

INFORME ANUAL DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN

Ejercicio social terminado el 31 de diciembre de 2025

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

Aguascalientes, Ags., a 31 de marzo de 2026
Presentado a la Asamblea General Ordinaria de Accionistas

Elaborado en cumplimiento del Artículo 172 de la Ley General de Sociedades Mercantiles y el Artículo 36 de las Disposiciones de Carácter General Aplicables a las Instituciones de Tecnología Financiera (CUITF)

I. Marcha de la sociedad durante el ejercicio 2025

Top Kapital Desarrollos Inmobiliarios del Centro, S.A.P.I. de C.V., Institución de Financiamiento Colectivo (en adelante “Top Kapital” o “la Sociedad”), fue constituida el 2 de julio de 2015 bajo las leyes mexicanas. Mediante asamblea extraordinaria celebrada el 18 de agosto de 2022, adoptó el régimen de Institución de Financiamiento Colectivo (IFC), habiendo obtenido la autorización de la Comisión Nacional Bancaria y de Valores (CNBV) mediante oficio número 311-12536446/2022 con fecha 19 de abril de 2022. Su objeto social consiste en la intermediación de proyectos de financiamiento inmobiliario colectivo a través de su plataforma digital.

Durante el ejercicio social comprendido del 1 de enero al 31 de diciembre de 2025, la actividad operativa de la Sociedad fue limitada. La Sociedad mantuvo sus obligaciones regulatorias y administrativas activas, sin haber procesado operaciones de financiamiento colectivo de magnitud significativa en el periodo. Esta situación obedece a la etapa de consolidación operativa y fortalecimiento de la plataforma en que se encuentra la empresa.

Principales actividades y decisiones del ejercicio

Las actividades más relevantes realizadas durante 2025 fueron las siguientes:

- Mantenimiento de la autorización vigente ante la CNBV como IFC.
- Conservación y actualización de la plataforma tecnológica y del software de control, cuyo valor en libros asciende a \$431 miles de pesos.
- Administración de las cuentas por cobrar derivadas de saldos por recuperar de impuestos, las cuales al 31 de diciembre de 2025 ascendieron a \$1,213 miles de pesos.
- Reconocimiento de inversiones en instrumentos financieros para cobrar principal e interés (IFCPI) por un monto de \$4,478 miles de pesos, constituidas durante el ejercicio.
- Administración de los gastos de operación y cumplimiento regulatorio, incluyendo el pago de obligaciones fiscales y laborales.
- Cumplimiento de las obligaciones de reporte ante la CNBV y demás autoridades financieras aplicables.

Políticas seguidas por el Consejo de Administración

El Consejo de Administración dirigió la Sociedad con apego a los siguientes principios y políticas durante el ejercicio:

- Cumplimiento regulatorio: se mantuvo como prioridad el apego estricto a las Disposiciones de Carácter General Aplicables a las ITF, las Disposiciones en materia de PLD/FT, la CUAE y demás normativa aplicable.
- Prudencia financiera: ante la limitada actividad operativa, se priorizaron los gastos estrictamente necesarios para la continuidad del negocio y el cumplimiento de obligaciones.

- Transparencia informativa: se mantuvo la publicación de información financiera conforme a los criterios contables de la CNBV para IFC.
- Continuidad del negocio: se realizaron acciones para mantener operativas la infraestructura tecnológica y los controles internos de la Sociedad.

Principales proyectos existentes

La Sociedad tiene como objetivo estratégico para los próximos ejercicios retomar y escalar las operaciones de intermediación de financiamiento colectivo inmobiliario a través de su plataforma digital, fortalecer la cartera de proyectos disponibles para sus inversionistas y solicitantes, y consolidar su posición dentro del marco regulatorio vigente. Para ello, se trabaja en el fortalecimiento de los procesos internos de análisis de riesgo crediticio, la actualización de la plataforma tecnológica y la búsqueda de nuevas fuentes de fondeo.

II. Políticas y criterios contables y de información

Los estados financieros de la Sociedad correspondientes al ejercicio 2025 fueron preparados de conformidad con los Criterios de Contabilidad para las Instituciones de Financiamiento Colectivo establecidos en el Anexo 6 de las Disposiciones de Carácter General Aplicables a las Instituciones de Tecnología Financiera, emitidos por la CNBV con fundamento en los artículos 48 y 49 de la Ley para Regular las Instituciones de Tecnología Financiera.

Las principales políticas contables aplicadas de manera consistente durante el ejercicio fueron:

- Efectivo y equivalentes de efectivo: reconocidos a valor nominal; los equivalentes incluyen instrumentos de alta liquidez con vencimiento máximo de 48 horas.
- Inversiones en instrumentos financieros: clasificadas y valuadas conforme al modelo de negocio y las características de flujos contractuales. Los IFCPI se miden al costo amortizado bajo el método de interés efectivo.
- Cuentas por cobrar: reconocidas por el valor de recuperación esperado, compuestas en su totalidad por saldos recuperables de impuestos al 31 de diciembre de 2025.
- Activos intangibles: valuados al costo de adquisición bajo vida útil indefinida, sin amortización en el periodo.
- Reconocimiento de ingresos: las comisiones por intermediación se reconocen en cuentas de orden conforme se devengan, y se reconocen en resultados al momento del cierre de cada operación de levantamiento de capital.
- Impuesto sobre la renta: se determinaron pérdidas fiscales por \$8,597 miles de pesos en 2025. Se reconoció un impuesto diferido activo de \$5,690 miles de pesos originado por pérdidas fiscales por amortizar.
- Moneda funcional y de informe: peso mexicano.

III. Situación financiera al 31 de diciembre de 2025

A continuación se presenta un resumen de la situación financiera de la Sociedad, con cifras en miles de pesos mexicanos, comparativa con el ejercicio anterior:

Estado de situación financiera

Concepto	2025	2024
ACTIVO		
Efectivo y equivalentes de efectivo	\$40	\$34
Inversiones en instrumentos financieros (IFCPI)	\$4,478	—
Cuentas por cobrar, neto	\$1,213	\$7,051
Pagos anticipados y otros activos	\$97	\$15
Activos intangibles, neto	\$431	\$431
Impuesto sobre la renta diferido	\$5,690	\$1,538
TOTAL ACTIVO	\$11,949	\$9,069
PASIVO Y CAPITAL CONTABLE		
Contribuciones por pagar	\$60	\$20
Acreedores diversos y otras cuentas por pagar	\$8,784	\$7,688
TOTAL PASIVO	\$8,844	\$7,708
Capital social	\$4,872	\$4,872
Resultados acumulados	(\$1,767)	(\$3,511)
TOTAL CAPITAL CONTABLE	\$3,105	\$1,361
TOTAL PASIVO + CAPITAL CONTABLE	\$11,949	\$9,069

Estado de resultados integral

Concepto	2025	2024
Ingresos por intereses (comisiones cobradas)	\$512	\$739
Gastos por intereses	—	—
Margen financiero por intermediación	\$512	\$739
Gastos de administración y promoción	(\$2,920)	(\$2,346)
Pérdida antes de impuesto a la utilidad	(\$2,408)	(\$1,607)
Impuestos a la utilidad (ISR diferido)	(\$4,152)	(\$503)

RESULTADO NETO E INTEGRAL	\$1,744	(\$1,104)
----------------------------------	----------------	------------------

El resultado neto positivo de \$1,744 miles de pesos en 2025, en comparación con la pérdida de \$1,104 miles del ejercicio anterior, se explica principalmente por el reconocimiento del impuesto diferido activo de \$5,690 miles de pesos (vs. \$1,538 en 2024), efecto que compensa la pérdida operativa de \$2,408 miles.

IV. Consejo de Administración

A continuación se presenta la integración del Consejo de Administración de la Sociedad vigente al 31 de diciembre de 2025:

Nombre	Cargo	Carácter
Gerardo Nava Ramírez	Presidente del Consejo de Administración	Patrimonial
[Nombre del Consejero 2]	[Cargo]	[Patrimonial / Independiente]
[Nombre del Consejero 3]	[Cargo]	[Patrimonial / Independiente]

Nota: completar con la integración completa del Consejo según el acta más reciente.

Compensaciones y prestaciones

Durante el ejercicio 2025, el monto total de compensaciones, honorarios y prestaciones pagados al Consejo de Administración y a los principales directivos de la Sociedad fue el siguiente:

Concepto	Monto (miles de pesos)
Compensaciones al Consejo de Administración	[Monto o "No aplica / No se pagaron honorarios"]
Remuneraciones al Director de Operaciones	[Monto]
Total de gastos de administración y nómina (incluye todos los rubros)	\$2,920

Nota: desglosar o ajustar conforme a la información disponible en registros internos.

V. Negocio en marcha y perspectivas

Al 31 de diciembre de 2025, la Sociedad presenta pérdidas acumuladas de \$1,767 miles de pesos (2024: \$3,511 miles de pesos) y un capital contable positivo de \$3,105 miles de pesos. El Consejo de Administración ha evaluado la capacidad de la Sociedad para continuar como negocio en marcha y considera que existen bases razonables para ello, con fundamento en lo siguiente:

- La Sociedad mantiene su autorización vigente como IFC otorgada por la CNBV.
- El capital contable es positivo y se incrementó en \$1,744 miles de pesos durante el ejercicio, reflejo del reconocimiento del impuesto diferido activo.
- Existen acreedores relacionados (aportaciones para futuros aumentos de capital) por \$8,744 miles de pesos, lo que refleja el compromiso de los socios con el fortalecimiento patrimonial de la Sociedad.
- Se cuenta con un plan de operaciones orientado a incrementar la actividad de intermediación en el corto plazo.

No se identificaron eventos subsecuentes al cierre del ejercicio que pudieran afectar significativamente la situación financiera o los resultados de la Sociedad.

VI. Aprobación y firmas

El presente Informe Anual del Consejo de Administración fue elaborado y aprobado en cumplimiento del artículo 172 de la Ley General de Sociedades Mercantiles y del artículo 36 de las Disposiciones de Carácter General Aplicables a las Instituciones de Tecnología Financiera (CUITF), para ser presentado a la Asamblea General Ordinaria de Accionistas.



Gerardo Nava Ramírez

Presidente del Consejo de Administración



Luis Antonio Flores Ruvalcaba

Dirección de Operaciones

Top Kapital Desarrollos Inmobiliarios del Centro, S.A.P.I. de C.V., IFC
Ave. Prolongación Zaragoza No. 4200 Edificio 1A, Fracc. Trojes de Alonso, C.P. 20116, Aguascalientes
<https://topkapital.com/reportes-financieros/> | www.cnbv.gob.mx