

UNIÓN DE CRÉDITO EL ÁGUILA, S.A. DE C.V.
Montecito No. 38 Piso 17 Of. 38 Col. Nápoles C.P. 03810
Balance General al 30 de Septiembre de 2025
(Miles de Pesos)
(Notas 1 y 2)

ACTIVO		PASIVOS BURSÁTILES	
DISPONIBILIDADES (Nota 3)	131	PRESTAMOS BANCARIOS, DE SOCIOS Y DE OTROS ORGANISMOS (Nota 10)	
INVERSIONES EN VALORES (Nota 4)		De corto plazo	154,764
Títulos para negociar	78,210	De largo plazo	169,166
Títulos disponibles para la venta	-		323,930
Títulos conservados a vencimiento	78,210		
		COLATERALES VENDIDOS	
CARTERA DE CRÉDITO VIGENTE (Nota 5)		Reportos (Saldo acreedor)	-
Créditos comerciales		Otros colaterales vendidos	-
Documentados con garantía Inmobiliaria	42,960		
Documentados con otras garantías	183,989	OTRAS CUENTAS POR PAGAR	
Sin garantía	30,145	Impuestos a la Utilidad por pagar	
Operaciones de factoraje financiero	12,873	Participación de los trabajadores en las utilidades por pagar	
Prestamos a otras uniones de crédito	-	Proveedores	-
TOTAL DE CARTERA DE CRÉDITO VIGENTE	269,967	Aportación para futuros aumentos de capital pendientes de formalizar en AGA	-
		Acreedores diversos y otras cuentas por pagar (Nota 11 y 13)	-
CARTERA DE CRÉDITO VENCIDA (Nota 5)			15,160
Créditos comerciales			15,160
Documentados con garantía Inmobiliaria	25,707	IMPUESTOS Y PTU DIFERIDOS (NETO)	
Documentados con otras garantías	4,132		
Sin garantía	-	CRÉDITOS DIFERIDOS Y COBROS ANTICIPADOS (Nota 12)	
Operaciones de factoraje financiero	-		12,057
Prestamos a otras uniones de crédito	-		
TOTAL DE CARTERA DE CRÉDITO VENCIDA	29,839	TOTAL PASIVO	
CARTERA DE CREDITO	299,806		
(-) MENOS:			351,147
ESTIMACIÓN PREVENTIVA PARA RIESGOS CREDITICIOS	12,162	CAPITAL CONTABLE	
TOTAL DE CARTERA DE CREDITO (NETO)	287,643	CAPITAL CONTRIBUIDO (Nota 14)	
OTRAS CUENTAS POR COBRAR (NETO) (Nota 6)	4,085	Capital social	
BIENES ADJUDICADOS (Nota 7)	5,097	Aportaciones para futuros aumentos de capital formalizadas en asamblea de Accionistas	52,901
INMUEBLES, MOBILIARIO Y EQUIPO (NETO) (Nota 8)	40,510	Prima en venta de acciones	316
IMPUESTOS Y PTU DIFERIDOS (NETO) (Nota 9)	29,026	CAPITAL GANADO	53,217
OTROS ACTIVOS		Reservas de capital	
Cargos diferidos, pagos anticipados e intangibles	4	Resultado de ejercicios anteriores	
Otros activos	124	Resultado por valuación de títulos disponibles para la venta	12,401
		Resultado por tenencia de activos no monetarios	18,667
		Resultado neto	
		TOTAL CAPITAL CONTABLE	9,396
			40,465
ACTIVO	444,829	SUMA PASIVO Y CAPITAL CONTABLE	93,682
			444,829

Cuentas de Orden (Nota 16)		Grado de Riesgo		Calificación de Cartera	
				Cartera de Crédito Total	Estimación Preventiva
Bienes en custodia o en administración	331,394	A-1		256,046	728
Compromisos crediticios	87,995	B-1		1,489	45
Intereses devengados no cobrados derivados de cartera de crédito vencida	3,894	B-3		33,317	3,332
Otras cuentas de registro	352,278	E		6,954	6,954
				298,705	11,059

"El saldo histórico del capital social al 30 de Septiembre de 2025 es de 53,217"
"El Índice de capitalización al 30 de Septiembre de 2025 es de 27.33"

<https://www.gob.mx/cnbv>
<http://www.ucaquila.mx/informacion-financiera/>

"El presente Balance General se formuló de conformidad con los Criterios de Contabilidad para Uniones de Crédito, emitidos por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores, con fundamento en lo dispuesto por los artículos 65, 67 y 74 de la Ley de Uniones de Crédito, de observancia general y obligatoria, aplicados de manera consistente, encontrándose reflejadas las operaciones efectuadas por la Unión de Crédito hasta la fecha arriba mencionada, las cuales se realizaron y valoraron con apego a sanas prácticas y a las disposiciones aplicables.

"El presente balance general fue aprobado por el Consejo de Administración bajo la responsabilidad de los directivos que lo suscriben".

LIC. BENJAMIN JAIME SACAL GIMBEL
DIRECTOR GENERAL

L.C. LUIS MIGUEL PEREZ BACA
CONTADOR GENERAL

LIC. NORBERTO GARCIA AGUIRRE
SUBDIRECTOR DE OPERACIONES

C.P. HALLEY JAVIER CABRERA FRANCISCO
AUDITOR INTERNO

UNION DE CREDITO EL AGUILA, S.A. DE C.V.
Montecito No. 38 Piso 17 Of. 38 Col. Nápoles C.P. 03810
Estado de Resultados del 1 de Enero al 30 de Septiembre de 2025
(Miles de Pesos)
(Notas 1 y 2)

Ingresos por intereses		41,539
Gastos por intereses		27,382
Resultado por posición monetaria neto (margen financiero)		
MARGEN FINANCIERO		14,157
Estimación preventiva para riesgos crediticios	-	4,691
MARGEN FINANCIERO AJUSTADO POR RIESGOS CREDITICIOS		18,848
Comisiones y tarifas cobradas	308	
Comisiones pagadas	41	
Resultado por intermediación		
Otros ingresos (egresos) de la operación	17,482	
Gastos de administración	26,546	-
RESULTADO DE LA OPERACIÓN		10,051
Participación en el resultado de subsidiarias no consolidadas y asociadas		-
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS A LA UTILIDAD		10,051
Impuestos a la utilidad causados	-	-
Impuestos a la utilidad diferidos (netos)	653	653
RESULTADO ANTES DE OPERACIONES DISCONTINUADAS		9,398
Operaciones discontinuadas		-
RESULTADO NETO		9,398

<https://www.gob.mx/cnbv>

<http://www.ucaquila.mx/informacion-financiera/>

"El presente estado de resultados se formuló de conformidad con los criterios de contabilidad para uniones de crédito emitidos por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores, con fundamento en lo dispuesto por los artículos 65, 67 y 74 de la Ley de Uniones de Crédito, de observancia general y obligatoria, aplicados de manera consistente, encontrándose reflejados todos los ingresos y egresos derivados de las operaciones efectuadas por la Unión de Crédito durante el periodo arriba mencionado, las cuales se realizaron y valoraron con apego a sanas prácticas y a las disposiciones aplicables.

"El presente estado de resultados fue aprobado por el Consejo de Administración bajo la responsabilidad de los directivos que lo suscriben".

LIC. BENJAMIN JAIME SACAL GIMBEL
DIRECTOR GENERAL

L.C. LUIS MIGUEL PEREZ BACA
CONTADOR GENERAL

LIC. NORBERTO GARCIA AGUIRRE
SUBDIRECTOR DE OPERACIONES

C.P. HALLEY JAVIER CABRERA FRANCISCO
AUDITOR INTERNO

UNIÓN DE CRÉDITO EL ÁGUILA, S.A. DE C.V.
Montecito No. 38 Piso 17 Of. 38 Col. Nápoles C.P. 03510
Estado de Variaciones en el Capital Contable del 1 de Enero al 30 de Septiembre de 2025
(Miles de Pesos)
(Notas 1 y 2)

Concepto	CAPITAL CONTRIBUIDO			CAPITAL GANADO							Resultado Neto	Total de Capital Contable
	Capital Social	Aportaciones para futuros aumentos de capital formalizados en asamblea de accionistas	Prima en venta de acciones	Reservas de capital	Resultado de ejercicios anteriores	Resultado por valuación de títulos disponibles para la venta	Resultado por valuación de instrumentos de cobertura de flujos de efectivo	Efecto acumulado por conversión	Remedaciones por beneficios definidos a los empleados	Resultados por tenencia de activos no monetarios		
Saldo al 31 de Diciembre de 2023	52,801	-	301	12,288	14,525	-	-	-	-	-	4,380	84,254
MOVIMIENTOS INHERENTES A LAS DECISIONES DE LOS PROPIETARIOS	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Suscripción de acciones	15	-	15	-	-	-	-	-	-	-	-	30
Capitalización de utilidades	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Constitución de reservas	85	-	-	133	218	-	-	-	-	-	-	-
Traspaso del resultado neto a resultado de ejercicios anteriores	-	-	-	-	4,380	-	-	-	-	-	4,380	-
Pago de dividendos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Total	100	-	15	133	4,142	-	-	-	-	-	4,380	30
MOVIMIENTOS INHERENTES AL RECONOCIMIENTO DE LA UTILIDAD INTEGRAL:	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Utilidad Integral :	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Resultado neto	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	9,398	9,398
Resultado por valuación de títulos disponibles para la venta	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Resultado por valuación de instrumentos de cobertura de flujos de efectivo	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Efecto acumulado por conversión	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Remedaciones por beneficios definidos a los empleados	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Resultado por tenencia de activos no monetarios	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Total	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	9,398	9,398
Saldo al 31 de Diciembre de 2024	52,901	-	316	12,401	18,567	-	-	-	-	-	9,398	93,682

<https://www.gcb.mx/cnbv>
<http://www.ucaquila.mx/informacion-financiera/>

"El presente Estado de Variaciones en el Capital Contable se formuló de conformidad con los Criterios de Contabilidad para Uniones de Crédito, emitidos por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores, con fundamento en lo dispuesto por los artículos 65, 67 y 74 de la Ley de Uniones de Crédito, de observancia general y obligatoria, aplicados de manera consistente, encontrándose reflejados todos los movimientos en las cuentas de capital contable derivadas de las operaciones efectuadas por la Unión de Crédito durante el periodo arriba mencionado, las cuales se realizaron y valuaron con apego a normas prácticas y a las disposiciones aplicables.

"El presente Estado de Variaciones en el Capital Contable fue aprobado por el Consejo de Administración bajo la responsabilidad de los directivos que lo suscriben".

LIC. BENJAMIN JAIME SACAL GIMBEL
DIRECTOR GENERAL

L.C. LUIS MIGUEL PEREZ BACA
CONTADOR GENERAL

LIC NORBERTO GARCIA AGUIRRE
SUBDIRECTOR DE OPERACIONES

C.P. HALLEY JAVIER CABRERA FRANCISCO
AUDITOR INTERNO

UNION DE CREDITO EL AGUILA, S.A. DE C.V.
Montecito No. 38 Piso 17 Of. 38 Col. Nápoles C.P. 03810
Estado de Flujos de Efectivo
del 1 de Enero al 30 de Septiembre de 2025
(Miles de Pesos)
(Notas 1 y 2)

Resultado neto	9,398
Ajustes por partidas que no implican flujo de efectivo:	
Perdidas por deterioro o efecto por reversión del deterioro asociado a actividades de inversión	-
Depreciaciones de propiedades, mobiliario y equipo	13,920
Amortizaciones de activos intangibles	-
Estimación preventiva para riesgos crediticios	4,691
Provisiones	680
Impuestos a la utilidad causados y diferidos	653
Participación en el resultado de subsidiarias no consolidadas, asociadas y negocios conjuntos	-
Operaciones discontinuadas	-
	19,060
Actividades de operación	
Cambio en cuentas al margen	-
Cambio en inversiones en valores	43,451
Cambio en deudores por reporte	-
Cambio en derivados (activo)	-
Cambio en cartera de crédito (neto)	31,052
Cambio en derechos de cobro adquiridos (neto)	-
Cambio en bienes adjudicados (neto)	-
Cambio en inventarios	-
Cambio en otros activos operativos (neto)	820
Cambio en pasivos bursátiles	-
Cambio en préstamos bancarios, de socios y de otros organismos	12,640
Cambio en colaterales vendidos	-
Cambio en derivados (pasivos)	-
Cambio en otros pasivos operativos	3,765
Cambio en instrumentos de cobertura (de partidas cubiertas relacionadas con actividades de operación)	-
Cobros de impuestos a la utilidad (devoluciones)	-
Pagos de impuesto a la utilidad	-
Flujos netos de efectivo de actividades de operación	3,216
Actividades de inversión	
Cobros por disposición de propiedades, mobiliario y equipo	-
Pagos por adquisición de propiedades, mobiliario y equipo	23,168
Cobros por disposición de subsidiarias, asociadas y acuerdos con control conjunto	-
Pagos por disposición de subsidiarias, asociadas y acuerdos con control conjunto	-
Cobros por disposición de otras inversiones permanentes	-
Pagos por disposición de otras inversiones permanentes	-
Cobros de dividendos en efectivo	-
Pagos por adquisición de activos intangibles	-
Cobros por disposición de activos de larga duración disponibles para la venta	-
Cobros por disposición de otros activos de larga duración	-
Pagos por disposición de otros activos de larga duración	-
Cobros asociados a instrumentos de cobertura (de partidas cubiertas relacionadas con actividades de inversión)	-
Pagos asociados a instrumentos de cobertura (de partidas cubiertas relacionadas con actividades de inversión)	-
Flujos netos de efectivo de actividades de inversión	23,168
Actividades de financiamiento	
Cobros por emisión de acciones	30
Pagos por reembolso de capital social	-
Pagos de dividendos en efectivo	-
Pagos asociados a la recompra de acciones propias	-
Flujos netos de efectivo de actividades de financiamiento	30
Incremento o disminución neta de efectivo y equivalentes de efectivo	19,822
Efectos por cambios en valor del efectivo y equivalentes de efectivo	38
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del periodo	93
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del periodo	131

<https://www.gob.mx/onbv>
<http://www.ucaquila.mx/informacion-financiera/>

"El presente estado de flujos de efectivo se formuló de conformidad con los criterios de contabilidad para uniones de crédito, emitidos por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores, con fundamento en lo dispuesto por los artículos 65, 67 y 74 de la Ley de Uniones de Crédito, de observancia general y obligatoria, aplicados de manera consistente, encontrándose reflejados todos los orígenes y aplicaciones de efectivo derivados de las operaciones efectuadas por la Unión de Crédito durante el periodo arriba mencionado, las cuales se realizaron y valoraron con apego a sanas prácticas y a las disposiciones aplicables.

"El presente estado de resultados fue aprobado por el Consejo de Administración bajo la responsabilidad de los directivos que lo suscriben".

LIC. BENJAMIN JAIME SACAL GIMBEL
DIRECTOR GENERAL

L.C. LUIS MIGUEL PEREZ BACA
CONTADOR GENERAL

LIC. NORBERTO GARCIA AGUIRRE
SUBDIRECTOR DE OPERACIONES

C.P. HALLEY JAVIER CABRERA FRANCISCO
AUDITOR INTERNO

UNIÓN DE CRÉDITO EL ÁGUILA, S.A. DE C.V.

NIVEL DE OPERACIÓN II

MONTECITO No. 38 PISO 17 OF. 38 COL. NÁPOLES, C.P. 03810, CIUDAD DE MÉXICO

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

AL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2025

(cifras en miles de pesos)

NOTA 1. CONSTITUCIÓN Y OBJETIVO

Unión de Crédito El Águila, S.A. de C.V., fue constituida el 1° de diciembre de 1993 y es una sociedad autorizada por la Secretaría de Hacienda y Crédito Público (SHCP) para realizar operaciones de recepción de aportaciones de sus socios, la aceptación de préstamos de otros organismos financieros y el otorgamiento de crédito a sus propios socios, su finalidad es atender a empresas del sector comercial, adquirir mercancía para y por cuenta de sus asociados, de conformidad con la autorización que con fecha 19 de octubre de 1993 le otorgó la Comisión Nacional Bancaria y de Valores (CNBV).

Con oficio No. 311-178092/2014 emitido el 25 de septiembre de 2014 por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores, se autorizó a Unión de Crédito El Águila, S.A. de C.V., el cambio de nivel II a fin de estar en posibilidad de llevar a cabo operaciones de arrendamiento y factoraje financiero.

NOTA 2. RESUMEN DE POLÍTICAS DE CONTABILIDAD SIGNIFICATIVAS

Los Estados Financieros están preparados conforme a las reglas y prácticas contables prescritas por la CNBV, mediante las Disposiciones de Carácter General en Materia de Contabilidad, Valuación e Información Financiera publicados en el Diario Oficial de la Federación el 19 de enero de 2009 y cuya última actualización se publicó el 9 de noviembre de 2020, en los cuales se dan a conocer los criterios que se deben sujetar las Uniones de Crédito; asimismo, se establece que en caso de no existir disposición normativa por parte de la CNBV, se aplicará lo dispuesto en las Normas de Información Financiera, A.C. (CINIF).

La supletoriedad en la aplicación de los criterios contables aplicará cuando en ausencia de éstos se observen las NIF.

Las principales políticas contables se describen a continuación:

a) Efectos de la Inflación de la Información Financiera

De conformidad con lo dispuesto en la NIF B-10, efectos de la inflación, esta normatividad es aplicable a la Unión de Crédito de conformidad con el criterio A-2 aplicación de normas particulares del esquema general de la contabilidad de las Uniones de Crédito, que entró en vigor 1° de enero de 2008, la elaboración de los Estados Financieros de 2024 y 2023 se efectuó como sigue:

No se reconocieron los efectos de la inflación en ambos ejercicios pues la inflación acumulada de los tres ejercicios anuales anteriores no fue superior al 26%, lo que la referida norma califica de entorno económico no inflacionario.

Los porcentajes de inflación de los tres ejercicios de 2022 a 2024 y de 2021 a 2023 fueron del 19.83% y 16.69% respectivamente, por lo que se ha operado en un entorno económico no inflacionario. El reconocimiento de los efectos de la inflación se presentará en adelante sólo si se rebasa el 26% mencionado con anterioridad.

Los porcentajes de inflación por los años que terminaron al 31 de diciembre de 2024 y 2023 fueron del 4.21% y 4.66%, respectivamente.

Los valores de los conceptos no monetarios que aparecen en los Estados Financieros de septiembre 2025, están afectados de la actualización de las cifras correspondientes con motivo de su re expresión hasta el 31 de diciembre de 2007. Por tal motivo, las inversiones en activo fijo y sus depreciaciones, los activos intangibles y su amortización, así como capital contable incluyen la actualización que se reconoció y registro hasta el ejercicio 2007.

b) Disponibilidades

Se valúan nominal, excepto en el caso de metales amonedados o moneda extranjera, los que se valúan a la cotización del cierre del ejercicio (Ver nota 3).

c) Inversiones en Valores

Son aquellos títulos de deuda, cuyos pagos son fijos o determinables y con vencimiento fijo, respecto a los cuales la Unión tiene tanto la intención como la capacidad de conservar hasta su vencimiento. Estos títulos se valúan a su costo amortizado, lo cual implica que la amortización del premio o descuento (incluido, en su caso, en el valor razonable al que se reconocieron inicialmente), así como de los costos de transacción, forman parte de los intereses devengados.

Administración de riesgos:

La Unión de Crédito está conformada como una Entidad Financiera que brinda servicios a personas morales y físicas con actividad económica que deben ser socios necesariamente. De acuerdo con las facultades que le son conferidas en la Ley de Uniones de Crédito, puede obtener captación mediante préstamos de sus socios los cuales se documentan con pagares de rendimiento liquidables al vencimiento, o bajo las condiciones contractuales acordadas, dichos recursos se destinan al otorgamiento de créditos a otros socios.

Es política de la Unión de Crédito cuidar el manejo de los excedentes de captación que eventualmente podría tener la Unión, debiendo vigilar el costo financiero, por lo que en el tipo de inversiones negociadas se analizan plazos y tasas pactadas, asimismo, en esta situación se tiene como política invertirlos con intermediarios financieros que han demostrado tener una sólida posición financiera, con la mejor tasa de rendimiento del mercado.

d) Cartera de Crédito

Los créditos que presenten ciertos atrasos en su pago de capital o intereses y se ubican en el supuesto normativo para ser traspasados a cartera vencida, así son reconocidos en cuyos casos se suspende el reconocimiento de los ingresos por intereses devengados, en cuentas de resultados, registrando dicho control en cuentas de orden.

Los intereses que derivan de la Cartera de Crédito se acreditan a los resultados de operación conforme se devengan, con excepción de los intereses devengados con posterioridad a la fecha en que los créditos son clasificados como cartera vencida, así como los moratorios, que se reconocen en resultados hasta el momento en que se cobran.

Las políticas y procedimientos establecidos para el otorgamiento, adquisición, cesión, control y recuperación de créditos, así como las relativas a la evaluación, seguimiento y concentración del riesgo crediticio de la Unión de Crédito, están determinados en el manual de crédito que se ha implementado y autorizado por el consejo de administración de la Unión de Crédito.

Por el otorgamiento de crédito debe realizarse previo un análisis integral del solicitante, del (los) aval (es), en su caso, y garantías recibidas, dicho análisis contempla aspectos técnicos, financieros y legales que permiten analizar cuantitativa y cualitativamente sus antecedentes, situación actual y proyección a mediano plazo de su desarrollo.

Dicho análisis es la base para preparar la presentación de toda solicitud a los órganos de autorización de la Unión de Crédito, conformados por el Director General o, el Comité de Crédito y/o el Consejo de administración de la Unión cuyas facultades de autorización a cada uno de ellos se determinan en el Manual de Crédito de la Unión.

Los créditos se autorizan considerando el riesgo potencial a nivel de la Unión, que muestre el solicitante o grupo socioeconómico, así como otros factores que suman puntos al riesgo crediticio.

Las responsabilidades directas y contingentes a cargo de un deudor o grupo socioeconómico no podrán ser superiores al 50% de capital neto de la Unión.

e) Estimación Preventiva para el Riesgo Crediticio

La Unión de Crédito implementó la metodología establecida por la CNBV para calificar la Cartera de Crédito y determinar el monto de las estimaciones por riesgo crediticio, mediante la cual se clasifican individualmente todos los créditos de acuerdo con la metodología que les corresponde según su saldo.

1. Metodología paramétrica – Créditos menores a 4 millones de UDI's

La Cartera por deudor se segmenta en base a si es mayor o menor de los 4 millones de UDIs. Posterior, se separa la cartera no reestructurada de la reestructurada (cartera con alta probabilidad de no ser recuperada en su totalidad) para reconocer la estimación preventiva por el riesgo de incobrabilidad.

El procedimiento para determinar la estimación consiste en revisar que las garantías que cubren el riesgo crediticio cumplen con los requisitos establecidos en el Anexo 21 de las disposiciones de carácter general aplicable a las Uniones, en adelante (DCGUC), posterior el valor de la garantía se considera conforme a las DCGUC y a la proporción del crédito cubierto por la garantía se aplica un porcentaje del 0.5%.

Por la parte descubierta o los créditos sin garantía, se aplica el porcentaje que corresponda en función con los días de mora incurridos por el deudor, entre el valor del 0.50% al 100%, debiendo diferenciar la tasa cuando se trate de créditos reestructurados y no reestructurados.

2. Metodología individual – créditos mayores a 4 millones de UDI's

Mediante este procedimiento, la Unión de Crédito evalúa la calidad del acreditado y/o aval, considerando principalmente lo siguiente:

Riesgo Financiero: A través de razones financieras se evalúa la estabilidad y capacidad de pago del deudor: liquidez, flujo de efectivo, apalancamiento, rentabilidad y eficiencia, además se evalúan los márgenes de utilidad y razones de desempeño de los deudores; así mismo, se evalúa la calidad y oportunidad en la información financiera de los deudores.

Experiencia de Pago: Mediante este proceso se evalúa el desempeño de pago de los deudores en los últimos 12 meses, considerando su historial de pagos y la calidad y oportunidad de la información correspondiente.

Con base con los resultados obtenidos de las evaluaciones del riesgo financiero y la experiencia de pago, la Unión de Crédito determina un grado de riesgo de los acreditados y con base en este grado se tiene asignado el porcentaje de la estimación preventiva que se deberá reconocer.

Cuando existe evidencia suficiente de que un Crédito no será recuperado, este se castiga directamente contra la estimación, siempre y cuando se encuentre con una estimación al cien por ciento.

Los intereses devengados no cobrados de créditos que se consideran como vencidos, se provisionan al 100%, por el monto de intereses generados desde que ocurrió el primer incumplimiento hasta la fecha de corta o a la que se informe la información financiera de la Unión, junto con el monto en que el crédito se traspasó a cartera vencida.

f) Propiedades, Mobiliario, Equipo y su Depreciación

Se registran a su costo de adquisición y hasta el 31 de diciembre de 2007 fueron actualizados con base al valor de la UDI. La depreciación se calcula sobre el valor en libros de las inversiones, aplicando las tasas anuales siguientes.

Activo de uso propio	
Mobiliario y equipo de oficina	10%
Equipo de cómputo electrónico y periférico	30%
Construcciones	5%

Activos otorgados en arrendamiento	
Mobiliario y equipo de oficina	De acuerdo a vigencia de los contratos
Equipo de cómputo electrónico y periférico	
Equipo de transporte	
Maquinaria y equipo	

g) Gastos de Instalación y de Organización

Se registran a su costo de adquisición y hasta el 31 de diciembre de 2007 se actualizaron con base al valor de la UDI, y se amortizan a la tasa anual del 5% y 10%, respectivamente, sobre el valor actualizado.

h) Valor de los Activos de Larga Duración y su Disposición

La NIF C-15 establece que los Estados Financieros deben reconocer las pérdidas por deterioro en el valor de los activos de larga duración. Las pérdidas por deterioro se presentan cuando existe un exceso de valor neto en libros sobre el valor de recuperación de los activos.

Los Estados Financieros que se acompañan no reconocen ningún efecto de pérdidas por deterioro, toda vez que no existen indicios de posibles deterioros de los activos de larga duración, además de que se estima que su valor en libros no excede su precio neto de venta o su valor de uso, por lo tanto, no existe deterioro de su valor.

i) Comisiones y Premio

Las comisiones relacionadas con el otorgamiento de créditos, factorajes financieros o arrendamientos puros y cualquier otro tipo de comisiones se reconocen en los resultados conforme se devengan.

j) Pasivos por Beneficios a los Empleados

La Unión aplica las disposiciones normativas contenidas en la NIF D-3 "Beneficios a los empleados", emitido por el Consejo Mexicano de Normas de Información Financiera A.C. Dicha norma establece las bases de registro y actualización de los pasivos y gastos por pensiones y primas de antigüedad, requiriendo que se valúen utilizando el método actuarial de crédito unitario proyectado.

k) Impuesto Diferido

La Unión reconoce el efecto de impuesto a la utilidad diferido determinado bajo método de activos y pasivos a través de la comparación de los valores contables y fiscales de los mismos. De esta comparación surgen diferencias temporales a las que se le debe aplicar la tasa fiscal correspondiente (Ver Nota 9).

l) Utilidad Integral

La utilidad integral está compuesta por la utilidad neta, así como aquellas pérdidas que por disposición específica se reflejan en el capital contable y no constituyen aportaciones, reducciones y distribuciones de capital.

m) Compromisos Crediticios

En esta nota se revelan las líneas de crédito otorgadas no dispuestas por los socios, conforme lo señala la normatividad aplicable a la Unión.

n) Contingencias

Se revelan las contingencias conforme a lo prescrito por la NIF C-9 "Provisiones, contingencias y compromisos", cuando se observa la probabilidad de que se materialicen.

NOTA 3. DISPONIBILIDADES

Al 30 de septiembre de 2025, se integran como sigue:

	Septiembre 2025
Caja	\$ 2
Bancos en moneda nacional	119
Disponibilidades restringidas	10
	<u>\$ 131</u>

Las disponibilidades restringidas derivan de un proceso extrajudicial que corresponde a la ejecución de un fideicomiso, en el que se solicitó la apertura de cuenta con capital mínimo para no generar comisiones.

NOTA 4. TÍTULOS PARA NEGOCIAR

Al 30 de septiembre de 2025, este rubro se integraba como sigue:

Institución	Instrumento	Vigencia Del Al		Valor de mercado	Valor en Libros	Tasa
Banorte - Ixe Casa de Bolsa, S.A. de C.V.	BPAG91 IQ 280106 11	30/09/25	01/10/25	\$ 3,064	\$ 3,064	7.45%
Banca Mifel, S.A.	INV REP LF-270128	30/09/25	01/10/25	70,131	70,131	7.45%
Banca Mifel, S.A.	INV REP LF-251002	30/09/25	01/10/25	5,015	5,015	7.45%
				\$ 78,210	\$ 78,210	

La valuación de los títulos arriba descritos se determinó con base en los estados de cuenta correspondientes y a los precios actualizados para valuación proporcionados por Valmer, S.A. de C.V.

NOTAS 5. CARTERA DE CRÉDITO – NETA

Al 30 de septiembre de 2025, la Cartera de Crédito vigente y vencida por tipo de crédito se integran como sigue:

	Importe		
	Cartera vigente	Cartera vencida	Cartera total
Créditos Comerciales:			
Documentados con garantía			
Inmobiliaria	\$ 42,960	\$ 25,707	\$ 68,667
Documentados con otras garantías	183,989	4,132	188,121
Créditos sin garantía:			
Quirografarios	30,145	0	30,145
Operaciones de factoraje	12,873	0	12,873
Total, de Cartera de Crédito	\$ 269,967	\$ 29,839	\$ 299,806
Menos:			
Estimación preventiva para riesgos			
Crediticios			(12,162)
Cartera de Crédito – Neta			\$ 287,643

A continuación, se muestra el monto de cartera aplicada a cada sector económico y de acuerdo a la región en donde se ubican los acreditados.

Septiembre 2025		
Sector Económico	Importe	% Participación
Comercio	\$ 116,583	38.89
Construcción	38,978	13.00
Transporte	4,132	1.38
Industrial	10,590	3.53
Servicios	129,523	43.20
	\$ 299,806	100.00

Estado	Importe	% Participación
Ciudad de México	\$ 218,100	72.75
Estado de México	79,209	26.42
Nuevo León	2,497	0.83
	\$ 314,976	100.00

Desglose de la cartera vencida al 30 de septiembre de 2025:

	Septiembre 2025
De 1 a 180 días:	
Créditos comerciales documentados con garantía inmobiliaria	\$ 0
Créditos comerciales documentados con otras garantías	0
Mayor a 365 días:	
Créditos comerciales documentados con garantía inmobiliaria	25,707
Créditos comerciales documentados con otras garantías	4,132
Total, de cartera vencida	\$ 29,839

A continuación, se muestran los intereses devengados de acuerdo al tipo de crédito y considerando los recursos de los que derivan:

Tipo de crédito	Recursos propios Septiembre 2025
Créditos comerciales documentados con garantía inmobiliaria	\$ 353
Créditos comerciales documentados con otras garantías	1,195
Créditos comerciales sin garantía	145
Factoraje	0
Suma	\$ 1,693

Al 30 de septiembre de 2025, la cartera no está sujeta a ningún programa de apoyo.

Al 30 de septiembre de 2025, el saldo de las comisiones cobradas pendientes de diferir es de \$1,380,779.

Estimación Preventiva para Riesgos Crediticios

Al 30 de septiembre de 2025, la estimación preventiva para riesgos crediticios se integra en base a lo señalado en la Nota 2e, como sigue:

	<u>Septiembre 2025</u>
Créditos comerciales documentados con garantía inmobiliaria	\$ 7,686
Créditos comerciales documentados con otras garantías	3,157
Créditos comerciales sin garantía	151
Factoraje	64
Total, en la Estimación Preventiva	\$ <u>11,058</u>

Al 30 de Septiembre de 2025, las estimaciones preventivas para cartera crediticia están clasificadas conforme a los grados de riesgo que se mencionan a continuación:

<u>2025</u>			
<u>Grado de riesgo</u>	<u>Porcentaje</u>	<u>Estimación</u>	
A-1	0.5%	\$ 728	
B-1	3.0%	45	
B-3	10.00%	3,332	
C-1	30.00%	0	
C-2	40.00%	0	
E	100.00%	6,953	
Subtotal estimación		<u>11,058</u>	
Intereses de cartera vencida		<u>1,104</u>	
Estimación determinada conforme a las disposiciones de la CNBV		<u>12,162</u>	
Estimaciones registradas		<u>12,162</u>	
Exceso (insuficiencia) en la estimación registrada		\$ <u>0</u>	

NOTA 5.1 PERSONAS RELACIONADAS

Al 30 de septiembre de 2025, los saldos con partes relacionadas se integran como sigue:

	<u>Septiembre 2025</u>
Cartera de Crédito	
Personas con parentesco directo o cercano	\$ 0
Otras personas relacionadas	<u>82,980</u>
Préstamos de Socios	
Miembros del Consejo Administración	\$ 68,134
Personas con parentesco directo o cercano	
Con miembros del Consejo Administración	104,171
Otras personas relacionadas	<u>3,542</u>
Total, de Préstamos de Socios	\$ <u>175,847</u>

NOTA 6. OTRAS CUENTAS POR COBRAR – NETO

Al 30 de septiembre de 2025, este rubro se integra como sigue:

	Septiembre 2025
Deudores diversos	\$ 512
Impuesto al valor agregado	1,776
Impuesto sobre la renta por recuperar	1,797
	<u>\$ 4,085</u>

NOTA 7. BIENES ADJUDICADOS – NETO

Al 30 de septiembre de 2025, este rubro se integra como sigue:

	Septiembre 2025
Bienes adjudicados o dación en pago	\$ 6,795
Estimación por pérdida de valor	(1,698)
	<u>\$ 5,097</u>

Los bienes adjudicados se encuentran integrados por un bien mueble adquirido mediante una ejecución de fideicomiso por un proceso extrajudicial, un socio.

NOTA 8. PROPIEDADES, MOBILIARIO Y EQUIPO – NETO

Este rubro integra por los conceptos siguientes:

Septiembre 2025	Inversión (costo histórico)	Actualización	Inversión actualizada	Depreciación actualizada	Valor neto en libros
Activo de uso propio					
Terrenos	\$ 301	\$ 16	\$ 317	\$ 0	\$ 317
Construcciones	7,416	293	7,709	2,580	5,128
Equipo de cómputo y periférico	385	0	385	385	0
Mobiliario y equipo de oficina	296	106	402	333	69
Gastos de instalación	1,164	294	1,458	1,458	0
Subtotal	<u>\$ 9,562</u>	<u>\$ 709</u>	<u>\$ 10,271</u>	<u>\$ 4,756</u>	<u>\$ 5,515</u>

Equipo arrendamiento

Equipo de transporte	\$ 10,645	\$ 0	\$ 10,645	\$ 9,141	\$ 1,505
Maquinaria y equipo	55,945	0	55,945	22,540	33,405
Equipo de computo	3,073	0	3,073	2,988	85
Subtotal	69,663	0	69,663	34,668	34,995
Total, activo fijo	\$ 79,255	\$ 709	\$ 79,935	\$ 39,425	\$ 40,510

Los cargos a resultado por concepto de depreciación al 30 de Septiembre fueron de \$ 13,921.

NOTA 9. IMPUESTOS DIFERIDOS – NETO

Al 30 de septiembre de 2025, el impuesto diferido se integra como se indica a continuación:

CONCEPTO	Acumulado al inicio del ejercicio	Aumento (disminución) del ejercicio	Acumulado a Septiembre de 2025
Estimación preventiva para riesgos crediticios	\$ (16,853)	\$ 4,691	\$ (12,162)
Estimación preventiva para bienes adjudicados	(1,019)	(680)	(1,699)
Propiedades, Mobiliario y Equipo	(1,991)	3,585	1,594
Comisiones cobradas por créditos otorgados	(8,477)	(3,580)	(12,057)
Calculo Actuarial	(3,235)		(3,235)
Créditos castigados con registro en cuentas de orden	(25,557)		(25,557)
Perdida fiscal Acumulada	(45,049)	(1,996)	(47,045)
Estimación de irrecuperabilidad	(166)	(60)	(226)
	(102,347)	1,960	(100,387)
Reserva especial pérdidas fiscales	3,417	218	3,635
Base Total	98,930	2,178	(96,752)
Tasa aplicable	30.00%	30.00%	30.00%
	\$ (29,679)	\$ 653	\$ (29,026)

NOTA 10. PRESTAMOS BANCARIOS, DE SOCIOS Y DE OTROS ORGANISMOS.

Al 30 de septiembre de 2025, este rubro se integra como sigue:

		Septiembre 2025
Préstamos de socios	(a) \$	<u>323,930</u>

a) Préstamos de Socios

El rango de la tasa de interés pagada a los socios prestamistas osciló entre CETES menos 0.50 a CETES más 2.0 puntos y tasa fija del 7.0% al 15.50% al 30 de septiembre del 2025

En 2025, los gastos por intereses por Préstamos de Socios fueron de \$27,382.

Al 30 de septiembre los Gastos por Intereses reconocidos en resultados se integran con sigue:

	Septiembre 2025
Intereses por préstamos de socios	\$ <u>27,382</u>

NOTA 11. OTRAS CUENTAS POR PAGAR

Al 30 de septiembre de 2025, este rubro se integra como sigue:

	Septiembre 2025
ACREDITORES DIVERSOS Y OTRAS CUENTAS POR PAGAR:	
Aforo de operaciones de factoraje	\$ 1,800
Provisión para obligaciones al retiro (nota 13)	3,235
Impuestos al valor agregado	0
ISR retenido de préstamos de socios	119
ISR retenidos por sueldo	65
Cuotas de Seguridad Social	54
Impuesto sobre nomina	13
ISR retenido por honorarios	5
ISR retenidos arrendamiento	3
IVA retenido	8
Otros*	9,858
Total	\$ <u>15,160</u>

*Ver Nota 14 sobre reclasificación de acciones preferentes.

NOTA 12. CREDITOS DIFERIDOS Y PAGOS ANTICIPADOS

Se integra por los conceptos siguientes:

	Septiembre 2025
Comisiones cobradas por anticipado	\$ 733
Intereses cobrados por anticipado	384
Otros ingresos por aplicar	0
Otros cobros anticipados	10,940
Total	\$ <u>12,057</u>

NOTA 13. PROVISION PARA BENEFICIOS A LOS EMPLEADOS

Se integra por los conceptos siguientes:

	Septiembre 2025
Pensiones de personal	\$ 2,599
Primas de antigüedad	636
Total	\$ 3,235

NOTA 14. CAPITAL CONTABLE

a) Capital Social

Al 30 de septiembre de 2025, el capital social se integra como sigue:

	2025
Capital social fijo serie "A":	
99,000 acciones nominativas, con valor de un mil pesos cada una	\$ 99,000
No exhibido:	
72,114 y 63,296 acciones nominativas, respectivamente, con un valor de un mil pesos cada una	(62,880)
Total capital fijo exhibido	36,120
Capital social variable serie "B"	
Suscrito y exhibido:	
1,000 acciones nominativas, con valor de un mil pesos cada una	1,000
Capital social fijo serie "C1"	
24,000 acciones nominativas, con valor de un mil pesos cada una	24,000
No exhibido	
15,097 acciones nominativas, respectivamente, con un valor de un mil pesos cada una	0
Capital social fijo serie "C2"	
1,000 acciones nominativas, con valor de un mil pesos cada una	1,000
No exhibido:	
0 y 1,000 acciones nominativas, respectivamente, con un valor de un mil pesos cada una	0
Total Capital Social Autorizado	\$ 62,120
Reclasificación Capital Social (1)	(8,903)
Total capital Social	\$ 53,217

- (1) Se realizó la reclasificación de las acciones preferentes de la serie "C-1" por la cantidad de \$8,903 al pasivo, por indicación y a criterio de la CNBV con fundamento en la NIF C-12 "Instrumentos financieros con características de pasivo y de capital". En el año 2024.

Es importante mencionar que la principal característica de un instrumento financiero de capital es que su tenedor está expuesto a los riesgos y beneficios patrimoniales de la entidad, tal como lo establece la NIF C-12 "Instrumentos financieros con características de pasivo y de capital" en su párrafo 41.1.3.

El Índice de Capitalización al 30 de septiembre 2025 es de 27.32%.

b) Restricción a las Utilidades Acumuladas

La distribución de utilidades y las capitalizadas se encuentran sujetas a un impuesto de dividendos (impuestos sobre la renta) a la tasa del 30% para el año 2024 y 2023 (tasa efectiva del 42.86%), cuando dicha utilidad no provenga del saldo de la cuenta de utilidad fiscal neta (CUFIN).

Con motivo de la Reforma Fiscal 2014 y en adición a la tasa de retención a la que se hizo mención en el párrafo anterior, los dividendos pagados a personas físicas y a personas morales residentes en el extranjero estarán sujetos a un impuesto adicional del 10% con carácter definitivo, el cual deberá ser retenido por las entidades que distribuyan dichos dividendos.

La nueva regla aplicada únicamente a la distribución de utilidad que se generen a partir del 1° de enero de 2014.

Asimismo, el impuesto podrá causarse en caso de liquidación de la Unión o reducción capital social, aplicando la mecánica que para cada uno de estos dos casos establece la ley, y en donde juega papel importante el importe del reembolso, la cuenta de capital de aportación actualizada (CUCA) y las cuentas de utilidad fiscal neta (CUFIN), y en alguna circunstancia el costo por acción.

c) Reserva Legal

Los dispuesto por la Ley General de Sociedades Mercantiles y por los Estatutos de la Unión, establecen que se debe destinar el 5% de la utilidad que se obtenga para incrementar la reserva legal hasta que sea igual al 100% del capital social.

d) Prima en Venta de Acciones

En el mes de mayo 2017, la Unión acordó vender sus acciones con una prima en venta de un mil pesos c/u a los socios que ingresen a la Unión a partir de esa fecha. Al 30 de septiembre de 2025, este rubro importa la cantidad de \$316.

NOTA 15. CUENTAS DE ORDEN

Al 30 de septiembre de 2025, los saldos de las cuentas de orden de la Unión se integran como sigue:

		2025
Bienes en custodia o en administración	\$	331,394
Compromisos crediticios	\$	87,995
Intereses devengados no cobrados derivados de Cartera de Crédito	\$	3,884
Otras cuentas de registro	\$	352,278

- a) Bienes de Custodia o en Administración. – Se registran las garantías recibidas por la Unión, bienes y valores ajenos que se reciben en custodia, derivados de las operaciones de créditos otorgados a los socios.
- b) Compromisos crediticios. – Se registran y controlan las líneas de crédito otorgadas no ejercidas.
- c) Intereses devengados no cobrados derivados de Cartera de Crédito vencida.
- d) Otras cuentas de registro. - Se registran y controlan saldos de las cuentas de utilidad fiscal neta y de capital de operación.

NOTA 17. ÍNDICE DE CAPITALIZACION

A continuación, se muestra el índice de capitalización de la Unión de Crédito de 30 de septiembre de 2025:

Concepto	Septiembre 2025
Cartera de Crédito vigente	\$ 269,967
Cartera de Crédito vencida	29,839
Estimación preventiva para riesgos crediticios	(12,162)
Cartera de Crédito neto	287,643
Cartera de Crédito vigente con garantía líquida	112,106
Monto deducible de la Cartera de Crédito vigente con garantía líquida (100%)	112,106
Monto total de la Cartera de Crédito otorgada, neta de garantías	175,537
Bienes adjudicados	6,795
Estimaciones por potenciales pérdidas de valor	(1,698)
Bienes adjudicados – neto	5,097
Activos sujetos a riesgo de crédito	180,634
Requerimiento de capital por riesgo de crédito (8%)	14,451
Requerimiento de capital por riesgo de mercado	
Activo total	444,829
Requerimiento de capital por riesgo de mercado	4,448
Requerimiento de capital por riesgo de crédito y riesgo de mercado	18,899
Determinación del capital neto	
Capital contable	93,682

Menos:

Partidas contempladas en la fracción II del artículo 80	
Cargos diferidos, pagos anticipados e intangibles	124
Activo por impuesto diferido	29,026
Capital neto	64,533
Sobrante (faltante) de capital neto	45,634
Determinación del Índice de Capitalización	
Activos sujetos a riesgo de mercado	55,604
Índice de capitalización	\$ <u>27.32</u>

NOTA 18. CAMBIOS FISCALES 2025

Las principales modificaciones a las leyes fiscales destacan las siguientes:

Ley de Ingresos de la Federación (LIF)

a) Tasa de Retención de ISR por Intereses Pagados

Se establece la metodología para calcular la tasa de retención de ISR que deberán aplicar las instituciones del Sistema Financiero y que será del 0.50% anual sobre el importe del capital.

Código Fiscal de la Ciudad de México (CFCDMX)

Impuesto sobre nóminas

Se aplica un incremento en la tasa del impuesto, pasando del 3% al 4%.

NOTA 19. NUEVOS PRONUNCIAMIENTOS CONTABLES

Novedades de la edición NIF 2025 (Principales Cambios)

A continuación, se presenta un breve resumen de los principales cambios a las Normas de Información Financiera en su edición 2025:

1. NIF A-2, incertidumbre sobre negocio en marcha

La NIF A-2, Incertidumbres sobre negocios en marcha, es una nueva NIF que establece que si durante el desarrollo de las actividades, de una entidad se presentan eventos y condiciones que generen incertidumbres sobre su continuidad, la entidad deberá evaluar dicha presunción continuamente y determinar si la base adecuada de preparación de sus estados financieros es como un negocio en marcha o no.

La NIF A-2, proporciona elementos para facilitar el análisis de incertidumbres sobre negocio en marcha que debe realizar una entidad. Asimismo, establece las bases apropiadas de valuación, presentación y revelación de información financiera, para lograr una representación fiel de la situación financiera tanto de una entidad con incertidumbres importantes, pero que continua como negocio en marcha, como de una entidad que no es un negocio en marcha porque su liquidación es inminente.

La NIF A-2, entra en vigor para los ejercicios que se inicien a partir del 1º de enero de 2025, permitiendo su aplicación anticipada.

Lic. Benjamín Jaime Sacal Gimbel
Director General

C.P. Halley Javier Cabrera Francisco
Auditor Interno

L.C. Luis Miguel Pérez Baca
Subdirector de Finanzas

Lic. Norberto García Aguirre
Gerente de Operaciones