

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

Informe Financiero Septiembre-Diciembre 2025

Estado de Resultado Integral del 1º de enero al 31 de diciembre de 2025

(Cifras en miles de pesos)

Ingresos por intereses	512
Margen financiero por intermediación	512
Gastos de Administración y operación.	2,920
Resultado de la Operación	<u>(2,408)</u>
Resultado Neto	(2,408)

“El presente estado de resultado 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

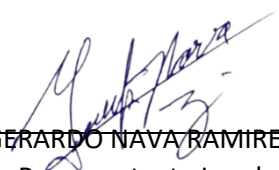
institución de financiamiento colectivo durante el período arriba mencionado, las cuales se realizaron y valuaron con apego a sanas prácticas y a las disposiciones legales

y administrativas aplicables. El presente estado de resultado integral fue aprobado 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 lo suscriben.”


LIC. CARLOS CAMACHO

Director de Administración y Contabilidad


GERARDO NAVA RAMIREZ

Representante Legal

Estado de Situación Financiera del 1° de enero al 31 de diciembre 2025

(Cifras en miles de pesos)

Activo

Efectivo y equivalentes de efectivo	40
Inversiones en instrumentos financieros	4,478
Otras cuentas por cobrar	1,213
Pagos anticipados y otros activos	97
Activo por impuestos a la utilidad diferidos (neto)	5,690
Activos intangibles neto	<u>431</u>
Total Activo	11,949

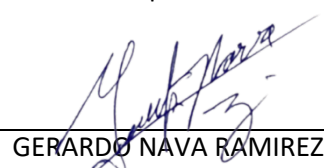
Pasivo

Acreeedores diversos	8,781
Contribuciones por pagar	60
Beneficios a empleados	3
Total Pasivo	8,844
Capital aportado	4,872
Resultados acumulados	(1,767)

Total Pasivo y Capital **11,949**

"El presente estado 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. El presente estado de situación financiera fue aprobado 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 lo suscriben."



LIC. CARLOS CAMACHO
Director de Administración y Contabilidad
GERARDO NAVA RAMIREZ
Representante Legal

Estado de cambios en el capital contable del 1º de enero al 31 de diciembre de 2025

(Cifras en miles de pesos)

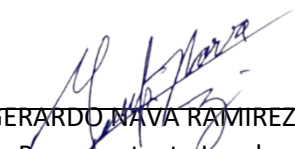
Concepto	Capital social	Aportaciones para futuros aumentos de capital	Resultados acumulados	Total Capital Contable
Saldo del 1 de enero de 2025	4,872		- 3,511	1,361
Suscripción de acciones				
Resultado integral	-		1,744	- 1,744
Saldos al 31 de diciembre de 2025	4,872		- 1,767	3,105

"El presente estado de cambios 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 movimientos en las cuentas de capital contable 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. El presente estado de cambios en el capital contable fue aprobado 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 lo suscriben."


LIC CARLOS CAMACHO

Director de Administración y Contabilidad


GERARDO NAVA RAMIREZ

Representante Legal

Estado de Flujos de Efectivo del 1° de enero al 31 de diciembre 2025

(Cifras en miles de pesos)

Resultados antes de impuestos a la utilidad	(2,408)
Cambios en partidas de operación Variación en cuentas por cobrar e inversiones	1,278
Variación en cuentas por pagar	1,136
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del periodo	34
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del periodo	40

"El presente estado 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 reflejadas las entradas de efectivo y salidas de efectivo derivadas de las operaciones efectuadas por la institución de financiamiento colectivo durante el periodo arriba mencionado, las cuales se realizaron y valoraron con apego a sanas prácticas y a las disposiciones legales y administrativas aplicables. El presente estado de flujos de efectivo fue aprobado 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 lo suscriben."



EIC. CARLOS CAMACHO
Director de Administración y Contabilidad



GERARDO NAVA RAMIREZ
Representante Legal

Disposiciones de carácter general aplicables a instituciones de tecnología financiera Del 1º de enero al 31 de diciembre de 2025.

I. La naturaleza y monto de conceptos del estado de situación financiera y del estado de resultado integral que hayan modificado sustancialmente su estructura y que hayan producido cambios significativos en la información financiera del período intermedio.

El saldo de inversiones en instrumentos financieros ha disminuido derivado de la aplicación de recursos para el arranque de operación de la compañía.

II. Las principales características de la emisión o amortización de deuda a largo plazo, efectuadas durante el período intermedio que se informe.

No tenemos deuda a largo plazo.

III. Los incrementos o reducciones de capital y pago de dividendos.

No tenemos incrementos, reducciones de capital o pago de dividendos dentro del periodo actual.

IV. Eventos subsecuentes que no hayan sido reflejados en la emisión de la información financiera a fechas intermedias, que hayan producido un impacto sustancial.

No se realizaron cambios en la información financiera que represente alguna variación significativa dentro de la empresa en el periodo actual.

V. Monto de las inversiones en instrumentos financieros, según el modelo de negocio de cada ITF, así como de los Valores que se encuentren restringidos como colateral.

Al momento, una de las partes del saldo en instrumentos financieros son las inversiones en instrumentos de alta liquidez, con vencimientos no mayores a 90 días.

VI. Monto, tipo y cantidad de los Activos Virtuales, así como una breve descripción de la determinación de su valor razonable y su efecto contable.

No contamos con activos virtuales según la definición de Banco de México.

VII. Las reclasificaciones entre categorías de las inversiones en instrumentos financieros, así como una descripción de los cambios en el modelo de negocio que dieron origen a dichas reclasificaciones.

No se realizaron reclasificaciones entre las categorías de las inversiones en instrumentos financieros.

VIII. Tasas de interés promedio de los préstamos bancarios y de otros organismos, identificados por tipo de moneda, plazos y garantías. Asimismo, se deberá incluir dentro de las notas los cambios significativos en las principales líneas de crédito, aún y cuando estas no se hayan ejercido.

No existen préstamos bancarios ni de otros organismos similares, más que saldos de las tarjetas de crédito, las cuales se están mes con mes en uso lo cual puede aumentar o disminuir la deuda con las mismas.

IX. Montos nominales de los instrumentos financieros derivados que tengan como subyacente Activos Virtuales, por tipo de instrumento y por subyacente.

No existen instrumentos financieros derivados.

X. Resultados por valuación y, en su caso, por compraventa, reconocidos en el período de referencia, clasificándolos de acuerdo con el tipo de operación que les dio origen, tales como inversiones en instrumentos financieros, reportos e instrumentos financieros derivados que tengan como subyacentes Activos Virtuales.

No existen instrumentos financieros derivados que tengan como subyacentes Activos Virtuales.

XI. Monto y origen de las principales partidas que, con respecto al resultado neto del período de referencia, integran los rubros de otros ingresos (egresos) de la operación.

Ingresos por intereses:

\$116.00

Gastos de administración \$786.00

XII. Monto de los impuestos a la utilidad diferidos y de la participación de los trabajadores en las utilidades diferida según su origen.

El saldo del activo por impuesto sobre la renta diferido no sufrió un cambio material por lo que no se realizó algún ajuste.

XIII. Índice de capitalización.

Al momento no se han realizado cálculos para el índice de capitalizaciones.

XIV. Las transacciones que efectúen con partes relacionadas, de conformidad con la Norma de Información Financiera C-13 "Partes relacionadas", debiendo revelar en forma agregada la información siguiente:

- a) Naturaleza de la relación atendiendo a la definición de partes relacionadas.
- b) Descripción genérica de las transacciones.
- c) Importe global de las transacciones, saldos y sus características.
- d) Efecto de cambios en las condiciones de las transacciones existentes.
- e) Cualquier otra información necesaria para el entendimiento de la transacción.

Para efectos de lo dispuesto en esta fracción, se entenderá por partes relacionadas a las señaladas en la Norma de Información Financiera C-13 "Partes relacionadas".

Durante el presente trimestre no se realizaron transacciones con partes relacionadas.

XV. Las modificaciones que hubieren realizado a las políticas, prácticas y criterios de contabilidad conforme a las cuales elaboraron los estados financieros básicos consolidados.

En caso de existir cambios relevantes en la aplicación de tales políticas, prácticas y criterios de contabilidad, deberán revelarse las razones y su impacto.

No hubo cambios en las políticas contables durante el periodo.

XVI. Los activos ajustados y la razón de apalancamiento. No hubo ajuste de activos durante el periodo.