

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

Estados financieros

31 de diciembre de 2025 y 2024

(Con el Informe de los Auditores Independientes)

## **INFORME DEL AUDITOR INDEPENDIENTE**

Al Consejo de Top Kapital Desarrollos Inmobiliarios del Centro, S. A. P. I. de C. V.,  
Institución de Financiamiento Colectivo

### **Presente**

### **Opinión**

Hemos auditado los estados financieros adjuntos de Top Kapital Desarrollos Inmobiliarios del Centro, S. A. P. I. de C. V., Institución de Financiamiento Colectivo (Top Kapital Desarrollos Inmobiliarios del Centro o Compañía), que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2025, el estado de resultado integral, estado de cambios en el capital contable y de flujos de efectivo correspondientes al ejercicio terminado en esa fecha, y las notas a los estados financieros, así como un resumen de las políticas contables significativas.

En nuestra opinión, los estados financieros adjuntos de Top Kapital Desarrollos Inmobiliarios del Centro han sido preparados razonablemente, en todos los aspectos materiales, de conformidad con los criterios de contabilidad establecidos por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores para las Instituciones de Tecnología Financiera, tal como se describen en la nota 2a) a los estados financieros.

### **Fundamento de la opinión**

Hemos llevado a cabo nuestra auditoría de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría (NIA). Nuestras responsabilidades bajo esas normas se describen más a fondo en la sección responsabilidades del auditor por la auditoría de los estados financieros de nuestro informe. Somos independientes de la Compañía de conformidad con los requerimientos éticos que son relevantes para nuestra auditoría de estados financieros en México, y hemos cumplido con nuestras y otras responsabilidades éticas de conformidad con estos requerimientos. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido proporciona una base suficiente y adecuada para nuestra opinión.

### **Responsabilidades de la dirección y de los encargados del gobierno de Top Kapital Desarrollos Inmobiliarios del Centro sobre los estados financieros**

La dirección es responsable de formular los estados financieros de forma que expresen la imagen fiel, de conformidad con los criterios de contabilidad establecidos por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores (CNBV) para las Instituciones de Tecnología Financiera 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 dirección es responsable de valorar la capacidad de Top Kapital Desarrollos Inmobiliarios del Centro para continuar como negocio en marcha, revelando, en su caso, las cuestiones relativas al negocio en marcha y utilizando las bases contables de empresa en funcionamiento a menos que la dirección tenga la intención de liquidar la compañía o cesar operaciones, o no tiene otra alternativa más realista de hacerlo.

Los encargados del gobierno de Top Kapital Desarrollos Inmobiliarios del Centro son responsables de la supervisión del proceso de información financiera de Top Kapital Desarrollos Inmobiliarios del Centro.

## **Responsabilidades del auditor 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 del auditor que incluye 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 son consideradas materiales si, individualmente o en su conjunto, se puede esperar que razonablemente afecten 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 valoramos los riesgos de desviación 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 desviación 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 Top Kapital Desarrollos Inmobiliarios del Centro.
- Evaluamos lo adecuado de las políticas contables aplicadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por la dirección.
- Concluimos sobre lo adecuado de la utilización, por la dirección, del principio contable de negocio en marcha y, con la evidencia de auditoría obtenida, concluimos sobre si existe o no una desviación material relacionada con hechos o con condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad de la Compañía 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 Compañía deje de ser un negocio en marcha.
- Evaluamos en su conjunto, la presentación, la estructura y el contenido de los estados También proporcionamos a la dirección de Top Kapital Desarrollos Inmobiliarios del Centro 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 pueden afectar a nuestra independencia y, en su caso, las correspondientes salvaguardas, incluida la información revelada, y si los estados financieros representan las transacciones y hechos subyacentes de un modo que logran la presentación razonable.

- Consideramos que la evidencia que hemos obtenido en nuestra auditoría proporciona una base suficiente y adecuada para nuestra opinión de auditoría.

#### **Otras cuestiones**

Los estados financieros de Top Kapital Desarrollos Inmobiliarios del Centro, S. A. P. I. de C. V., Institución de Financiamiento Colectivo, al 31 de diciembre de 2024 y por el año terminado en esa fecha, fueron auditados por otros auditores, quienes con fecha 25 de marzo de 2025 emitieron una opinión sin salvedades sobre los mismos.

#### **Vasset Contabilidad, S. C.**

A handwritten signature in blue ink, consisting of several overlapping loops and lines, positioned above the typed name.

**C. P. C. José Luis Hernández García**  
**Monterrey, Nuevo León, 31 de marzo de 2026**

**Top Kapital Desarrollos Inmobiliarios del Centro, S. A. P. I. de C. V., Institución de Financiamiento Colectivo**  
 Ave. Prolongación Zaragoza número 4200 Edificio 1A Fraccionamiento Trojes de Alonso C.P.20116, Aguascalientes

Estados de situación financiera

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024

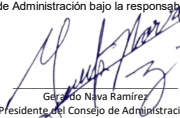
(Cifras en miles de pesos)

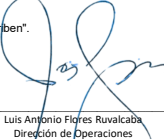
Activo	2025	2024	Pasivo y capital contable	2025	2024
Efectivo y equivalentes de efectivo (Nota 4)	\$ 40	\$ 34	Otras cuentas por pagar:		
Inversiones en instrumentos financieros: (Nota 5)			Contribuciones por pagar	\$ 60	\$ 20
Instrumentos financieros para cobrar principal e interés (valores) (neto)	4,478	-	Acreedores diversos y otras cuentas por pagar	8,784	8,844
Cuentas por cobrar, neto (nota 6)	1,213	7,051	Total pasivo	\$ 8,844	\$ 7,708
Pagos anticipados y otros activos, neto	97	15	Capital Contable: (Nota 9)		
Activos intangibles, neto (Nota 7)	431	431	Capital contribuido:		
Impuesto sobre la renta diferido	5,690	1,538	Capital social	\$ 4,872	\$ 4,872
			Capital ganado:		
			Resultados acumulados	(1,767)	(3,511)
			Total capital contable	\$ 3,105	\$ 1,361
Total activo	\$ 11,949	\$ 9,069	Total pasivo y capital contable	\$ 11,949	\$ 9,069


Las notas aclaratorias que se acompañan, forman parte integrante de este estado financiero.

Los presentes estados de situación financiera se formuló 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

  
 Luis Antonio Flores Ruvalcaba  
 Dirección de Operaciones

  
 José Monroy Guerrero  
 Contador

<https://topkapital.com/reportes-financieros/>  
[www.cnbv.gob.mx](http://www.cnbv.gob.mx)



**Top Kapital Desarrollos Inmobiliarios del Centro, S. A. P. I. de C. V., Institución de Financiamiento Colectivo**  
Ave. Prolongación Zaragoza número 4200 Edificio 1A Fraccionamiento Trojes de Alonso C.P.20116, Aguascalientes

Estados de resultados integral

Por los años terminados el 31 de diciembre de 2025 y 2024

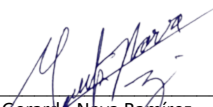
(Cifras en miles de pesos)

	<u>2025</u>	<u>2024</u>
Ingresos por intereses (Nota 11)	\$ 512	\$ 739
Gastos por intereses (Nota 11)	<u>-</u>	<u>-</u>
Margenes financieros por intermediación	\$ 512	\$ 739
Gastos de administración y promoción (Nota 11)	<u>2,920</u>	<u>2,346</u>
Perdida antes de impuesto a la utilidad	\$ <u>(2,408)</u>	\$ <u>(1,607)</u>
Impuestos a la utilidad (Nota 8)	<u>(4,152)</u>	<u>(503)</u>
Resultado neto e integral	\$ <u><u>1,744</u></u>	\$ <u><u>(1,104)</u></u>

Las notas aclaratorias que se acompañan, forman parte integrante de este estado financiero.

Los presentes estados de resultados integral se formuló 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 resultados integral fue aprobado por el Consejo de Administración bajo la responsabilidad de los directivos que los suscriben".

  
Gerardo Nava Ramírez  
Presidente del Consejo de Administración

  
Luis Antonio Flores Ruvalcaba  
Dirección de Operaciones  
  
José Monrroy Guerrero  
Contador

<https://topkapital.com/reportes-financieros/>  
[www.cnbv.gob.mx](http://www.cnbv.gob.mx)

**Top Kapital Desarrollos Inmobiliarios del Centro, S. A. P. I. de C. V., Institución de Financiamiento Colectivo**  
Ave. Prolongación Zaragoza número 4200 Edificio 1A Fraccionamiento Trojes de Alonso C.P.20116, Aguascalientes

Estados de cambios el capital contable


Por los años terminados el 31 de diciembre de 2025 y 2024

(Cifras en miles de pesos)

	<u>Capital social</u>	<u>Aportaciones para futuros aumentos de capital</u>	<u>Resultados acumulados</u>	<u>Total del capital contable</u>
Saldo al 31 de diciembre de 2023	\$ 4,872	-	(2,407)	2,465
Resultado neto e integral de 2024	-	-	(1,104)	(1,104)
Saldo al 31 de diciembre de 2024	\$ 4,872	-	(3,511)	1,361
Resultado neto e integral de 2025			1,744	1,744
Saldo al 31 de diciembre de 2025	\$ <u>4,872</u>	<u>-</u>	<u>(1,767)</u>	<u>3,105</u>

"Los presentes estados de variaciones en el capital contable se formuló 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 variaciones en el capital contable fue aprobado por el Consejo de Administración bajo la responsabilidad de los directivos que los suscriben".

  
Gerardo Nava Ramírez  
Presidente del Consejo

  
Luis Antonio Flores Ruvalcaba  
Dirección de Operaciones

<https://topkapital.com/reportes-financieros/>  
[www.cnbv.gob.mx](http://www.cnbv.gob.mx)

  
José Monrroy Guerrero  
Contador General

**Top Kapital Desarrollos Inmobiliarios del Centro, S. A. P. I. de C. V., Institución de Financiamiento Colectivo**  
Ave. Prolongación Zaragoza número 4200 Edificio 1A Fraccionamiento Trojes de Alonso C.P.20116, Aguascalientes

Estados de flujos de efectivo  
Por los años terminados el 31 de diciembre de 2025 y 2024


(Cifras en miles de pesos)

	<u>2025</u>	<u>2024</u>
Actividades de operación		
Perdida antes de impuesto a la utilidad	\$ (2,408)	\$ (1,607)
Cambios en partidas de operación:		
Instrumentos financieros para cobrar principal e interés	(4,478)	-
Cuentas por cobrar, neto	5,838	1,012
Pagos anticipados y otros activos, neto	(82)	(15)
Acreedores diversos y otras cuentas por pagar	<u>1,136</u>	<u>593</u>
Flujos netos de efectivo de actividades de operación	2,414	1,590
	<u>6</u>	<u>(17)</u>
Disminución neta de efectivo y equivalentes de efectivo		
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del período	34	51
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del período	\$ <u>40</u>	\$ <u>34</u>

Las notas aclaratorias que se acompañan, forman parte integrante de este estado financiero.

"Los presentes estados de flujos de efectivo se formuló 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 estado de flujos de efectivo fue aprobado por el Consejo de Administración bajo la responsabilidad de los directivos que los suscriben".

  
\_\_\_\_\_  
Gerardo Nava Ramírez  
Presidente del Consejo de Administración  
*Gerardo Nava Ramirez*

*LUIS ANTONIO FLORES  
RUVALCABA*

  
\_\_\_\_\_  
Luis Antonio Flores Ruvalcaba  
Dirección de Operaciones

<https://topkapital.com/reportes-financieros/>  
[www.cnbv.gob.mx](http://www.cnbv.gob.mx)

*José Guerrero*  
\_\_\_\_\_  
José Monrroy Guerrero  
Contador

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

Notas sobre los Estados Financieros  
31 de diciembre de 2025 y 2024  
(Cifras expresadas en miles de pesos mexicanos)

**Nota 1.- Actividad -**

Top Kapital Desarrollos Inmobiliarios del Centro, S. A. P. I. de C. V., Institución de Financiamiento Colectivo ("Top Kapital Desarrollos Inmobiliarios del Centro") 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, y mediante asamblea extraordinaria el 18 de agosto de 2022, adopta el régimen de Institución Financiera de Financiamiento Colectivo (IFC), para realizar operaciones de servicios relacionados con el financiamiento de proyectos inmobiliarios, con domicilio en la ciudad de Aguascalientes, México.

La duración de la entidad es indefinida.

Para fines prácticos, la Compañía ha definido que su periodo de operaciones y el ejercicio fiscal, comprenden del 1 de enero al 31 diciembre de cada año.

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 IFC.

**Nota 2.- Autorización y bases de presentación -**

**Autorización**

El 31 de marzo de 2026, Gerardo Nava Ramírez, Presidente del Consejo de Administración y Luis Antonio Flores Ruvalcaba, Dirección de Operaciones, autorizaron la emisión de los estados financieros adjuntos y sus notas.

De conformidad con la Ley General de Sociedades Mercantiles (LGSM), los estatutos de Top Kapital Desarrollos Inmobiliarios del Centro y las Disposiciones de Carácter General aplicables a las Instituciones de Tecnología Financiera (las Disposiciones), emitidas por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores (la Comisión), los accionistas y la Comisión Bancaria tienen facultades para modificar los estados financieros consolidados después de su emisión. Los estados financieros de 2025, adjuntos, están aprobados por el Consejo de Administración.

**Bases de presentación**

**a) Declaración de cumplimiento**

Los estados financieros están preparados con fundamento en la legislación de instituciones de tecnología financiera y de acuerdo con los criterios de contabilidad para instituciones de tecnología financiera en México (los Criterios de Contabilidad) establecidos en el Anexo 6 de las Disposiciones, y las reglas de operación aplicables, establecidos por la Comisión, quien tiene a su cargo la inspección y vigilancia de las instituciones de tecnología financiera y realiza la revisión de su información financiera.

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

Notas sobre los Estados Financieros

31 de diciembre de 2025 y 2024

(Cifras expresadas en miles de pesos mexicanos)

Los Criterios de Contabilidad establecen que la contabilidad de las instituciones de tecnología financiera debe ajustarse a la estructura básica de las Normas de Información Financiera (NIF) definida por el Consejo Mexicano de Normas de Información Financiera, A.C. (CINIF) en la NIF A-1 "Estructura de las normas de información financiera", considerando en primera instancia las NIF contenidas en la Serie NIF A "Marco conceptual", así como lo establecido en el criterio de contabilidad A-4 "Aplicación supletoria a los criterios de contabilidad". Asimismo, establecen que las instituciones deben observar los lineamientos contables de las NIF excepto cuando sea necesario, a juicio de la Comisión, aplicar una normatividad o criterios de contabilidad específicos sobre el reconocimiento, valuación, presentación y revelación aplicables a rubros específicos de los estados financieros y los aplicables a su elaboración.

Los Criterios de Contabilidad señalan que a falta de criterio contable específico de la Comisión para las instituciones de crédito, o en un contexto más amplio, de las NIF, se aplicarán las bases de supletoriedad previstas por la NIF A-8 "Supletoriedad", y sólo en caso de que las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) a que se refiere la NIF A-8 no den solución al reconocimiento contable, se podrá optar por una norma supletoria que pertenezca a cualquier otro esquema normativo, siempre que cumpla con todos los requisitos señalados en la citada NIF y el mismo criterio contable, debiéndose aplicar la supletoriedad en el siguiente orden: los principios de contabilidad generalmente aceptados en los Estados Unidos de América (US GAAP) y cualquier norma de contabilidad que forme parte de un conjunto de normas formal y reconocido, siempre y cuando cumpla con los requisitos del criterio A-4 "Aplicación supletoria a los criterios de contabilidad" de la Comisión.

**b) Uso de juicios y estimaciones**

La preparación de los estados financieros de conformidad con NIF requiere del uso de ciertas juicios, estimaciones y supuestos críticos en la valuación de algunos de sus rubros, así como en la revelación de algunos activos y pasivos contingentes. Los valores actuales pueden variar en ciertos casos desde el momento en que los supuestos y estimados fueron determinados. Los cambios son incorporados, con el correspondiente efecto en los resultados, una vez que se obtiene un mejor conocimiento o se presentan nuevas circunstancias.

Las NIF también requieren que la Administración ejerza su juicio en el proceso de aplicar las políticas contables. Las áreas que implican un mayor grado de juicio e incertidumbre, o donde los supuestos y estimaciones son significativos en los estados financieros, se muestran más adelante.

**c) Moneda funcional y moneda de informe**

Los estados financieros antes mencionados se presentan en moneda de informe peso mexicano, que es igual a la moneda de registro y a su moneda funcional.

**d) Negocio en marcha**

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024, la Compañía ha incurrido en utilidad neta y pérdidas netas de \$1,744 y (\$1,104) y tiene pérdidas acumuladas de (\$1,767) y (\$3,511) respectivamente.

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

Notas sobre los Estados Financieros

31 de diciembre de 2025 y 2024

(Cifras expresadas en miles de pesos mexicanos)

**e) Presentación del resultado integral**

En cumplimiento con el criterio contable D-2 “Estado de resultado integral” establecido por la Comisión, Top Kapital Desarrollos Inmobiliarios del Centro presenta el resultado integral en un solo estado que presenta en un único documento todos los rubros que conforman el resultado neto, incrementado o disminuido por los Otros Resultados Integrales (ORI) del período, así como de la participación en los ORI de otras entidades, y se denomina “Estado de resultado integral”.

**Nota 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:

**(a) Compensación de activos financieros y pasivos financieros**

Un activo y pasivo financiero serán objeto de compensación de manera que se presente en el estado de situación financiera su importe neto, sólo cuando Top Kapital Desarrollos Inmobiliarios del Centro tiene el derecho legalmente exigible y vigente de compensarlos en cualquier circunstancia, y a su vez la intención de liquidarlos sobre una base compensada, o de realizar el activo financiero y liquidar el pasivo financiero simultáneamente.

**(b) Efectivo y equivalentes de efectivo**

El efectivo se reconoce a su valor nominal. Se consideran efectivo, la moneda de curso legal y moneda extranjera en caja, los depósitos en entidades financieras del país y el extranjero, ya sea en cuentas de cheques, giros bancarios, y remesas en tránsito

Los equivalentes de efectivo se reconocen inicialmente a su valor razonable. Éstos incluyen valores a corto plazo, de alta liquidez, fácilmente convertibles en efectivo que están sujetos a riesgos poco importantes en su valor (donde estos últimos son aquellos cuyo plazo de vencimiento se prevé dentro de un máximo de 48 horas a partir de su adquisición.

Los intereses ganados y las utilidades o pérdidas por valuación se incluyen en los resultados del ejercicio conforme se devengan como parte de los ingresos o gastos por intereses.

**(c) Inversiones en instrumentos financieros**

i. Reconocimiento y medición inicial

Las inversiones en instrumentos financieros comprenden instrumentos de patrimonio neto, obligaciones, bonos, certificados y demás títulos de crédito y documentos que se emiten en serie o en masa, cotizados y no cotizados, que la entidad mantiene como posición propia. Se miden y reconocen inicialmente a su valor razonable más, en el caso de activos o pasivos financieros no medidos a valor razonable con cambios en éste, llevados a través de resultado integral, los costos de transacción directamente atribuibles a su adquisición o emisión, cuando en lo subsecuente se midan a su costo amortizado.

ii. Clasificación y medición posterior

En el reconocimiento inicial, las inversiones en instrumentos financieros se clasifican en las siguientes categorías, conforme al modelo de negocio y las características de los flujos contractuales de los mismos, como:

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

Notas sobre los Estados Financieros

31 de diciembre de 2025 y 2024

(Cifras expresadas en miles de pesos mexicanos)

- *Instrumentos financieros para cobrar principal e interés (IFCPI)*, que tienen por objeto en su tenencia, recuperar los flujos contractuales que conlleva el instrumento. Los términos del contrato prevén flujos de efectivo en fechas preestablecidas, que corresponden sólo a pagos de principal e interés (rendimiento), usualmente sobre el monto del principal pendiente de pago. El IFCPI debe tener características de un financiamiento otorgado y administrarse con base en su rendimiento contractual.

La clasificación de las inversiones en instrumentos financieros se basa tanto en el modelo de negocios como en las características de los flujos contractuales de los mismos. Atendiendo al modelo de negocios, un instrumento financiero o una clase de instrumentos financieros (un portafolio), puede ser administrado bajo:

- Un modelo que busca recuperar los flujos contractuales (representado por el monto del principal e intereses).
- Un modelo de negocio que busca, tanto la recuperación de los flujos contractuales como en el modelo anterior, como la obtención una utilidad mediante la venta de los instrumentos financieros, lo cual conlleva a desplazar un modelo combinado de gestión de estos instrumentos financieros.
- Un modelo que busca obtener un máximo rendimiento a través de compra y venta de los instrumentos financieros.

Los instrumentos financieros no se reclasifican después de su reconocimiento inicial, excepto si el Top Kapital Desarrollos Inmobiliarios del Centro cambia su modelo de negocio, en cuyo caso todos los instrumentos financieros afectados son reclasificados a la nueva categoría en el momento en que el cambio en el modelo de negocio ha ocurrido.

La reclasificación de inversiones en instrumentos financieros entre categorías se aplica prospectivamente a partir de la fecha de cambio en el modelo de negocio, sin modificar ninguna utilidad o pérdida reconocida con anterioridad, tales como intereses o pérdidas por deterioro.

Un instrumento financiero se mide al costo amortizado si se cumplen las dos condiciones siguientes y no está clasificado como medido a su valor razonable con cambios a través de resultados:

- el instrumento financiero se conserva dentro de un modelo de negocio cuyo objetivo es mantener los instrumentos financieros para obtener la recuperación de los flujos de efectivo contractuales; y
- las condiciones contractuales del instrumento financiero dan lugar, en fechas especificadas, a flujos de efectivo que están representados únicamente por pagos del principal e intereses sobre el importe del principal pendiente (Sólo Pago del Principal e Intereses, o SPPI por sus siglas).

Una inversión en un instrumento de deuda se mide a valor razonable con cambios en otros resultados integrales (ORI) si se cumplen las dos condiciones siguientes y no está clasificado como medido a valor razonable con cambios en resultados:

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

Notas sobre los Estados Financieros

31 de diciembre de 2025 y 2024

(Cifras expresadas en miles de pesos mexicanos)

- el activo financiero se conserva dentro de un modelo de negocio cuyo objetivo se logra tanto obteniendo los flujos de efectivo contractuales como vendiendo los activos financieros; y
- las condiciones contractuales del activo financiero dan lugar, en fechas especificadas, a flujos de efectivo que están representados únicamente por pagos del principal e intereses sobre el importe del principal pendiente (SPPI).

Todos los instrumentos financieros no clasificados como medidos al costo amortizado o a valor razonable con cambios en otros resultados integrales (ORI) como se describe anteriormente, son medidos a valor razonable con cambios en resultados. Esto incluye todos los instrumentos financieros derivados (ver inciso (j) de esta nota).

Instrumentos financieros: Evaluación del modelo de negocio –

Top Kapital Desarrollos Inmobiliarios del Centro realiza una evaluación del objetivo del modelo de negocio en el que se mantiene un instrumento financiero a nivel del portafolio, ya que esto es lo que mejor refleja la manera en que se administra el negocio y se entrega la información a la Administración. La información considerada incluye:

- las políticas y los objetivos señalados para el portafolio y la operación de esas políticas en la práctica. Estas incluyen si la estrategia de la Administración se enfoca en cobrar ingresos por intereses contractuales, mantener un perfil de tasa de interés concreto o coordinar la duración de los instrumentos financieros con la de los pasivos que dichos instrumentos están financiando o las salidas de efectivo esperadas, o realizar flujos de efectivo mediante la venta de los instrumentos;
- cómo se evalúa el rendimiento del portafolio y cómo este se informa a la Administración de Top Kapital Desarrollos Inmobiliarios del Centro;
- los riesgos que afectan al rendimiento del modelo de negocio (y los instrumentos financieros mantenidos en el modelo de negocio) y, en concreto, la forma en que se gestionan dichos riesgos;
- cómo se retribuye a los gestores del negocio (por ejemplo, si la compensación se basa en el valor razonable de los instrumentos gestionados o sobre los flujos de efectivo contractuales obtenidos); y
- la frecuencia, el volumen y la oportunidad de las ventas en periodos anteriores, las razones de esas ventas y las expectativas sobre la actividad de ventas futuras.

Las transferencias de instrumentos financieros a terceros en transacciones que no califican para la baja en cuentas no se consideran ventas para este propósito, de forma consistente con el reconocimiento continuo de los instrumentos por parte de Top Kapital Desarrollos Inmobiliarios del Centro.

Los instrumentos financieros que son mantenidos para negociación y cuyo rendimiento es evaluado sobre una base de valor razonable son medidos a valor razonable con cambios en resultados.

Instrumentos financieros: Evaluación de si los flujos de efectivo contractuales son solo pagos del principal y los intereses (SPPI) –

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

Notas sobre los Estados Financieros

31 de diciembre de 2025 y 2024

(Cifras expresadas en miles de pesos mexicanos)

Para propósitos de esta evaluación, el monto del “principal” se define como el valor razonable del instrumento financiero en el momento del reconocimiento inicial. El “interés” se define como la contraprestación por el valor del dinero en el tiempo y por el riesgo crediticio asociado con el importe principal pendiente, durante un período de tiempo concreto y por otros riesgos y costos básicos de los préstamos (por ejemplo, el riesgo de liquidez y los costos administrativos), así como un margen de utilidad.

Al evaluar si los flujos de efectivo contractuales son solo pagos del principal e intereses (SPPI), Top Kapital Desarrollos Inmobiliarios del Centro considera los términos contractuales del instrumento. Esto incluye evaluar si un instrumento financiero contiene una condición contractual que pudiera cambiar la oportunidad o importe de los flujos de efectivo contractuales de manera que no cumpliría esta condición.

Al hacer esta evaluación, Top Kapital Desarrollos Inmobiliarios del Centro toma en cuenta:

- eventos contingentes que cambiarían el importe o la oportunidad de los flujos de efectivo;
- términos que pudieran generar apalancamiento;
- términos que hacen referencia al valor del dinero en el tiempo, como por ejemplo ajustar la tasa del cupón, incluyendo las características de tasa variable;
- términos que generen instrumentos derivados implícitos, o cambios en sus términos y condiciones, por indexación a variables ajenas a la naturaleza del contrato;
- características de pago anticipado y prórroga; y
- términos que limitan el derecho de Top Kapital Desarrollos Inmobiliarios del Centro a los flujos de efectivo procedentes de instrumentos específicos (por ejemplo, características de “sin recurso”).

Una característica de pago anticipado es consistente con el criterio de únicamente pago del principal e intereses si el importe del pago anticipado representa sustancialmente los importes no pagados del principal e intereses sobre el importe principal, que puede incluir compensaciones adicionales razonables para el término anticipado del contrato. Adicionalmente, en el caso de un instrumento financiero adquirido con un descuento o prima significativo de su importe nominal contractual, una característica que permite o requiere el pago anticipado de un importe que representa sustancialmente el importe nominal contractual más los intereses contractuales devengados (pero no pagados) (que también pueden incluir una compensación adicional razonable por término anticipado) se trata como consistente con este criterio si el valor razonable de la característica de pago anticipado es insignificante en el reconocimiento inicial.

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

Notas sobre los Estados Financieros

31 de diciembre de 2025 y 2024

(Cifras expresadas en miles de pesos mexicanos)

*Instrumentos financieros: Medición posterior y ganancias y pérdidas –*

<i>Instrumentos financieros negociables (IFN)</i>	Estos instrumentos se miden posteriormente a valor razonable. Las ganancias y pérdidas netas, incluyendo cualquier ingreso por intereses o dividendos, se reconocen en resultados (VRCR). No obstante, ver inciso (j) de esta nota en el caso de los derivados designados como instrumentos de cobertura
<i>Instrumentos financieros para cobrar principal e interés (IFCPI)</i>	Estos instrumentos se miden posteriormente al costo amortizado usando el método del interés efectivo. El costo amortizado se reduce por las pérdidas por deterioro. El ingreso por intereses, las ganancias y pérdidas por conversión de moneda extranjera y el deterioro se reconocen en resultados. Cualquier ganancia o pérdida en la baja en cuentas se reconoce en resultados.
<i>Instrumentos financieros para cobrar o vender (IFCV)</i>	Estos instrumentos se miden posteriormente a valor razonable. El ingreso por intereses calculado bajo el método de interés efectivo, las ganancias y pérdidas por conversión de moneda extranjera y el deterioro se reconocen en resultados. Otras ganancias y pérdidas netas se reconocen en otros resultados integrales (VRCORI). En el momento de la baja en cuentas, las ganancias y pérdidas acumuladas en otros resultados integrales se reclasifican en resultados.
<i>Inversiones en acciones a través de ORI</i>	Estos activos se miden posteriormente al valor razonable. Los dividendos se reconocen como ingresos en resultados a menos que el dividendo claramente represente una recuperación de parte del costo de la inversión. Otras ganancias y pérdidas netas se reconocen en otro resultado integral.

iii. Baja en cuentas

Top Kapital Desarrollos Inmobiliarios del Centro da de baja en cuentas un instrumento financiero cuando expiran los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo del instrumento financiero, o cuando transfiere los derechos a recibir los flujos de efectivo contractuales en una transacción en la que se transfieren sustancialmente todos los riesgos y beneficios de la propiedad del instrumento financiero, o en la cual el Top Kapital Desarrollos Inmobiliarios del Centro no transfiere ni retiene sustancialmente todos los riesgos y beneficios relacionados con la propiedad y no retiene el control sobre los instrumentos financieros.

Top Kapital Desarrollos Inmobiliarios del Centro participa en transacciones en las que transfiere los instrumentos reconocidos en su estado de situación financiera, pero retiene todos o sustancialmente todos los riesgos y beneficios de los instrumentos financieros transferidos. En estos casos, los instrumentos financieros transferidos no son dados de baja en cuentas. (ver incisos (h) e (i) de esta nota).

iv. Deterioro

Top Kapital Desarrollos Inmobiliarios del Centro evalúa desde su reconocimiento inicial las pérdidas crediticias esperadas (PCE) de los IFCV y los IFCPI, las cuales se determinan considerando el nivel de recuperabilidad esperada que corresponda a los distintos IFCV y reconoce el efecto de la pérdida, con base en el costo amortizado de los IFCV y los IFCPI. Dado que el valor razonable del IFCV ya reconoce el deterioro por pérdidas crediticias esperadas, Top Kapital Desarrollos Inmobiliarios del Centro no procede a crear una estimación que reduzca el valor razonable del IFCV; por lo tanto, el efecto se reconoce en la utilidad o pérdida neta, afectando el valor del IFCV antes de reconocer el efecto en ORI por valuación a valor razonable. Para los IFCPI, se reconoce la PCE determinada afectando el valor razonable del IFCPI. Lo anterior no afecta a los IFN, pues en éstos no surge la cuestión de cobrabilidad al no existir la intención de cobro y porque el valor de mercado de los mismos capta generalmente los efectos de pérdidas crediticias esperadas de los mismos.

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

Notas sobre los Estados Financieros

31 de diciembre de 2025 y 2024

(Cifras expresadas en miles de pesos mexicanos)

Las PCE son el promedio ponderado por la probabilidad de las pérdidas crediticias y se miden como el valor presente de las insuficiencias de efectivo. Al estimar las PCE, Top Kapital Desarrollos Inmobiliarios del Centro considera la información razonable y sustentable que sea relevante y esté disponible sin costos o esfuerzos indebidos. Esto incluye información cuantitativa y cualitativa y análisis, basados en la experiencia histórica de Top Kapital Desarrollos Inmobiliarios del Centro y en una evaluación de crédito informada e incluyendo información prospectiva.

Top Kapital Desarrollos Inmobiliarios del Centro vigila que las PCE por el deterioro de los títulos emitidos por una contraparte, guarda consistencia con el deterioro determinado para créditos que se otorguen a la misma contraparte.

En caso de que existan cambios favorables en la calidad crediticia de los IFCV que estén debidamente sustentados con base en eventos posteriores observables, la PCE ya reconocida se revierte en el periodo en que ocurren dichos cambios, contra la utilidad o pérdida neta del periodo, como una reversión de PCE previamente reconocida.

**(d) Estimación preventiva para riesgos crediticios**

La determinación de la estimación preventiva para riesgos crediticios de cada categoría de los instrumentos financieros para cobrar principal e intereses realiza con base en NIF C16 **Determinación de PCE con alto riesgo de incumplimiento**.

En el caso de IFCPI con alto riesgo de incumplimiento, la determinación de las PCE se hace generalmente con base en cada IFCPI individual; sin embargo, puede hacerse sobre grupos de IFCPI que tengan características de riesgo comunes. En estos casos, la expectativa del monto recuperable a futuro puede ser más precisa, por lo cual se modifica el costo amortizado de cada uno de los IFCPI con el monto de la PCE respectiva. A continuación se muestra la determinación de la PCE en tres IFCPI:

La Probabilidad de Incumplimiento es la probabilidad expresada como porcentaje de que ocurra cualquiera o ambas de las siguientes circunstancias con relación a un deudor específico:

- a) El deudor se encuentra en situación de mora durante 90 días naturales o más respecto a cualquier obligación crediticia frente a la Institución.
- b) Se considera probable que el deudor no abone la totalidad de sus obligaciones crediticias.

La Severidad de la Pérdida en caso de Incumplimiento corresponde a la intensidad de la pérdida en caso de incumplimiento expresada como porcentaje de la Exposición al Incumplimiento, una vez tomados en cuenta el valor de las garantías y los costos asociados a los procesos de realización (judiciales, administrativos de cobranza y de escrituración, entre otros).

La Exposición al Incumplimiento es la posición esperada, bruta de reservas, de la operación de crédito si se produce el incumplimiento del deudor. La Exposición al Incumplimiento no puede ser inferior a la cantidad dispuesta de la operación al momento del cálculo del requerimiento de capital.

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

Notas sobre los Estados Financieros

31 de diciembre de 2025 y 2024

(Cifras expresadas en miles de pesos mexicanos)

Sobre los créditos con riesgo de crédito en etapa 3, en los que en su reestructuración se acuerda la capitalización de los intereses devengados no cobrados registrados previamente en cuentas de orden, Top Kapital Desarrollos Inmobiliarios del Centro reconoce una estimación por el 100% de dichos intereses, la cual cancela cuando existe evidencia de pago sostenido.

Al 31 de diciembre de 2025 Top Kapital Desarrollos Inmobiliarios del Centro las cuentas por cobrar están compuestas por saldos por recuperar de impuestos.

**(e) Pagos anticipados y otros activos**

Incluye gastos por emisión de títulos, el diferencial a cargo por adquisiciones de cartera de crédito y los seguros por amortizar, y otros cargos diferidos. Asimismo, incluye pagos anticipados por intereses, comisiones, rentas y otros, así como pagos provisionales de impuestos.

**(f) Acreedores diversos y otras cuentas por pagar**

Los acreedores diversos y otras cuentas por pagar incluyen el pasivo por provisiones y otras cuentas por pagar por la prestación de servicios bancarios comisiones por pagar, pasivo por arrendamiento capitalizable, acreedores por adquisición de activos, dividendos por pagar, IVA trasladado y otros impuestos y derechos por pagar.

Los pasivos de Top Kapital Desarrollos Inmobiliarios del Centro se valúan y reconocen en el estado de situación financiera, para tal efecto deberán cumplir con la característica de ser una obligación presente, donde la transferencia de activos o presentación de servicios sea virtualmente ineludible, surja como consecuencia de un evento pasado y su cuantía y vencimiento se encuentran claramente establecidos.

Top Kapital Desarrollos Inmobiliarios del Centro reconoce una provisión cuando su cuantía o vencimientos son inciertos y se cumplen las siguientes condiciones: a) existe una obligación presente resultante de un evento pasado a cargo de la entidad, b) es probable que se presente la salida de recursos económicos como medio para liquidar dicha obligación y c) la obligación puede ser estimada razonablemente. De no cumplirse las condiciones antes mencionadas, no se reconoce una provisión.

**(g) Beneficios a los empleados**

**Beneficios directos a corto plazo**

Los beneficios a los empleados directos a corto plazo se reconocen en los resultados del período en que devengan los servicios prestados. Se reconoce un pasivo por el importe que se espera pagar si Top Kapital Desarrollos Inmobiliarios del Centro tiene una obligación legal o asumida de pagar esta cantidad como resultado de los servicios pasados proporcionados y la obligación se puede estimar de forma razonable. Al 31 de diciembre de 2025, Top Kapital Desarrollos Inmobiliarios del Centro esta en proceso de evaluación de dicha reserva, que por la antigüedad de los empleados no es significativa.

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

Notas sobre los Estados Financieros

31 de diciembre de 2025 y 2024

(Cifras expresadas en miles de pesos mexicanos)

**(h) Reconocimiento de ingresos**

Los ingresos por servicios son generados bajo un modelo denominado “crowdfunding” (una estrategia utilizada para financiar proyectos en línea a través de aportaciones futuras de capital de un gran número de inversores), las comisiones generadas por la intermediación se reconocen en cuentas de orden conforme se devengan y son exigibles, hasta el momento en que se finaliza el proceso de intermediación (levantamiento de capital), son reconocidos en resultados.

**(i) Cuentas de orden**

En las cuentas de orden se registran activos o compromisos que no forman parte del estado de situación financiera de Top Kapital Desarrollos Inmobiliarios del Centro ya que no se adquieren los derechos de estos o dichos compromisos no se reconocen como pasivo de las entidades en tanto dichas eventualidades no se materialicen, respectivamente.

Las operaciones por cuenta de clientes se registran los depósitos de clientes en efectivo, incluyendo los provenientes de cobros de créditos, así como los activos virtuales que reciba la Compañía por cuenta de sus clientes, y todo esto por separado de aquellos valores recibidos en custodia.

Las operaciones en custodia se registran aquellas operaciones que realiza la Compañía por las que se responsabiliza de la salvaguarda de las “Inversiones en Instrumentos Financieros” y/o “Activos Intangibles” las cuales se obtengan derivadas a la actividad.

**(j) Contingencias**

Las obligaciones o pérdidas importantes relacionadas con contingencias se reconocen cuando es probable que sus efectos se materialicen y existen 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 absoluta de su realización.

**Nota 4.- Efectivo y equivalentes de efectivo**

El saldo del rubro de disponibilidades al 31 de diciembre de 2025 y 2024 se integra como se muestra a continuación:

	<b>2025</b>	<b>2024</b>
<b>Efectivo y equivalentes de efectivo</b>	<b>40</b>	<b>34</b>

El efectivo y equivalentes de efectivo están depositados en bancos e instituciones financieras, calificadas con el rango AAA, de acuerdo con la agencia calificadora Standard & Poor’s. La Compañía considera que su efectivo y equivalentes al efectivo tienen un riesgo de crédito bajo con base en las calificaciones crediticias externas de las contrapartes.

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

Notas sobre los Estados Financieros

31 de diciembre de 2025 y 2024

(Cifras expresadas en miles de pesos mexicanos)

**Nota 5.- Inversión en instrumentos financieros -**

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024, las inversiones financieras que Top Kapital Desarrollos Inmobiliarios del Centro mantiene se integra de la siguiente manera:

	<b>2025</b>	<b>2024</b>
Instrumentos financieros para cobrar principal e interés	\$ 4,478	-
<b>Inversiones en instrumentos financieros</b>	<b>\$ 4,478</b>	<b>-</b>

Las inversiones en instrumentos financieros se valúan a costo amortizado, conforme a las Disposiciones aplicables a Instituciones de Fondeo Colectivo. Al 31 de diciembre de 2025, no se cuenta con indicios de deterioro ni riesgos significativos de crédito.

Al 31 de diciembre de 2025, no se realizaron reclasificaciones entre categorías de las inversiones en instrumentos financieros.

Al 31 de diciembre de 2025, la Institución no tiene instrumentos financieros derivados que tengan como subyacentes activos virtuales.

A continuación, se detallan los cambios en los instrumentos financieros con los que cuenta Top Kapital Desarrollos Inmobiliarios del Centro.

	<b>2024</b>	<b>Compras</b>	<b>Ventas</b>	<b>2025</b>
Instrumentos financieros para cobrar principal e interés	-	4,478	-	4,478
<b>Inversiones en instrumentos financieros</b>	<b>\$ -</b>	<b>4,478</b>	<b>-</b>	<b>4,478</b>

**Nota 6.- Partes relacionadas -**

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024, los saldos y operaciones con partes relacionadas se integran como sigue:

	<b>2025</b>	<b>2024</b>
Cuentas por pagar con partes relacionadas:		
Aportaciones para futuros aumentos de capital	\$ 8,744	7,688

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

Notas sobre los Estados Financieros  
31 de diciembre de 2025 y 2024  
(Cifras expresadas en miles de pesos mexicanos)

**Nota 7.- Activos intangibles -**

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024, los activos intangibles se integran principalmente por la plataforma y software de control, los cuales se amortizan bajo el método de vida indefinida. El valor de dichos activos asciende a \$431 en ambos ejercicios.

**Nota 8.- Impuesto a la utilidad -**

La Ley de ISR vigente establece una tasa de ISR del 30% para 2025 y años posteriores.

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024, no se cuenta con ISR causado ni diferido.

Para los ejercicios fiscales 2025 y 2024, conforme a la ley del impuesto sobre la renta (LISR) la tasa corporativa del ISR es del 30%. Se determinaron pérdidas fiscales (\$8,597) y (\$8,328), respectivamente.

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024 la Compañía cuenta con un Impuesto Diferido Activo de \$5,690 y \$1,538 originado por pérdidas fiscales por amortizar que asciende a \$18,967.

**Nota 9.- Capital contable -**

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

	<b>Núm. De acciones 2025</b>	<b>Monto 2025</b>	<b>Núm. De acciones 2024</b>	<b>Monto 2024</b>
<b><u>Clase I (Capital fijo)</u></b>				
Serie A	3,560	3,560	3,560	3,560
<b><u>Clase II (Capital variable)</u></b>				
Serie A	1,312	1,312	1,312	1,312
<b>Total de capital social</b>	<b>,4,872</b>	<b>4,872</b>	<b>4,872</b>	<b>4,872</b>

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

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

Notas sobre los Estados Financieros

31 de diciembre de 2025 y 2024

(Cifras expresadas en miles de pesos mexicanos)

**Nota 10.- Información adicional sobre resultados -**

**Margen financiero por intermediación**

		<b>2025</b>	<b>2024</b>
Ingresos por comisiones cobradas	\$	512	739
Gastos por intereses		-	-
<b>Margen financiero por intermediación</b>	<b>\$</b>	<b>512</b>	<b>739</b>

		<b>2025</b>	<b>2024</b>
<b>Gastos de administración y promoción</b>	<b>\$</b>	<b>2,920</b>	<b>2,346</b>

**Nota 11.- Pronunciamientos normativos emitidos recientemente -**

NIF emitidas por el CINIF

A continuación se describen los nuevos pronunciamientos contables emitidos por el CINIF que entrarán en vigor el 1 de enero de 2026. Se considera que estos nuevos pronunciamientos contables no tendrán una afectación importante en la información financiera que presenta Top Kapital Desarrollos Inmobiliarios del Centro.

**NIF A-2: Incertidumbres sobre Negocio en Marcha**

Objetivo: Establecer las bases para analizar eventos y condiciones que podrían generar incertidumbres significativas sobre la capacidad de una entidad para continuar como negocio en marcha.  
Aplicación: Ejercicios iniciados a partir del 1 de enero de 2025, con posibilidad de adopción anticipada.

Mejoras a las NIF que Generan Cambios Contables

**NIF A-1: Marco Conceptual**

Modificación: Se precisa que la revelación de políticas contables debe ser específica de la entidad, evitando información estandarizada que no aporte a la comprensión de los usuarios.

Impacto: Mejora la claridad y relevancia de la información presentada en los estados financieros.

Impacto: Clarifica la selección de métodos de depreciación adecuados.

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

Notas sobre los Estados Financieros

31 de diciembre de 2025 y 2024

(Cifras expresadas en miles de pesos mexicanos)

Mejoras a las NIF que No Generan Cambios Contables

**NIF B-9: Información Financiera a Fechas Intermedias**

Modificación: Se realizan precisiones sobre la conectividad entre las Normas de Información de Sostenibilidad (NIS) y las NIF.

Impacto: Fortalece la coherencia y consistencia en la información financiera y de sostenibilidad.

**Nota 12.- Eventos subsecuentes.-**

A la fecha de emisión de los presentes estados financieros, no se tiene conocimiento de eventos subsecuentes que pudieran afectar significativamente la situación financiera o los resultados de operación de la entidad al 31 de diciembre de 2025, y que requieran revelación o ajuste en los mismos.

**Nota 13.- Autorización de estados financieros -**

La emisión de los estados financieros fue autorizada el 31 de marzo de 2026, por los directivos que lo suscriben y están sujetos a la aprobación del Consejo de Administración y de la Asamblea ordinaria de Accionistas de la Compañía.

"Las presentes notas a los estados financieros 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. Las presentes notas a los estados financieros fueron aprobadas por el administrador único o, en su caso, el consejo de administración o el director general, según corresponda, bajo la responsabilidad de los directivos que las suscriben".