449 9756011 Ext 6011
Prol. Zaragoza 4200 Trojes de Alonso, AGS, MX.
www.topkapital.com

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

Estado de situación financiera

Al 30 de septiembre de 2026 y al 31 de diciembre de 2025

(Cifras en miles de pesos)

	30-sep-2026	31-dic-2025
Activo		
Efectivo y equivalentes de efectivo	98	315
Inversiones en instrumentos financieros	4,536	4,312
Otras cuentas por cobrar (neto)	6,287	2,509
Pagos anticipados y otros activos	157	97
Activos intangibles (neto)	431	431
Activo por impuestos a la utilidad diferidos (neto)	5,691	5,691
Total activo	**17,200**	**13,355**
Pasivo		
Acreedores diversos	13,587	10,286
Proveedores y otras cuentas por pagar	670	(16)
Contribuciones por pagar	31	32
Beneficios a los empleados	3	3
Total pasivo	**14,291**	**10,305**
Capital contable		
Capital social	4,872	4,872
Aportaciones para futuros aumentos de capital	1,723	200
Resultados de ejercicios anteriores	(2,022)	(3,511)
Resultado neto	(1,664)	1,489
Total capital contable	**2,909**	**3,050**
Total pasivo y capital contable	**17,200**	**13,355**
Cuentas de orden		
Efectivo de inversionistas en administración (cuenta STP)	30	-

"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 valuaron 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. ROGELIO MONTEMAYOR MENCHACA
Director de Administración y Contabilidad

Gerardo Nava Ramírez

GERARDO NAVA RAMÍREZ
Director General y Representante Legal

449 9756011 Ext 6011
Prol. Zaragoza 4200 Trojes de Alonso, AGS, MX.
www.topkapital.com

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

Estado de resultado integral

Por los periodos que terminaron el 30 de septiembre de 2026 y 2025

(Cifras en miles de pesos)

	Jul-sep 2026	Jul-sep 2025	Ene-sep 2026	Ene-sep 2025
Comisiones y tarifas cobradas	314	-	532	-
Comisiones y tarifas pagadas	(1)	(3)	(5)	(4)
Resultado por servicios	**313**	**(3)**	**527**	**(4)**
Ingresos por intereses	62	88	193	383
Gastos por intereses	-	-	(74)	-
Margen financiero	**62**	**88**	**119**	**383**
Otros ingresos (egresos) de la operación	157	4	157	4
Gastos de administración y promoción	(782)	(602)	(2,467)	(2,549)
Resultado de la operación	**(250)**	**(513)**	**(1,664)**	**(2,166)**
Impuestos a la utilidad	-	-	-	-
Resultado neto	**(250)**	**(513)**	**(1,664)**	**(2,166)**
Otros resultados integrales	-	-	-	-
Resultado integral	**(250)**	**(513)**	**(1,664)**	**(2,166)**

"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."

Gerardo Nava Ramirez

LIC. ROGELIO MONTEMAYOR MENCHACA
Director de Administración y Contabilidad

GERARDO NAVA RAMÍREZ
Director General y Representante Legal

449 9756011 Ext 6011
Prol. Zaragoza 4200 Trojes de Alonso, AGS, MX.
www.topkapital.com

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

Estado de cambios en el capital contable

Del 1 de enero al 30 de septiembre de 2026

(Cifras en miles de pesos)

	Capital social	Aportaciones para futuros aumentos de capital	Resultados de ejercicios anteriores	Resultado neto	Total capital contable
Saldo al 31 de diciembre de 2025	**4,872**	**200**	**(3,511)**	**1,489**	**3,050**
Movimientos de propietarios					
Aportaciones para futuros aumentos de capital	-	1,523	-	-	1,523
Traspaso del resultado neto del ejercicio anterior	-	-	1,489	(1,489)	-
Resultado integral					
Resultado neto	-	-	-	(1,664)	(1,664)
Saldo al 30 de septiembre de 2026	**4,872**	**1,723**	**(2,022)**	**(1,664)**	**2,909**

"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 valuaron 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. ROGELIO MONTEMAYOR MENCHACA
Director de Administración y Contabilidad

Gerardo Nava Ramirez

GERARDO NAVA RAMÍREZ
Director General y Representante Legal

449 9756011 Ext 6011
Prol. Zaragoza 4200 Trojes de Alonso, AGS, MX.
www.topkapital.com

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

Estado de flujos de efectivo

Del 1 de enero al 30 de septiembre de 2026

(Cifras en miles de pesos)

	Ene-sep 2026
Resultado neto	(1,664)
Ajustes por partidas que no implican flujo de efectivo	-
Cambios en partidas de operación	
Cambio en inversiones en instrumentos financieros	(224)
Cambio en otras cuentas por cobrar	(3,778)
Cambio en pagos anticipados y otros activos	(60)
Cambio en acreedores diversos	3,301
Cambio en proveedores y otras cuentas por pagar	686
Cambio en contribuciones por pagar	(1)
Cambio en beneficios a los empleados	-
Flujos netos de efectivo de actividades de operación	**(1,740)**
Actividades de inversión	
Flujos netos de efectivo de actividades de inversión	**-**
Actividades de financiamiento	
Aportaciones para futuros aumentos de capital	1,523
Flujos netos de efectivo de actividades de financiamiento	**1,523**
Disminución neta de efectivo y equivalentes de efectivo	**(217)**
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del periodo	315
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del periodo	**98**

"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 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 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."

LIC. ROGELIO MONTEMAYOR MENCHACA
Director de Administración y Contabilidad

Gerardo Nava Ramirez

GERARDO NAVA RAMÍREZ
Director General y Representante Legal

TopKapital.

449 9756011 Ext 6011

Prol. Zaragoza 4200 Trojes de Alonso, AGS, MX.

www.topkapital.com

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

Notas a los estados financieros

Al 30 de septiembre de 2026 (artículo 37 de las Disposiciones de carácter general aplicables a las instituciones de tecnología financiera)

(Cifras en miles de pesos)

Las cifras se presentan en miles de pesos. Los estados financieros se prepararon con base en los Criterios de Contabilidad para las instituciones de financiamiento colectivo contenidos en el Anexo 6 de las Disposiciones. Al no contar con entidades sujetas a consolidación, los estados financieros son individuales.

I. Conceptos del estado de situación financiera y del estado de resultado integral que modificaron sustancialmente su estructura

Otras cuentas por cobrar: aumentaron de 2,509 al 31 de diciembre de 2025 a 6,287 al 30 de septiembre de 2026, principalmente por el préstamo otorgado por la Institución a 2EME Desarrollos, S.A. de C.V., cuyo saldo pasó de 1,261 a 3,752, y por la cuenta por cobrar a esa misma sociedad relacionada con intereses de campañas por 742.

Acreedores diversos: aumentaron de 10,286 a 13,587. Se integran por aportaciones de terceros pendientes de formalizar por 8,750 y por recursos dispuestos de la cuenta de STP a nombre de la Institución en la que se administran recursos de inversionistas, pendientes de reintegrar a dicha cuenta, por 4,837 (1,536 al 31 de diciembre de 2025).

Aportaciones para futuros aumentos de capital: aumentaron de 200 a 1,723 (ver nota III).

Resultados: en el tercer trimestre de 2026 la Institución registró una pérdida de 250, frente a una pérdida de 513 en el mismo trimestre de 2025, principalmente por comisiones cobradas de 314, que no se tuvieron en 2025, y otros ingresos de la operación de 157 (4 en 2025). La pérdida acumulada a septiembre fue de 1,664 (2,166 en 2025).

II. Emisión o amortización de deuda a largo plazo

Durante el periodo no se emitió ni se amortizó deuda a largo plazo. El único pasivo a largo plazo corresponde a beneficios a los empleados por 3.

III. Incrementos o reducciones de capital y pago de dividendos

Durante enero a septiembre de 2026 se recibieron aportaciones para futuros aumentos de capital por 1,523, con lo que su saldo asciende a 1,723. El capital social fijo se mantiene en 4,872. No hubo reducciones de capital ni pago de dividendos.

IV. Eventos subsecuentes

No se han presentado eventos subsecuentes que hayan producido un impacto sustancial en la información financiera.

V. Inversiones en instrumentos financieros y valores restringidos

Al 30 de septiembre de 2026 la Institución mantiene inversiones en instrumentos financieros por 4,536 (4,312 al 31 de diciembre de 2025), con recursos propios, en instrumentos de corto plazo en Banca Afirme, clasificados en el modelo de negocio para cobrar principal e interés.

VI. Activos virtuales

La Institución no opera ni mantiene activos virtuales.

VII. Reclasificaciones entre categorías de inversiones

No se realizaron reclasificaciones entre categorías de inversiones en instrumentos financieros ni cambios en el modelo de negocio.

VIII. Préstamos bancarios y de otros organismos

La Institución no tiene préstamos bancarios ni de otros organismos, ni líneas de crédito contratadas. Dentro de acreedores diversos se registran aportaciones de terceros pendientes de formalizar por 8,750 (ver nota I).

IX. Instrumentos financieros derivados

449 9756011 Ext 6011
Prol. Zaragoza 4200 Trojes de Alonso, AGS, MX.
www.topkapital.com

La Institución no tiene instrumentos financieros derivados.

X. Resultados por valuación y compraventa

No se reconocieron resultados por valuación ni por compraventa. Los rendimientos de las inversiones en instrumentos financieros se reconocen como ingresos por intereses: 62 en el trimestre y 193 acumulado.

XI. Otros ingresos (egresos) de la operación

En el tercer trimestre de 2026 se registraron otros ingresos de la operación por 157, reconocidos en agosto (4 en el mismo trimestre de 2025).

XII. Impuestos a la utilidad y PTU diferidos

El activo por impuesto sobre la renta diferido asciende a 5,691 y no tuvo movimientos durante 2026. En el ejercicio 2025 se reconoció un beneficio de 4,153 en resultados por este concepto. No se tiene PTU diferida.

XIII. Índice de capitalización

No aplica. Las instituciones de financiamiento colectivo no están sujetas a requerimientos de capitalización por riesgos; están sujetas a un capital mínimo (artículos 6 a 8 de las Disposiciones).

XIV. Operaciones con partes relacionadas

Durante enero a septiembre de 2026 se registraron honorarios a personas físicas partes relacionadas por 48.

XV. Cambios en políticas, prácticas y criterios contables

A partir del 1 de enero de 2026 entró en vigor la sustitución de las Series A y D y del criterio B-2 del Anexo 6 (DOF del 9 de septiembre de 2025). Los estados financieros se presentan conforme a los criterios vigentes.

XVI. Activos ajustados y razón de apalancamiento

No aplica. La normativa no establece para las instituciones de financiamiento colectivo un requerimiento de razón de apalancamiento.

XVII. Tenencia accionaria por subsidiaria

La Institución no tiene subsidiarias.

TopKapital.

449 9756011 Ext 6011

Prol. Zaragoza 4200 Trojes de Alonso, AGS, MX.

www.topkapital.com

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

Informe de la administración

Comentarios y análisis sobre los resultados de operación y la situación financiera — tercer trimestre de 2026

(Cifras en miles de pesos)

a) Resultados de operación

En el tercer trimestre de 2026 los ingresos sumaron 533: comisiones y tarifas cobradas por 314, intereses por 62 y otros ingresos de la operación por 157. En el mismo trimestre de 2025 fueron 92, integrados por intereses y otros productos, sin comisiones.

Los gastos de administración y promoción fueron 782, frente a 602 en el tercer trimestre de 2025. El resultado neto del trimestre fue una pérdida de 250 (513 en 2025). En el acumulado a septiembre la pérdida fue de 1,664 (2,166 en 2025).

Frente al segundo trimestre de 2026, con base en las cifras publicadas en los informes del primer y segundo trimestres, los ingresos pasaron de 102 a 533, los gastos de administración y promoción de 622 a 782 y la pérdida del trimestre de 520 a 250. La pérdida acumulada al 30 de junio de 2026 registrada en contabilidad (1,414) difiere de la publicada en el informe del segundo trimestre (1,190) por ajustes registrados con posterioridad a su publicación; las cifras acumuladas al 30 de septiembre de este informe ya los incluyen.

b) Situación financiera, liquidez y recursos de capital

Al 30 de septiembre de 2026 el activo total fue de 17,200 (13,355 al 31 de diciembre de 2025). El aumento se explica principalmente por el préstamo otorgado a 2EME Desarrollos, S.A. de C.V. (3,752). El efectivo y las inversiones en instrumentos financieros sumaron 4,634.

El pasivo total fue de 14,291 (10,305 al cierre de 2025) y se integra principalmente por acreedores diversos (13,587): aportaciones de terceros pendientes de formalizar por 8,750 y recursos de la cuenta de inversionistas pendientes de reintegrar por 4,837.

El capital contable fue de 2,909 (3,050 al cierre de 2025). Durante el periodo se recibieron aportaciones para futuros aumentos de capital por 1,523, y el capital disminuyó por la pérdida del periodo. La Institución tiene previsto celebrar una asamblea de accionistas para formalizar el aumento de capital social correspondiente a las aportaciones recibidas.

c) Cuentas de orden — operaciones por cuenta de clientes

Al 30 de septiembre de 2026 el efectivo de inversionistas en administración en la cuenta de STP era de 30 (menos de 1 al 31 de diciembre de 2025). Durante enero a septiembre se recibieron en esa cuenta 3,060 y se dispersaron 3,031, incluido el fondeo de las campañas del proyecto Zatae.

“El que suscribe manifiesto, bajo protesta de decir verdad que, en el ámbito de mis funciones, preparé la información relativa a la institución de financiamiento colectivo contenida en el presente informe anual la cual, a mi leal saber y entender, refleja razonablemente su situación financiera, sus resultados de operación, sus cambios en el capital contable y sus flujos de efectivo.”

Gerardo Nava Ramirez

_____

GERARDO NAVA RAMÍREZ

Director General