditoría planificada y los hallazgos significativos de la auditoría, así como cualquier deficiencia significativa del control interno que identificamos en el transcurso de la auditoría.

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

Elaf Consultoría, S.C.

C.P.C. José Alfredo Franco Hernández.
Aguascalientes, Ags., a 25 de marzo de 2025.

TOP CAPITAL DESARROLLOS INMOBILIARIOS DEL CENTRO, S.A.P.I. DE C.V. INSTITUCIÓN DE FINANCIAMIENTO COLECTIVO (IFC)

Av. Prolongación Zaragoza número 4200 Edificio 1A 206 Fraccionamiento Trojes de Alonso C.P. 20116, Aguascalientes, Ags.

Estados de situación financiera

Al 31 de Diciembre 2024 y 2023

(Cifras expresadas en miles de pesos)

	31 de Diciembre 2024	31 de Diciembre 2023		31 de Diciembre 2024	31 de Diciembre 2023
ACTIVO			PASIVO		
Disponibilidades			Otras cuentas por pagar		
Efectivo (Nota 4)	\$ 34	\$ 51	Contribuciones por pagar	\$ 20	\$ 20
Total de disponibilidades	34	51	Acreedores diversos (Nota 8)	7,685	7,095
			Beneficios a empleados	3	0
Cuentas por cobrar (Nota 5)	7,051	8,063	Total Otras cuentas por pagar	7,708	7,115
			TOTAL PASIVO	7,708	7,115
Activos por impuestos a la utilidad diferido (Nota 6)	1,538	1,035	CAPITAL CONTABLE		
Activos intangibles (Nota 7)	431	431	Capital aportado	4,872	4,872
			Capital social (Nota 9)		
Otros activos y cargos diferidos			Capital Ganado	4,872	4,872
Anticipo a proveedores	15	0	Resultado de ejercicios anteriores	(2,407)	(1,289)
			Resultado del ejercicio	(1,104)	(1,118)
			TOTAL CAPITAL CONTABLE	(3,511)	(2,407)
TOTAL DE ACTIVO	\$ 9,069	\$ 9,580	TOTAL DE PASIVO Y CAPITAL CONTABLE	\$ 9,069	\$ 9,580
			Contingencias (Nota 12)	1,361	2,465

Las notas aclaratorias que se acompañan, forman parte integrante de estos estados financieros.

“Los presentes estados de situación financiera se formularon de conformidad con los criterios de contabilidad para las instituciones de financiamiento colectivo, emitidos por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores, con fundamento en lo dispuesto por los artículos 48 y 49 de la Ley para Regular las Instituciones de Tecnología Financiera, de observancia general y obligatoria, aplicados de manera consistente, encontrándose reflejadas las operaciones efectuadas por la institución de financiamiento colectivo hasta la fecha arriba mencionada, las cuales se realizaron y valoraron con apego a sanas prácticas y a las disposiciones legales y administrativas aplicables.

Los presentes estados de situación financiera fueron aprobados por el Consejo de Administración, bajo la responsabilidad de los directivos que los suscriben.”


Gerardo Nava Ramirez
Presidente del Consejo de Administración


Paola Varela Del Bosque
Dirección de Operaciones


C.P.C. Edgar Amado-Díaz Vázquez
Contador General

TOP CAPITAL DESARROLLOS INMOBILIARIOS DEL CENTRO, S.A.P.I. DE C.V. INSTITUCIÓN DE FINANCIAMIENTO COLECTIVO (IFC)

Av. Prolongación Zaragoza número 4200 Edificio 1A 206 Fraccionamiento Trojes de Alonso C.P. 20116, Aguascalientes, Ags.

Estados de resultado integral

Años terminados el 31 de Diciembre 2024 y 2023

(Cifras expresadas en miles de pesos)

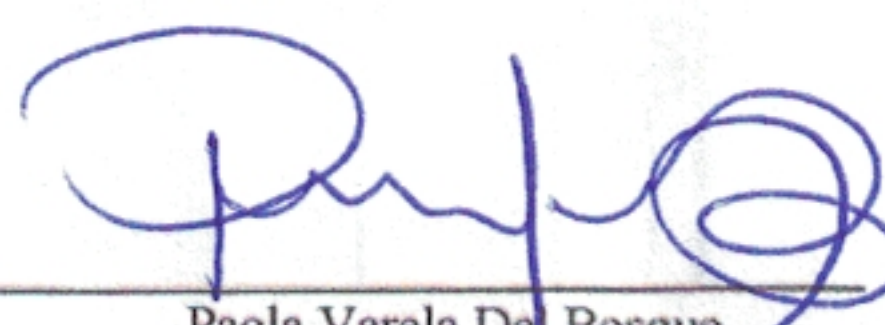
	2024	2023
Ingresos por Intereses	\$ 739	\$ 641
Margen Financiero	739	641
Gastos de administración y promoción (Nota 10)	2,346	2,271
Resultado antes de impuestos a la utilidad	(1,607)	(1,630)
Impuestos a la utilidad (Nota 11)	(503)	(512)
Resultado Neto	\$ (1,104)	\$ (1,118)

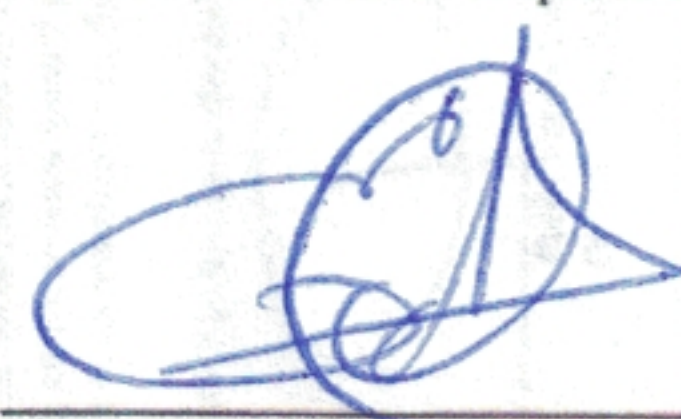
Las notas aclaratorias que se acompañan, forman parte integrante de estos estados financieros.

"Los presentes estados de resultado integral se formularon de conformidad con los criterios de contabilidad para las instituciones de financiamiento colectivo, emitidos por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores, con fundamento en lo dispuesto por los artículos 48 y 49 de la Ley para Regular las Instituciones de Tecnología Financiera, de observancia general y obligatoria, aplicados de manera consistente, encontrándose reflejados todos los ingresos y egresos derivados de las operaciones efectuadas por la institución de financiamiento colectivo durante el período arriba mencionado, las cuales se realizaron y valoraron con apego a sanas prácticas y a las disposiciones legales y administrativas aplicables.

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


Gerardo Nava Ramírez
Presidente del Consejo de Administración


Paola Varela Del Bosque
Dirección de Operaciones


C.P.C. Edgar Amado Díaz Vázquez
Contador General

Página web de la Comisión Nacional Bancaria y de Valores <https://www.gob.mx/cnbv>
Página web de la entidad: <https://topkapital.com/reportes-financieros/>

TOP CAPITAL DESARROLLOS INMOBILIARIOS DEL CENTRO, S.A.P.I. DE C.V. INSTITUCIÓN DE FINANCIAMIENTO COLECTIVO (IFC)

Av. Prolongación Zaragoza número 4200 Edificio 1A 206 Fraccionamiento Trojes de Alonso C.P. 20116, Aguascalientes, Ags.

Estados de cambios en el capital contable

Años terminados el 31 de diciembre de 2024 y 2023

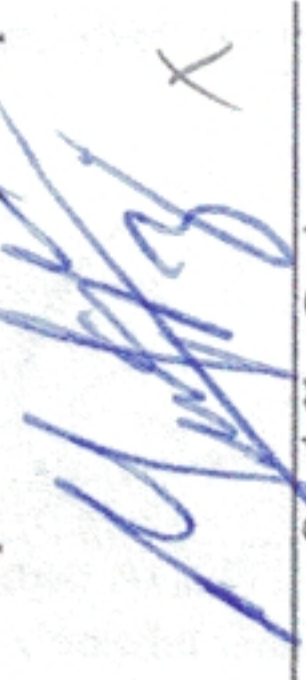
(Cifras expresadas en miles de pesos)

	Capital contribuido		Capital ganado			Total capital contable
	Capital Social	Aportaciones para futuros aumentos de capital	Prima en venta de acciones	Reservas de capital	Resultado de ejercicios anteriores	Resultado neto
Saldos al 31 de diciembre de 2022	\$ 4,872	0	0	0	(389)	(900)
MOVIMIENTOS INHERENTES A LAS DECISIONES DE LOS PROPIETARIOS						
Suscripciones en acciones	0	0	0	0	0	0
Capitalización de utilidades	0	0	0	0	0	0
Constitución de reservas	0	0	0	0	(900)	900
Traspaso del resultado neto a resultado de ejercicios anteriores	0	0	0	0	0	0
Pago de dividendos	0	0	0	0	0	0
Otros	0	0	0	0	0	0
MOVIMIENTOS INHERENTES AL RECONOCIMIENTO DE LA UTILIDAD INTEGRAL:	0	0	0	0	(900)	900
Utilidad integral	0	0	0	0	-	(1,118)
(-) Resultado neto	0	0	0	0	-	(1,118)
Saldos al 31 de diciembre de 2023	\$ 4,872	0	0	0	(1,289)	(1,118)
MOVIMIENTOS INHERENTES A LAS DECISIONES DE LOS PROPIETARIOS						
Suscripciones en acciones (Notas 1 y 9)	0	0	0	0	0	0
Capitalización de utilidades	0	0	0	0	0	0
Constitución de reservas	0	0	0	0	0	0
Traspaso del resultado neto a resultado de ejercicios anteriores	0	0	0	0	(1,118)	1,118
Pago de dividendos	0	0	0	0	0	0
Otros	0	0	0	0	0	0
MOVIMIENTOS INHERENTES AL RECONOCIMIENTO DE LA UTILIDAD INTEGRAL:	0	0	0	0	(1,118)	1,118
Utilidad integral	0	0	0	0	-	(1,104)
(-) Resultado neto	0	0	0	0	0	(1,104)
Saldos al 31 de diciembre de 2024	\$ 4,872	0	0	0	(2,407)	(1,104)

Las notas aclaratorias que se acompañan, forman parte integrante de estos estados financieros.

"Los presentes estados de cambios en el capital contable se formularon de conformidad con los criterios de contabilidad para las instituciones de financiamiento colectivo, emitidos por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores, con fundamento en lo dispuesto por los artículos 48 y 49 de la Ley para Regular las Instituciones de Tecnología Financiera, de observancia general y obligatoria, aplicados de manera consistente, encontrándose reflejadas las operaciones efectuadas por la institución de financiamiento colectivo hasta la fecha arriba mencionada, las cuales se realizaron y valoraron con apego a normas prácticas y a las disposiciones legales y administrativas aplicables.

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


Gerardo Nava Ramírez
Presidente del Consejo de Administración


Paola Varela Del Bosque
Dirección de Operaciones


C.P.C. Edgar Amado Díaz Vázquez
Contador General

Página web de la Comisión Nacional Bancaria y de Valores <https://www.gob.mx/cnbv>
Página web de la entidad: <https://topkapital.com/reportes-financieros/>

TOP CAPITAL DESARROLLOS INMOBILIARIOS DEL CENTRO, S.A.P.I. DE C.V. INSTITUCIÓN DE FINANCIAMIENTO COLECTIVO (IFC)

Av. Prolongación Zaragoza número 4200 Edificio 1A 206 Fraccionamiento Trojes de Alonso C.P. 20116, Aguascalientes, Ags.

Estados de flujos de efectivo

Años terminados el 31 de diciembre de 2024 y 2023

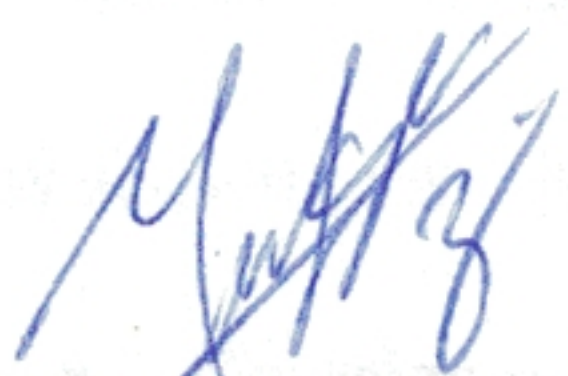
(Cifras expresadas en miles de pesos)

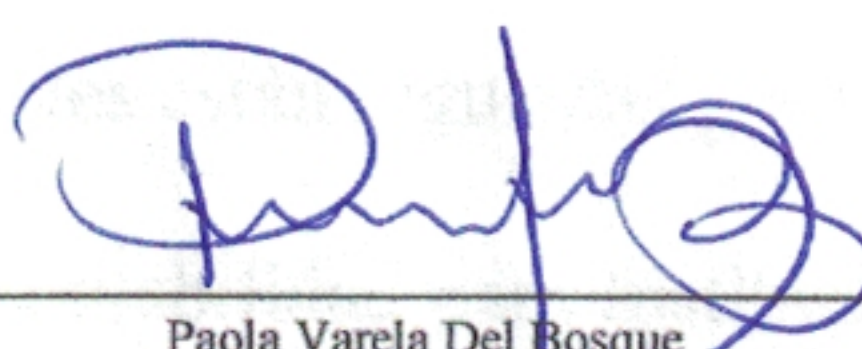
	<u>2024</u>	<u>2023</u>
Resultado antes de impuestos a la utilidad	\$ (1,607)	\$ (1,630)
Actividades de operación:		
Incremento de clientes	1,012	(7,771)
Incremento de proveedores	593	4,694
Pago por impuestos a la utilidad	0	0
Pagos anticipados	(15)	0
Flujos netos de efectivo en actividades de operación	<u>1,590</u>	<u>(3,077)</u>
Actividades de inversión:		
Otros cobros por actividades de inversion	0	0
Otros ajustes por partidas asociadas con actividades de inversion	0	0
Flujos netos de efectivo en actividades de inversión	<u>0</u>	<u>0</u>
Actividades de financiamiento:		
Entrada de efectivo por emision de capital	0	0
Aportaciones para futuros aumentos de capital	0	0
Flujos neto de efectivo de actividades de financiamiento	<u>0</u>	<u>0</u>
Incremento (disminución) neto(a) de efectivo	<u>(17)</u>	<u>(4,707)</u>
Efectivo al inicio del periodo	<u>51</u>	<u>4,758</u>
Efectivo al final del periodo	<u>\$ 34</u>	<u>\$ 51</u>

Las notas aclaratorias que se acompañan, forman parte integrante de estos estados financieros.

"Los presentes estados de flujos de efectivo se formularon de conformidad con los criterios de contabilidad para las instituciones de financiamiento colectivo, emitidos por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores, con fundamento en lo dispuesto por los artículos 48 y 49 de la Ley para Regular las Instituciones de Tecnología Financiera, de observancia general y obligatoria, aplicados de manera consistente, encontrándose reflejadas las operaciones efectuadas por la institución de financiamiento colectivo hasta la fecha arriba mencionada, las cuales se realizaron y valoraron con apego a sanas prácticas y a las disposiciones legales y administrativas aplicables.

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


 Gerardo Nava Ramírez
 Presidente del Consejo de Administración


 Paola Varela Del Bosque
 Dirección de Operaciones


 C.P.C. Edgar Amado Díaz Vázquez
 Contador General

Página web de la Comisión Nacional Bancaria y de Valores <https://www.gob.mx/cnbv>

Página web de la entidad: <https://topkapital.com/reportes-financieros/>

**Top Kapital Desarrollos Inmobiliarios del Centro, S.A.P.I. de C.V. Institución de
Financiamiento Colectivo (IFC)**

Av. Prolongación Zaragoza numero 4200 Edificio 1A 206 Fraccionamiento Trojes de Alonso C.P. 20116,
Aguascalientes, Ags.

Notas a los estados financieros
Por los años terminados el 31 de diciembre de 2024 y 2023

(Cifras expresadas en miles de pesos)

**|(1) Actividades de Top Kapital Desarrollos Inmobiliarios del Centro, S.A.P.I. de C.V.
Institución de Financiamiento Colectivo (IFC).**

a) Actividades.

Top Kapital Desarrollos Inmobiliarios del Centro, S.A.P.I. de C.V. Institución de Financiamiento Colectivo (IFC) (la entidad), es una sociedad constituida bajo las leyes mexicanas el día 2 de julio del año 2015 inicialmente como una Sociedad Anónima Promotora de Inversión de Capital Variable (S.A.P.I. de C.V.), y mediante asamblea extraordinaria del 18 de agosto de 2022, adopta el régimen de Institución de Financiamiento Colectivo (IFC), para realizar operaciones de servicios relacionados con el financiamiento de proyectos inmobiliarios, con domicilio en la ciudad de Aguascalientes, México.

El 19 de abril de 2022, la Comisión Nacional Bancaria y de Valores (CNBV), con número de oficio 311-12536446/2022, le otorgó a la entidad la autorización para constituirse como una Institución de Financiamiento Colectivo (IFC), por ello, la entidad llevó a cabo un acta de asamblea extraordinaria con fecha 18 de agosto de 2022, en la cual se aprueba formalmente el cambio de denominación social añadiendo la parte de “Institución de Financiamiento Colectivo (IFC)”, donde además se efectuó un aumento de capital social por \$ 4,872, mismo que se detalla en la nota 9.

Después de lo mencionado en el párrafo anterior, quedó pendiente la autorización a la entidad para iniciar operaciones, por lo cual aún no es sujeta al cumplimiento total de los requisitos de cumplimiento mencionados en la legislación aplicable.

b) Aspectos reglamentarios.

Sus actividades y políticas contables están reguladas por las siguientes disposiciones:

- Criterios normativos de contabilidad para Instituciones de Financiamiento Colectivo a través de las disposiciones de carácter general aplicables a las entidades y emisoras supervisadas por la CNBV que contraten servicios de auditoría externa de estados financieros, aplicables a las entidades con intermediación crediticia, publicadas en el Diario Oficial de la Federación el 26 de abril de 2018 y actualizadas mediante publicación en dicho diario el 15 de noviembre de 2018.

En ellas se incluyen diversos límites, tanto de aportación de capital de los accionistas, como de crédito otorgado a los mismos, pasivos contraídos y capital mínimo pagado para operar, mismas que, al 31 de diciembre de 2024 y 2023, así como a la fecha de emisión de estos estados financieros se han cumplido apropiadamente.

**Top Kapital Desarrollos Inmobiliarios del Centro, S.A.P.I. de C.V. Institución de
Financiamiento Colectivo (IFC)**

Av. Prolongación Zaragoza numero 4200 Edificio 1A 206 Fraccionamiento Trojes de Alonso C.P. 20116,
Aguascalientes, Ags.

Notas a los estados financieros
Por los años terminados el 31 de diciembre de 2024 y 2023

(Cifras expresadas en miles de pesos)

(2) Autorización y bases de presentación-

Autorización.

El 25 de marzo 2025, el señor Gerardo Nava Ramírez (presidente del Consejo de Administración) autorizó la emisión de los estados financieros adjuntos y sus notas.

De conformidad con la Ley de General de Sociedades Mercantiles (LGSM) y los estatutos de la entidad, los accionistas 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.

Bases de presentación.

a) Declaración de cumplimiento-

Los estados financieros que se acompañan se ajustan a la estructura básica de las Normas de Información Financiera (NIF) emitidas por el Consejo Mexicano de Normas de Información Financiera, A.C. (CINIF), excepto por las reglas específicas de valuación, presentación y revelación establecidas en los "Criterios Normativos de Contabilidad emitidos por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores" que deban aplicarse sobre normatividad específica o sobre un criterio contable especial, considerando que la entidad realiza operaciones especializadas.

Con la finalidad de adecuar la normatividad contable que le es aplicable a la entidad y a otras entidades que realizan actividades especializadas, con fecha 19 de enero de 2009, la CNBV publicó los criterios contables aplicables, los cuales fueron actualizados mediante diversas resoluciones publicadas.

Los estados financieros han sido preparados sobre la base de negocio en marcha, considerando la expectativa razonable de la Administración de que la Entidad cuenta con los recursos suficientes para seguir en operación durante los próximos doce meses, como mínimo, y que, por lo tanto, la utilización de la base contable de negocio en marcha sigue siendo adecuada. Se considera que la entidad no tendrá problema en hacer frente al pago de los préstamos bancarios y a socios.

Asimismo, para responder a una situación negativa, la Administración tiene la capacidad de tomar las siguientes medidas de mitigación para reducir costos, optimizar el flujo de efectivo de la entidad y preservar la liquidez:

- Reducir los gastos de capital no esenciales aplazar o cancelar los gastos discrecionales y
- Congelar el reclutamiento no esencial.

**Top Kapital Desarrollos Inmobiliarios del Centro, S.A.P.I. de C.V. Institución de
Financiamiento Colectivo (IFC)**

Av. Prolongación Zaragoza numero 4200 Edificio 1A 206 Fraccionamiento Trojes de Alonso C.P. 20116,
Aguascalientes, Ags.

Notas a los estados financieros
Por los años terminados el 31 de diciembre de 2024 y 2023

(Cifras expresadas en miles de pesos)

Con base en estos factores, la administración tiene una expectativa razonable de que la entidad tiene recursos adecuados y suficiente margen de maniobra respecto a sus obligaciones crediticias.

b) Uso de juicios y estimaciones-

La preparación de los estados financieros requiere que la Administración efectúe estimaciones y suposiciones que afectan los importes registrados de activos y pasivos y la revelación de activos y pasivos contingentes a la fecha de los estados financieros, así como los importes registrados de ingresos y gastos durante el ejercicio. Los resultados reales pueden diferir de estas estimaciones y suposiciones.

Juicios

La información sobre juicios realizados en la aplicación de políticas contables que tienen el efecto más importante sobre los importes reconocidos en los estados financieros se describe en las siguientes notas:

Nota 2 a) **Negocio en marcha**, la entidad evalúa si existen incertidumbres materiales que puedan generar duda sobre la capacidad de para continuar como negocio en marcha.

Supuestos e incertidumbres en las estimaciones:

Nota 12 - **Activo por impuestos diferidos**, suposición sobre si existirán utilidades futuras gravables.

(3) Resumen de las principales políticas contables-

Las políticas contables que se muestran a continuación se han aplicado uniformemente en la preparación de los estados financieros que se presentan, y han sido aplicadas consistentemente por la entidad.

(a) Uso de estimaciones-

Los estados financieros adjuntos para su preparación requieren que la administración de la Entidad efectúe ciertas estimaciones y utilice determinados supuestos para valorar algunas de las partidas y para efectuar las revelaciones que se requieren en los mismos. Sin embargo, los resultados reales pueden diferir de dichas estimaciones. La administración de la Entidad, aplicando el juicio profesional, considera que las estimaciones y supuestos utilizados fueron los adecuados en las circunstancias.

**Top Kapital Desarrollos Inmobiliarios del Centro, S.A.P.I. de C.V. Institución de
Financiamiento Colectivo (IFC)**

Av. Prolongación Zaragoza numero 4200 Edificio 1A 206 Fraccionamiento Trojes de Alonso C.P. 20116,
Aguascalientes, Ags.

Notas a los estados financieros
Por los años terminados el 31 de diciembre de 2024 y 2023

(Cifras expresadas en miles de pesos)

(b) Reconocimiento de los efectos de la inflación-

Los estados financieros que se acompañan fueron preparados de acuerdo a las instrucciones de la Comisión Nacional Bancaria y de Valores, donde a partir de 2008 se tiene establecido no re expresar las cifras de los estados financieros conformidad con las Norma de Información Financiera B-10, hasta nuevo aviso.

El porcentaje de inflación anual y acumulada en los tres últimos ejercicios se muestran a continuación:

<u>31 de diciembre de</u>	<u>INPC</u>	<u>Inflación</u>	
		<u>Del año</u>	<u>Acumulada</u>
2024	137.949	4.21%	16.69%
2023	132.373	4.66%	19.83%
2022	126.478	7.82%	18.32%

(c) Estados de resultados-

Debido a que la entidad es institución de financiamiento colectivo, presenta los costos y gastos en el estado de resultados atendiendo a su función y respetando los criterios contables y de presentación establecidos por los Criterios Normativos de Contabilidad de la CNBV.

(d) Efectivo-

Se registra a su valor nominal y está representado por el efectivo en caja, así como depósitos en cuentas bancarias de la entidad.

(e) Cartera de crédito-

Actualmente la entidad no cuenta con cartera de crédito.

Para el otorgamiento del crédito, son sujetos de crédito todos y cada uno de los socios de la entidad. En su carácter de Institución Financiera Especializada, podrá otorgar créditos hipotecarios para lograr el desarrollo de proyectos inmobiliarios.

(f) Cartera de crédito vencida e intereses devengados no cobrados-

Actualmente la entidad no cuenta con cartera de crédito vencida.

**Top Kapital Desarrollos Inmobiliarios del Centro, S.A.P.I. de C.V. Institución de
Financiamiento Colectivo (IFC)**

Av. Prolongación Zaragoza numero 4200 Edificio 1A 206 Fraccionamiento Trojes de Alonso C.P. 20116,
Aguascalientes, Ags.

**Notas a los estados financieros
Por los años terminados el 31 de diciembre de 2024 y 2023**

(Cifras expresadas en miles de pesos)

Cuando un crédito catalogado como vencido es reestructurado, este permanecerá como cartera vencida en tanto no exista evidencia de pago sostenido del deudor.

(g) Estimación preventiva para riesgos crediticios-

Representa la estimación para créditos irrecuperables reconocida por la entidad, con base en la calificación trimestral de la cartera, y de acuerdo a las Disposiciones de Carácter General emitidas por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores (CNBV), no se cuenta con dicha estimación, debido a la inexistencia de la cartera de crédito, esto aplicaría a partir del momento en el que se tuviera movimientos en esta cuenta, dicha estimación se modificaría en base en el último estudio que se haya efectuado. Derivado de la evaluación se provisionará cierto porcentaje de la cartera como irrecuperable dependiendo de los niveles de riesgo asociados.

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

De acuerdo a las disposiciones relativas, el monto de la estimación preventiva para riesgos crediticios se calculará con base en las reglas que al efecto establezca la CNBV para la provisión de cartera crediticia.

Dicha estimación deberá determinarse con base en las diferentes metodologías establecidas por la CNBV para cada tipo de crédito, así como por las estimaciones adicionales requeridas en diversas reglamentaciones y las ordenadas por la CNBV o por la Federación, debiéndose registrar en los resultados del ejercicio del periodo correspondiente.

(h) Arrendamientos-

Arrendamientos operativos

Los pagos de los contratos sobre arrendamientos operativos se reconocen como un gasto con base en el método de línea recta a lo largo del plazo del arrendamiento. Los costos asociados, tales como mantenimiento y seguros se reconocen en resultados del periodo conforme se incurren.

(j) Beneficios a los empleados-

Los beneficios por terminación o post-empleo, establecidos en la Ley Federal del Trabajo en México, se refieren principalmente a las primas de antigüedad pagaderas a los empleados que

**Top Kapital Desarrollos Inmobiliarios del Centro, S.A.P.I. de C.V. Institución de
Financiamiento Colectivo (IFC)**

Av. Prolongación Zaragoza numero 4200 Edificio 1A 206 Fraccionamiento Trojes de Alonso C.P. 20116,
Aguascalientes, Ags.

Notas a los estados financieros
Por los años terminados el 31 de diciembre de 2024 y 2023

(Cifras expresadas en miles de pesos)

hayan cumplido quince o más años de servicio e indemnizaciones por separación voluntaria o involuntaria.

La Entidad no ha reconocido el pasivo por beneficios a empleados por considerar su efecto poco importante.

(k) Impuestos a la utilidad y participación de los trabajadores en la utilidad (PTU)-

Los impuestos a la utilidad y la PTU causados en el año se determinan conforme a las disposiciones fiscales vigentes.

Los impuestos a la utilidad diferidos, se registran de acuerdo con el método de activos y pasivos, que compara los valores contables y fiscales de los mismos. Se reconocen impuestos a la utilidad (activos y pasivos) por las consecuencias fiscales futuras atribuibles a las diferencias temporales entre los valores reflejados en los estados financieros de los activos y pasivos existentes y sus bases fiscales relativas, y en el caso de impuestos a la utilidad, por pérdidas fiscales por amortizar y otros créditos fiscales por recuperar. Los activos y pasivos por impuestos a la utilidad se calculan utilizando las tasas establecidas en la ley correspondiente, que se aplicarán a la utilidad gravable en los años en que se estima que se revertirán las diferencias temporales. El efecto de cambios en las tasas fiscales sobre los impuestos a la utilidad se reconoce en los resultados del período en que se aprueban dichos cambios.

Los impuestos a la utilidad y PTU causados y los impuestos a la utilidad diferidos se presentan y clasifican en los resultados del período.

(l) Reconocimiento de ingresos-

Los ingresos por intereses por los créditos otorgados se reconocen en los resultados conforme se devengan. Los intereses devengados se registran en los resultados en el momento en que se cobran.

Los intereses se reconocen como ingresos en el momento en que se devengan, los intereses devengados se registran y controlan en cuentas de orden, y solo se registran en resultados cuando éstos son cobrados, o bien, correspondan a créditos reestructurados o renovados. Los intereses devengados durante el período se reconocen como ingresos hasta el momento en que se cobran.

(m) Gasto por intereses

**Top Kapital Desarrollos Inmobiliarios del Centro, S.A.P.I. de C.V. Institución de
Financiamiento Colectivo (IFC)**

Av. Prolongación Zaragoza numero 4200 Edificio 1A 206 Fraccionamiento Trojes de Alonso C.P. 20116,
Aguascalientes, Ags.

Notas a los estados financieros
Por los años terminados el 31 de diciembre de 2024 y 2023

(Cifras expresadas en miles de pesos)

Están representados por los intereses a cargo de la entidad pagados a los accionistas y acreedores y se reconocen en resultados conforme se devengan.

(4) Efectivo-

El efectivo se integra como sigue:

	<u>2024</u>	<u>2023</u>
Banca Afirme	\$ 34	\$ 51
Total efectivo	\$ 34	\$ 51

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023, la Entidad no tiene efectivo restringido.

(5) Cuentas por cobrar-

Los saldos de cuentas por cobrar, en los años terminados el 31 de diciembre de 2024 y 2023, se integran como sigue:

	<u>2024</u>	<u>2023</u>
Saldo a favor de IVA	\$ 672	\$ 281
Derecho de Acreditamiento de IVA	22	221
Deudores diversos	34	2
Saldo a favor de ISR	9	9
Instrumentos financieros	6,280	7,550
ISR retenido por bancos	34	
\$ 7,051	\$ 8,063	

(6) Activos por impuestos a la utilidad diferidos-

Los activos por impuestos a la utilidad diferidos en el ejercicio 2024 y 2023, se integran como sigue:

	<u>2024</u>	<u>2023</u>
Cuentas por pagar por deducir	\$ 36	\$ 9

**Top Kapital Desarrollos Inmobiliarios del Centro, S.A.P.I. de C.V. Institución de
Financiamiento Colectivo (IFC)**

Av. Prolongación Zaragoza numero 4200 Edificio 1A 206 Fraccionamiento Trojes de Alonso C.P. 20116,
Aguascalientes, Ags.

Notas a los estados financieros
Por los años terminados el 31 de diciembre de 2024 y 2023

(Cifras expresadas en miles de pesos)

Pérdidas Fiscales pendientes de amortizar	1,502	1,026
	\$ <u>1,538</u>	\$ <u>1,35</u>

(7) Activos Intangibles-

Los activos intangibles se integran como sigue:

	<u>2024</u>	<u>2023</u>
Activos Intangibles TRIOLABS S.A.P.I	\$ 431	\$ 431
	\$ <u>431</u>	\$ <u>431</u>

(8) Acreedores diversos-

Los acreedores diversos se integran principalmente por préstamos que pudieran convertirse más adelante en aportaciones de capital pendientes de formalizar.

	<u>2024</u>	<u>2023</u>
Gerardo Nava Ramírez	\$ 2	\$ 2
Nova Holding SA de CV	3	3
Análisis Bursar SC	190	190
Iván Romero Tenorio	800	800
Juan Carlos Mendoza	1,500	1,500
Poliplex SAPI	3,000	3,000
Varios acreedores diversos	2,190	1,600
	\$ <u>7,685</u>	\$ <u>7,095</u>

Existen dos condicionantes para que, en su momento, se puedan hacer las capitalizaciones requeridas, que son:

1. La capitalización debe ser autorizada por la CNBV.
2. La capitalización debe ser autorizada, de acuerdo a las reglas aplicables de los estatutos de la entidad, así como reglas de la Ley General de Sociedades Mercantiles aplicables, por la asamblea de accionistas.

(9) Capital contable-

A continuación, se describen las principales características de las cuentas que integran el capital contable:

a) Capital social

**Top Kapital Desarrollos Inmobiliarios del Centro, S.A.P.I. de C.V. Institución de
Financiamiento Colectivo (IFC)**

Av. Prolongación Zaragoza numero 4200 Edificio 1A 206 Fraccionamiento Trojes de Alonso C.P. 20116,
Aguascalientes, Ags.

Notas a los estados financieros
Por los años terminados el 31 de diciembre de 2024 y 2023

(Cifras expresadas en miles de pesos)

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023 el capital social se integra como sigue:

	<u>2024</u>		<u>2023</u>
	<u>Importe</u>	<u>Acciones</u>	<u>Importe</u>
			<u>Acciones</u>
Capital social suscrito y exhibido:			
Fijo	3,560,000	3,560	3,560,000
Variable	1,312,170	1,312	1,312,170
			1,312
	<u>2024</u>		<u>2023</u>
	<u>Acciones</u>	<u>Importe</u>	<u>Acciones</u>
			<u>Importe</u>
Capital social suscrito	4,872		4,872
Capital Ganado			
Resultado de ejercicios anteriores		(2,407)	(1,289)
Resultado del ejercicio		(1,104)	(1,118)
		3,511	2,407

b) Reserva legal

La entidad no ha efectuado la separación correspondiente a las reservas legales, debido a que durante los ejercicios anteriores no ha tenido utilidad, por lo cual no se puede hacer la separación correspondiente a la ley.

c) Restricciones de capital

Según el artículo 6 de las "Disposiciones de Carácter General Aplicables a las Instituciones de Tecnología Financiera", se establece que el capital social mínimo con el que deberán contar las Instituciones de Financiamiento Colectivo será el equivalente a 500,000 UDI's a valuación del 31 de diciembre del ejercicio inmediato anterior. Al 31 de diciembre de 2024 el valor de la UDI es de 8.340909, lo que obliga a la entidad a mantener un capital social mínimo de \$4,170 durante el ejercicio 2024, lo cual se cumple al contar con un capital social de \$ 4,872. Asimismo, al 25 de marzo, fecha de autorización de los estados financieros, dicho requerimiento se sigue cumpliendo.

d) Distribución de utilidades

La distribución de utilidades estará sujeta a:

Cuenta de utilidad fiscal neta (CUFIN)-

El saldo actualizado de la Cuenta de Utilidad Fiscal Neta (CUFIN) se integra como sigue:

	<u>2024</u>	<u>2023</u>
	<u>12</u>	<u>12</u>
CUFIN generado a partir del ejercicio 2014	2,314	2,271

**Top Kapital Desarrollos Inmobiliarios del Centro, S.A.P.I. de C.V. Institución de
Financiamiento Colectivo (IFC)**

Av. Prolongación Zaragoza numero 4200 Edificio 1A 206 Fraccionamiento Trojes de Alonso C.P. 20116,
Aguascalientes, Ags.

Notas a los estados financieros
Por los años terminados el 31 de diciembre de 2024 y 2023

(Cifras expresadas en miles de pesos)

La distribución de dividendos o utilidades a los accionistas que provengan de la CUFIN, no generarán impuesto sobre la renta (ISR) a personas morales residentes en el país, hasta que dicha cuenta se agote. Los dividendos pagados a personas físicas y a personas morales residentes en el extranjero, sobre utilidades generadas a partir del 1 de enero 2014, están sujetos a un impuesto del 10%, mismo que tiene el carácter de pago definitivo.

En el caso de dividendos no provenientes de CUFIN, además de lo anterior, seguirán siendo sujetos al pago de ISR a cargo de la entidad, determinado con base en la tasa general de ley, mismo que tiene la característica de definitivo y podrá acreditarse contra el impuesto sobre la renta del ejercicio y de los dos siguientes.

El saldo de esta cuenta es susceptible de actualizarse hasta la fecha de distribución utilizando el Índice Nacional de Precios al Consumidor (INPC).

e) Reducciones de capital

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023, el saldo actualizado de la Cuenta de Capital de Aportación Actualizado (CUCA) asciende a \$5,400 y \$5,182 respectivamente. En el caso de reembolso o reducciones de capital a favor de los accionistas, el excedente de dicho reembolso sobre este importe tendrá el tratamiento fiscal de una utilidad distribuida.

En caso de que el capital contable sea superior al saldo de la CUCA, el diferencial será considerado como un dividendo o utilidad distribuida sujeta al pago de ISR. Si las utilidades antes mencionadas proceden de la CUFIN, no habrá impuesto a pagar por la reducción o reembolso de capital. En caso contrario, deberá darse el tratamiento de dividendos o utilidades distribuidas.

(10) Otros egresos de la operación

	<u>2024</u>	<u>2023</u>
Otros egresos:		
Honorarios	\$ 1,485	\$ 1,232
Rentas	166	129
Gastos de promoción y publicidad	40	25
Impuestos y derechos diversos	23	20
Gastos no deducibles	98	34
Gastos en tecnología	509	807
Otros gastos de administración y promoción	25	24
	<u>\$ 2,346</u>	<u>\$ 2,271</u>

**Top Kapital Desarrollos Inmobiliarios del Centro, S.A.P.I. de C.V. Institución de
Financiamiento Colectivo (IFC)**

Av. Prolongación Zaragoza numero 4200 Edificio 1A 206 Fraccionamiento Trojes de Alonso C.P. 20116,
Aguascalientes, Ags.

Notas a los estados financieros
Por los años terminados el 31 de diciembre de 2024 y 2023

(Cifras expresadas en miles de pesos)

(11) Impuesto a la utilidad (impuesto sobre la renta (ISR) y participación de los trabajadores en la utilidad (PTU))-

Conforme a la ley de ISR vigente la tasa de ISR para los años 2024, 2023 y años posteriores es del 30%.

El gasto (beneficio) por impuestos a la utilidad se integra como sigue:

	<u>2024</u>	<u>2023</u>
Impuesto sobre la renta causado	\$ 0	\$ 0
Impuesto sobre la renta diferido	(503)	(512)
	<u>\$ (503)</u>	<u>\$ (512)</u>

a) Impuesto sobre la renta diferido-

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023, el activo por el efecto acumulado de ISR diferido está formado como sigue:

	<u>2024</u>	<u>2023</u>
Cuentas por pagar por deducir	(36)	(9)
Pérdidas fiscales por amortizar	(1,502)	(1,026)
ISR Diferido Activo	<u>(1,538)</u>	<u>(1,035)</u>

Este activo neto de ISR diferido se origina básicamente las provisiones y el exceso de valor fiscal sobre el valor contable de equipo de transporte, mobiliario y equipo.

(12) Contingencias-

- La CNBV, dentro de sus facultades de inspección y vigilancia, al revisar los estados financieros puede sugerir correcciones a las cifras y revelaciones ya autorizadas.
- De acuerdo con la legislación fiscal vigente, las autoridades tienen la facultad de revisar hasta los cinco ejercicios fiscales anteriores a la última declaración del impuesto sobre la renta presentada pudiendo determinar diferencias por pago de impuestos, así como multas, actualizaciones y recargos.
- De acuerdo con la Ley del ISR, las empresas que realicen operaciones con partes relacionadas están sujetas a limitaciones y obligaciones fiscales, en cuanto a la

**Top Kapital Desarrollos Inmobiliarios del Centro, S.A.P.I. de C.V. Institución de
Financiamiento Colectivo (IFC)**

Av. Prolongación Zaragoza numero 4200 Edificio 1A 206 Fraccionamiento Trojes de Alonso C.P. 20116,
Aguascalientes, Ags.

Notas a los estados financieros
Por los años terminados el 31 de diciembre de 2024 y 2023

(Cifras expresadas en miles de pesos)

determinación de los precios pactados, ya que éstos deberán ser equiparables a los que se utilizarían con o entre partes independientes en operaciones comparables.

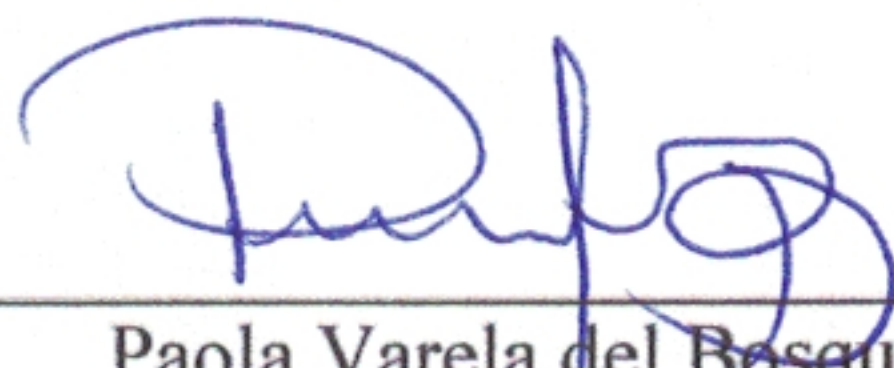
En caso de que las autoridades fiscales revisaran los precios y rechazaran los montos determinados, podrían exigir, además del cobro del impuesto y accesorios que correspondan (actualización y recargos), multas sobre las contribuciones omitidas, las cuales podrían llegar a ser hasta de 100% sobre el monto actualizado de las contribuciones.



Gerardo Nava Ramírez
Presidente del Consejo de Administración



C.P.C. Edgar Amado Díaz Vázquez
Contador General



Paola Varela del Bosque
Dirección de operaciones