

Clave de Cotización: ARREACT

Trimestre: 3 Año: 2025

ARREACT

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Información Financiera Trimestral

[105000] Comentarios y Análisis de la Administración	2
[110000] Información general sobre estados financieros	16
[210000] Estado de situación financiera, circulante/no circulante	20
[310000] Estado de resultados, resultado del periodo, por función de gasto	22
[410000] Estado del resultado integral, componentes ORI presentados netos de impuestos	23
[520000] Estado de flujos de efectivo, método indirecto	25
[610000] Estado de cambios en el capital contable - Acumulado Año Actual	27
[610000] Estado de cambios en el capital contable - Acumulado Año Anterior	31
[700000] Datos informativos del Estado de situación financiera	35
[700002] Datos informativos del estado de resultados	36
[700003] Datos informativos- Estado de resultados 12 meses	37
[800001] Anexo - Desglose de créditos	38
[800003] Anexo - Posición monetaria en moneda extranjera	40
[800005] Anexo - Distribución de ingresos por producto	41
[800007] Anexo - Instrumentos financieros derivados	42
[800100] Notas - Subclasificaciones de activos, pasivos y capital contable	57
[800200] Notas - Análisis de ingresos y gasto	61
[800500] Notas - Lista de notas	62
[800600] Notas - Lista de políticas contables	87
[813000] Notas - Información financiera intermedia de conformidad con la NIC 34	100

Clave de Cotización: ARREACT

Trimestre: 3 Año: 2025

ARREACT

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

[105000] Comentarios y Análisis de la Administración

Comentarios de la gerencia [bloque de texto]

Información a revelar sobre la naturaleza del negocio [bloque de texto]

Arrendadora Actinver, S.A. de C.V. (conocida comercialmente como Arrendadora Actinver) es una empresa que se dedica a la compra de activos productivos, para la generación de contratos de arrendamiento, especializada en el otorgamiento de servicios financieros innovadores y de valor agregado a grandes y medianas empresas. Fue constituida el 24 de febrero de 1998 bajo la razón social Pure Leasing, S.A. de C.V., según consta en la escritura pública 18,309, otorgada ante la fe del Lic. Roberto Hoffman Elizalde, Notario Público No. 31 del Distrito Judicial de Tlalnepantla con Residencia en Naucalpan de Juárez. Actualmente la duración de la Compañía es indefinida.

La Dirección de sus principales oficinas es la siguiente: Montes Urales 620, Col. Lomas de Chapultepec IV sección, Delegación Miguel Hidalgo, C.P. 11000, Ciudad de México. Con número de teléfono: 1103 6600.

Los activos que Arrendadora Actinver ofrece en arrendamiento son en su mayoría destinados a fortalecer los procesos productivos y por ende el crecimiento y desarrollo de grandes y medianas empresas. Las categorías de activos que generalmente son arrendados son: maquinaria y equipo industrial, equipo de carga y transporte, equipo médico, montacargas, autos, máquinas y equipos de construcción entre otros.

Información a revelar sobre los objetivos de la gerencia y sus estrategias para alcanzar esos objetivos [bloque de texto]

Arrendadora Actinver participa fundamentalmente en el mercado mexicano del arrendamiento puro y financiero, así como con productos complementarios como crédito y factoraje financiero.

Clave de Cotización: ARREACT

Trimestre: 3 Año: 2025

ARREACT

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

La Emisora ofrece sus servicios en centros financieros en ubicaciones estratégicas dentro de todo el país a través de las áreas de Banca Privada y Banca Corporativa de Corporación Actinver, lo cual implica el aprovechamiento de las sucursales que están en el interior de la República en los centros financieros del Grupo que fortalecen los canales de distribución de la Emisora.

Los canales de comercialización de los productos ofrecidos por Arrendadora Actinver son a través de la red de distribución de Corporación Actinver:

- Banca Corporativa, cubriendo el mercado de medianas y grandes empresas que buscan productos hechos a la medida y con soluciones especializadas para el financiamiento de maquinaria y equipo industrial, aeronaves, mobiliario y equipo, maquinaria de construcción, entre otros; así como arrendamientos estructurados que nos permiten conseguir la maximización de beneficios en el arrendamiento.
- Banca Privada y Wealth Management cubriendo a clientes como personas físicas y personas físicas con actividad empresarial que buscan soluciones de eficiencias en adquisiciones de equipos muy específicos tales como autos o aeronaves.
- Área Comercial de Arrendadora Actinver, cubriendo a los clientes actuales de la arrendadora y empresas que todavía no son clientes de Grupo Financiero Actinver, pero que por razones de inversión en activos (bienes muebles), requiere del apoyo y asesoría para buscar la forma más eficiente de adquirir y financiar su equipo.

El equipo de fuerza de ventas de Arrendadora tiene presencia física en 3 Estados de la República (Ciudad de México, Querétaro, Guadalajara y Monterrey) desde los cuales atiende a los clientes de los 48 centros financieros que tiene Corporación Actinver en 22 Estados de la República Mexicana. De esta forma, Arrendadora Actinver asegura ofrecer soluciones de arrendamiento a los clientes que lo requieran, sin importar su ubicación geográfica y con el objetivo de prestar soluciones para el financiamiento en la adquisición de equipo y asesoría personalizada, con el objetivo de buscar el traje a la medida que maximice los beneficios del financiamiento para nuestros clientes.

Por otro lado, cabe destacar que Arrendadora Actinver ha desarrollado verticales especializadas, que buscan generar soluciones de arrendamiento que tomen en cuenta las peculiaridades de distintos tipos de equipo, tales como:

- Equipo de transporte y de carga
 - Maquinaria y equipo de construcción
 - Equipo industrial
 - Automóviles
 - Equipo médico
 - Montacargas y equipo de logística y movimiento de materiales, entre otros

Lo que le ha permitido mantener una sana diversificación de la cartera, tanto por sector como por región.

Información a revelar sobre los recursos, riesgos y relaciones más significativos de la entidad [bloque de texto]

Factores de riesgo relacionados con la Emisora.

Clave de Cotización: ARREACT

Trimestre: 3 Año: 2025

ARREACT

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Incumplimiento de Pago de sus Clientes.

La Emisora depende en gran medida de los flujos provenientes de los pagos mensuales realizados por sus clientes, lo cual representa un riesgo que se intensifica en escenarios de bajo crecimiento económico nacional.

En caso de que un cliente incumpla con sus obligaciones de pago, podrían generarse saldos vencidos en la cartera, lo que podría dar lugar al inicio de procedimientos legales para exigir el cumplimiento de los adeudos o la recuperación de los activos arrendados, así como la ejecución de las garantías correspondientes.

Durante este proceso, la Emisora podría verse en la necesidad de incrementar su reserva para cuentas incobrables, lo cual afectaría directamente la utilidad consolidada del ejercicio y, en consecuencia, su liquidez.

Disponibilidad de Fuentes de Financiamiento

La Emisora cuenta con diversas líneas de crédito destinadas a respaldar su crecimiento esperado. Es común que las instituciones financieras, al otorgar financiamiento, establezcan restricciones contractuales con el fin de proteger su exposición al riesgo y asegurar un desempeño adecuado por parte de la Emisora.

Entre las principales restricciones financieras que suelen imponerse se encuentran: niveles adecuados de cobertura de deuda, apalancamiento, liquidez, así como el mantenimiento del capital contable y social.

Incumplimiento de Pagos de Pasivos Bancarios y Bursátiles.

Las líneas de crédito contratadas por la Compañía contienen cláusulas específicas impuestas por las instituciones otorgantes, que deben cumplirse durante la vigencia de cada contrato. El incumplimiento de alguna de estas condiciones podría derivar en la exigencia de amortización anticipada por parte de dichas instituciones, lo cual podría comprometer la liquidez de la Compañía tanto para su operación diaria como para el cumplimiento de otras obligaciones financieras.

Entre las principales restricciones se incluyen:

- Escisiones, fusiones o transformaciones de la Empresa.
- Embargo de bienes por parte de alguna autoridad.
- Presentación de documentación o declaraciones falsas o incorrectas.
- Reducción del capital social.
- Uso del crédito en fines distintos a los pactados.
- Incumplimiento en el pago de obligaciones fiscales.

Cabe señalar que la Empresa también participa en el mercado bursátil mediante la emisión de Certificados Bursátiles de Corto Plazo, cumpliendo cabalmente con todas las restricciones y obligaciones asociadas a dichos instrumentos.

Riesgos de Cobertura.

La Emisora cuenta con un esquema de aseguramiento que busca garantizar que todos los activos arrendados cuenten con coberturas que protejan tanto a la arrendadora como al arrendatario frente a eventos inesperados. Sin embargo, podrían presentarse situaciones poco comunes o de baja frecuencia en las que la cobertura contratada resulte insuficiente. En tales casos, si el arrendatario incumple con su obligación de indemnizar a la Emisora por el bien siniestrado, podría verse afectada su situación financiera.

Disminución de la Demanda.

Gracias al entorno económico-fiscal vigente, el mercado del arrendamiento puro ha evolucionado positivamente, generando buenos índices de inversión por parte de las empresas; sin embargo, no es posible asegurar que dicho entorno económico-fiscal no sufra cambios, al corto o mediano plazo, que afecten negativamente a este sector del mercado.

Durante los últimos años, la Emisora ha conservado prácticamente a todos sus clientes; sin embargo, una disminución considerable de las empresas interesadas en los productos y servicios que presta impactaría directamente contra sus ingresos y rentabilidad.

Riesgo de crédito.

A medida que aumente el volumen del negocio de otorgamiento de crédito y arrendamiento de la Emisora, se incrementará el riesgo de que crezcan también los índices de cartera vencida, lo cual podría traducirse en ingresos menores a los esperados como resultado de la incobrabilidad de dichos créditos o de la necesidad de hacer las provisiones y reservas contables necesarias. No obstante que la Emisora pretende que el proceso de otorgamiento de créditos se realice con total apego a parámetros regulatorios, prudenciales e internos de bajo riesgo, no es posible asegurar que no se presentará un índice de morosidad de deudores no deseado como resultado de la situación financiera del país o del entorno mundial, como resultado de alguna falla en los procedimientos internos de la Emisora relativos al otorgamiento de crédito, o por otros factores fuera del control de la Emisora.

Competencia.

El entorno económico y político favorable de México en los últimos años, así como los beneficios fiscales y tecnológicos que otorga el arrendamiento puro, han permitido que esta figura se expanda hacia un número cada vez mayor de empresas.

Asimismo, este entorno ha propiciado que desde hace unos años gran parte de las arrendadoras más importantes del mundo establecieran representaciones en el país y comenzaran a operar dentro del mismo mercado de la Emisora.

Debido a esto y aunado a la decisión de los grupos financieros por consolidar este tipo de negocio a través de arrendadoras propias, se registró una disminución en el mercado del número de arrendadoras individuales. El riesgo que ello implica para la Emisora es que el respaldo económico a los competidores de la Compañía por parte de sus grupos financieros; así como la presencia de arrendadoras internacionales podría desencadenar en

el mercado una guerra de precios. La Emisora tiene la capacidad para enfrentar la competencia, pero siempre cuidará sus márgenes de utilidad y su rentabilidad, al igual que la calidad de sus productos y servicios lo cual podría afectar negativamente las ventas de la Emisora.

Riesgo de Modificaciones a las Políticas Contables.

No se espera que las siguientes normas e interpretaciones modificadas tengan un impacto significativo sobre los estados financieros consolidados de la Arrendadora.

Reforma a tasas de interés de referencia - Fase 2 (Modificaciones a la NIIF 9, NIC 39, NIIF 7, NIIF 4 y NIIF 16).

1.2 Factores de riesgo económicos y políticos.

Los acontecimientos en otros países podrían afectar la economía de México y como consecuencia, la operación y el negocio de la Emisora.

La economía mexicana puede verse afectada, en mayor o menor medida, por las condiciones económicas y de mercado en otros países. Aunque las condiciones económicas en otros países pueden diferir significativamente de las condiciones económicas en México, las reacciones de los inversionistas a los sucesos en otros países pueden tener un efecto adverso sobre el valor de mercado de los valores de emisoras mexicanas. En el pasado, las crisis económicas en España, Asia, Rusia, Brasil, Argentina, y otros países emergentes afectaron adversamente a la economía mexicana.

Adicionalmente, en los últimos años se ha venido incrementando la correlación de las condiciones económicas en México con las condiciones económicas en Estados Unidos de América.

Por ello, las condiciones económicas adversas en Estados Unidos podrían tener un efecto adverso significativo en la economía mexicana. Sin embargo, no puede asegurarse que los sucesos en Estados Unidos de América y otros países no afecten de forma adversa el negocio, la situación financiera o los resultados de operación de la Emisora.

Entorno económico interno.

En el 2024 la economía nacional habría crecido 1.5%, lo que representa una desaceleración frente al 3.1% observado el año anterior. No obstante, las cifras desagregadas muestran que la demanda interna creció cerca del 3.0% el año anterior, gracias a la fortaleza que muestra el mercado laboral y al nivel de ingresos de los hogares.

En el 2024 la tasa de desempleo cerró en 2.7%, gracias a que la demanda por trabajadores se mostró robusta a lo largo del país, tanto en el sector industrial como en el de comercios y servicios. Por otro lado, los salarios reales continuaron creciendo a una tasa cercana al 4.5%, lo que dio capacidad a los hogares para continuar consumiendo. Al igual que en el 2023, en el 2024, los hogares continuaron mostrando un cambio en su patrón de consumo, favoreciendo a los servicios sobre los bienes.

Clave de Cotización: ARREACT

Trimestre: 3 Año: 2025

ARREACT

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Por su parte, la inversión se mantuvo cerca del 25% del PIB durante 2024. Durante el año pasado, el gobierno continuó invirtiendo para culminar los proyectos públicos de infraestructura pública, mientras que el sector privado invirtió en el desarrollo de parques industriales, centros comerciales y hospitales. La inversión extranjera se ubicó cerca de los USD 36 mil millones, un monto similar al observado el año anterior; con la reinversión de utilidades cobró mayor protagonismo frente a las nuevas inversiones.

En este entorno, gracias a la demanda externa, el sector exportador continuó creciendo a una tasa sólida del 4.0%. Este sector, y los efectos de transmisión al resto de la economía, representa el principal factor de riesgo en el mediano plazo, ya que la nueva administración de Trump ha puesto sobre la mesa la posibilidad de aranceles al comercio con México y Canadá, si no se atienden asuntos de migración y seguridad. Un factor que podría disminuir la incertidumbre sobre dicha política es una renovación exitosa del TMEC durante 2026.

Inflación.

Con la regularización de las cadenas de distribución a nivel global, la inflación registró un proceso robusto de disminución durante 2023. En particular, la inflación disminuyó de 7.82% al cierre de 2022 a 4.66% en 2023. No obstante, la inflación se encuentra aún por arriba de la meta de los principales bancos centrales alrededor del mundo, lo que derivó en que Banco de México mantuviera su tasa de referencia sin cambios en 11.00% a septiembre de 2024.

Si bien ocurrieron episodios de volatilidad asociados con el incremento de agropecuarios por las sequías de julio, la inflación continuó disminuyendo a lo largo del 2024, terminando el año en 4.2%. La inflación subyacente logró cerrar el año en 3.7%, regresando a la meta de Banco de México por primera vez desde febrero de 2021.

Dentro de la inflación subyacente, los componentes reflejaron el cambio en el patrón de consumo de los hogares. La inflación de bienes terminó el año en 2.7% y la de servicios en 4.9%.

En 2025 y hacia delante, el principal riesgo para la inflación proviene tanto del impacto que puedan tener los fenómenos meteorológicos sobre los precios agropecuarios como por la amenaza de aranceles por parte de Estados Unidos. La magnitud del impacto dependerá de la tasa de aranceles que se establezca, así como de la diversidad de productos que sean gravados. Dada la integración de las cadenas de distribución, no puede descartarse que el incremento en costos para las empresas americanas se traslade en cierta magnitud hacia las empresas nacionales. *Fluctuaciones en Tasas de Interés.*

Con la disminución de la inflación, y después de casi tres años de incrementos, en marzo de 2024, Banco de México comenzó a reducir el ritmo de restricción monetaria. La tasa de referencia pasó de 11.25% a 10.00% al cierre de 2024, en un proceso cauteloso de normalización de política monetaria ante los riesgos que se presentaron a lo largo del año. Dicha reducción estuvo acompañada por la Reserva Federal de los Estados Unidos, la cual llevó la tasa de referencia de 5.50% a 4.50% al cierre de año.

No obstante, las tasas de largo plazo continuaron presentando una elevada volatilidad tanto en México como en Estados Unidos. En el país, la volatilidad estuvo asociada al incremento en el déficit público durante 2024. En Estados Unidos, ante un cambio en las expectativas de recorte de tasas por parte de la Fed para el 2025 debido al estancamiento de la inflación por arriba de la meta de la autoridad monetaria. Un factor de riesgo adicional que se manifestará en el 2025 será la amenaza de aranceles por parte de Trump.

Riesgos por Devaluación.

El tipo de cambio presentó una volatilidad elevada durante el 2024, alcanzando su punto más bajo en 16.26 pesos por dólar a mediados de abril, hasta el 20.82 registrado al cierre de año.

Durante abril, los mercados financieros globales presentaron movimientos abruptos debido al cambio de conducción de política monetaria por parte del Banco Central de Japón, el cual rompió con una década de tasas negativas. Esto favoreció una recomposición de las estrategias de inversión a nivel global. Lo anterior llevó al tipo de cambio a niveles de 17.94. A partir de ese momento, la moneda nacional continuó depreciándose, en medio de procesos políticos en México y Estados Unidos. En la última parte del año, el dólar se fortaleció ante la mayoría de las monedas ante la posibilidad de nuevos aranceles por parte de Estados Unidos.

En un entorno en el que el riesgo geopolítico se ha incrementado, los principales riesgos que podrían presentarse para la cotización se relacionan con una desaceleración de la actividad económica por una posible postergación de las decisiones de inversión ante la incertidumbre que generaría la renovación del TMEC. "

La actividad de arrendamiento puro no está regulada por ninguna autoridad.

La Emisora no está sujeta a una supervisión específica que regule su actividad por lo que sus operaciones no tienen requisitos en cuanto al nivel de capitalización, ni la estructura financiera de las mismas. Asimismo, debido a su actividad la Emisora no está sujeta a reportar su información financiera de forma periódica a ninguna autoridad. Sin perjuicio de lo anterior, la Emisora al ser una emisora de valores debe de cumplir con las obligaciones de divulgación de eventos relevantes, así como con la entrega de información periódica.

1.4 Factores de riesgo relacionados con los Certificados Bursátiles.

Las características particulares de cada emisión de Certificados Bursátiles se describirán en el Aviso, Suplemento y Macrotítulos correspondientes.

La Emisora, en conjunto con el Intermediario Colocador, determinará para cada Emisión, las características de los Bursátiles correspondientes, incluyendo el precio de emisión, el valor nominal, las fechas de oferta, emisión y liquidación, el plazo, la fecha de vencimiento, la tasa de interés aplicable (y la forma de determinarla), y la periodicidad en el pago de intereses. Los posibles inversionistas deberán leer cuidadosamente los Avisos, el Suplemento y Macrotítulo correspondiente a cada Emisión, en conjunto con el presente Reporte Anual.

Los Certificados Bursátiles son quirografarios.

Los Certificados Bursátiles que se emitirán conforme al Programa serán quirografarios, y por lo tanto, no contarán con garantía específica alguna.

Los Certificados Bursátiles podrían ser amortizados de forma anticipada.

El Aviso, Suplemento y Macrotítulo de cada Emisión podrán prever la posibilidad de que la Emisora amortice los Certificados Bursátiles correspondientes de forma anticipada. En este supuesto, los Tenedores podrían tener o no el derecho a recibir una prima por amortización anticipada. Independientemente de que se prevea una prima por amortización anticipada o no, los Tenedores deberán estar preparados para incurrir en costos de rompimiento de fondeo en caso de que alguna Emisión de Certificados Bursátiles sea susceptible de amortización anticipada.

Es posible que no se desarrolle un mercado secundario activo para los Certificados Bursátiles.

Si bien los Certificados Bursátiles están inscritos en el RNV y listados en el listado de valores autorizados para cotizar de la Bolsa, no es posible asegurar que se desarrollará un mercado de negociación activo para los Certificados Bursátiles, ni que los mismos se negociarán a un precio igual o superior al de Colocación. El precio al cual se lleguen a negociar los Certificados Bursátiles que se emitan al amparo del Programa está sujeto a diversos factores, tales como el nivel de las tasas de interés, las condiciones del mercado, la situación macroeconómica en México y a nivel mundial, y la situación financiera de la Emisora. En caso de que no se desarrolle un mercado secundario para los Certificados Bursátiles, los Tenedores podrían no tener la posibilidad de enajenar sus Certificados Bursátiles en el mercado a un precio atractivo.

Los Tenedores podrían ser considerados, en cuanto a la prelación de pago de los Certificados Bursátiles, en igualdad de circunstancias con todos los demás acreedores comunes de la Compañía, respecto del pago de cantidades conforme a los Certificados Bursátiles.

En virtud de que los Certificados Bursátiles son quirografarios, la amortización de principal y el pago de intereses ordinarios y moratorios conforme a los mismos constituirán obligaciones incondicionales y no subordinadas de la Compañía, y tienen o tendrán, en todo momento, cuando menos la misma prelación de pago (pari passu) que los demás pasivos no garantizados a cargo de la Compañía, presentes o futuros (con excepción de aquellas obligaciones de pago que tengan preferencia conforme a la legislación concursal aplicable). De conformidad con la Ley de Concursos Mercantiles, en caso de declaración de concurso mercantil de la Compañía, ciertos créditos en contra de la masa, incluyendo los créditos en favor de los trabajadores (considerando los salarios de los dos años anteriores a la declaración de concurso mercantil), los créditos de acreedores singularmente privilegiados, los créditos con garantías reales (hasta por el monto de dichas garantías reales), los créditos fiscales y los créditos de acreedores con privilegio especial, tendrán preferencia sobre los créditos de los acreedores comunes de la Compañía (incluyendo los Tenedores). Asimismo, en términos del ordenamiento legal mencionado, para determinar el monto pagadero respecto de cada una de las obligaciones de la Compañía a partir de que se dicte la sentencia de declaración de concurso mercantil, deberán convertirse a UDIS (tomando en consideración el valor de la UDI en la fecha de declaración del concurso mercantil). Asimismo, las obligaciones de pago de la Compañía (incluyendo aquellas que deriven de Certificados Bursátiles Quirografarios), sin garantía real, denominadas en Pesos o UDIS, dejarán de devengar intereses a partir de la fecha de declaración del concurso mercantil.

Clave de Cotización: ARREACT

Trimestre: 3 Año: 2025

ARREACT

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Cambio en las calificaciones crediticias.

Las calificaciones crediticias emitidas por las calificadoras de valores podrían variar en el futuro ya que dependen de la evaluación que realicen dichas agencias de las condiciones financieras de la Compañía.

Modificaciones al régimen fiscal para los Tenedores.

No existe garantía de que el régimen fiscal que actualmente es aplicable a los Certificados Bursátiles no sufra modificaciones en el futuro que pudiesen afectar adversamente la tasa impositiva y, en general, el tratamiento fiscal de los intereses que devenguen los Certificados Bursátiles afectando a los Tenedores de los mismos.

Prelación en caso de concurso mercantil.

Conforme a la Ley de Concursos Mercantiles, para el efecto de determinar la cuantía de las obligaciones de la Empresa a partir la sentencia que la llegare a declarar en concurso mercantil, las obligaciones que se contienen en los instrumentos de deuda emitidos por la Empresa denominadas en pesos deberán ser convertidas a Unidades de Inversión ("UDIS"), al valor que las UDIS tengan la fecha de declaración de concurso mercantil. En caso de que dichos instrumentos de deuda estuvieran denominados en UDIS, deberán mantenerse denominados en dichas unidades. Así mismo, las obligaciones de la Empresa (incluyendo sus obligaciones al amparo de los instrumentos de deuda por ella emitidos) denominadas en Pesos o UDIS que no tengan garantía real cesarán de devengar intereses a partir de la fecha de la declaración de concurso mercantil.

Emisiones en Dólares Americanos

El pago de intereses y principal en algunas emisiones podrá ser en dólares americanos, por los que los inversionistas interesados en invertir en los Certificados Bursátiles que se emitan en dólares americanos deberán contar con los medios para pagar con la adquisición de los Certificados Bursátiles.

Liquidación en Moneda Nacional

Los inversionistas que adquieran Certificados Bursátiles emitidos en dólares americanos, podrán recibir el pago de principal e intereses en Moneda Nacional, siempre y cuando consulten con su respectivo custodio, la posibilidad de recibir dichos pagos en Moneda Nacional.

Los inversionistas que adquieran Certificados Bursátiles emitidos en dólares americanos y los mismos sean liquidados en Moneda Nacional, su respectivo custodio podría no utilizar el tipo de cambio más competitivo y dichos inversionistas podrían recibir una cantidad distinta en Moneda Nacional en relación con otras inversiones.

Clave de Cotización: ARREACT

Trimestre: 3 Año: 2025

ARREACT

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

ARRENDADORA ACTINVER REPORTA RESULTADOS DEL TERCER TRIMESTRE 2025

Ciudad de México a 21 de Octubre de 2025 – Arrendadora Actinver, S.A. de C.V., es subsidiaria de Corporación Actinver, S.A.B. de C.V. la cual es una de las empresas líderes en financiamiento de activos, anunció hoy sus resultados del tercer trimestre de 2025.

Todas las cifras han sido preparadas de acuerdo con las Disposiciones de Carácter General Aplicables a las Emisoras de Valores y a otros Participantes del Mercado de Valores y están expresadas en miles de pesos nominales.

El estado de resultados acumulado del 1 de enero al 30 de septiembre del 2025 y 2024 se muestra a continuación:

ARRENDADORA ACTINVER, S. A. DE C. V. y SUBSIDIARIA
(Subsidiaria de Corporación Actinver, S. A. B. de C. V.)
Estados Consolidados de Utilidad Integral
Periodos terminados del 1 de enero al 30 de septiembre de 2025 y 2024
(Miles de pesos mexicanos)

	2025	2024	Variaciones	%
Ingresos de operación:				
Ingresos por arrendamiento operativo, neto	\$ 1,103	2,141	(1,038)	-48%
Ingresos por intereses de arrendamiento capitalizable	253,627	252,152	1,475	1%
Ingresos por intereses de créditos y comisiones	252,226	196,766	55,460	28%
Utilidad por venta de activos	5,138	13,815	(8,677)	-63%
Total de ingresos de operación	512,094	464,874	47,220	10%
Costos de operación:				
Depreciaciones	(1,704)	(842)	(862)	102%
Costos financieros (neto)	(288,036)	(284,869)	(3,167)	1%
Estimación por deterioro de préstamos	(5,037)	(39,312)	34,275	-87%
Otros costos de operación	(16,583)	(14,704)	(1,879)	13%
Total de costos de operación	(311,360)	(339,727)	28,367	-8%
Total de ingresos operativos (netos)	200,734	125,147	75,587	60%
Gastos de administración:				
Servicios administrativos	(54,599)	(40,326)	(14,273)	35%
Gastos generales	(8,218)	(7,962)	(256)	3%
Tecnología	(720)	(2,067)	1,347	-65%
Total de gastos de administración	(63,537)	(50,355)	(13,182)	26%
Total de otros ingresos (gastos)	17,705	5,637	12,068	214%
Utilidad de actividades de operación	154,902	80,429	74,473	93%
Total de impuestos a la utilidad	(45,577)	(22,417)	(23,160)	103%
Utilidad consolidada	109,325	58,012	51,313	88%

Clave de Cotización: ARREACT

Trimestre: 3 Año: 2025

ARREACT

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Los ingresos acumulados por arrendamiento tuvieron un incremento del 1% en virtud que la cartera se ha mantenido al cierre del tercer trimestre 2025. Los intereses de créditos y factorajes aumentaron debido a una mayor colocación de factoraje a finales de 2024 y lo que va de 2025; se están cambiando los modelos de negocio para darle impulso en 2025.

Las ventas de activos fijos tuvieron una disminución principalmente por la venta de equipos de maquinaria amarilla.

Los costos operativos tuvieron variaciones por los siguientes motivos: las reservas disminuyeron en virtud que se han tenido mayor volumen de créditos y factoraje que significa un menor nivel de riesgo de cartera. Otros costos de operación se incrementó por las gestiones legales de cobro para la recuperación de cartera.

Los costos por intereses tuvieron un ligero incremento en virtud a una mayor utilización del fondeo de créditos bancarios.

Los gastos por servicios de administración se incrementaron en un 35% debido al incremento de personal de acuerdo al nuevo plan de negocios de la arrendadora.

Situación financiera, liquidez y recursos de capital

- a).- Las fuentes internas de financiamiento básicamente provienen del capital aportado por los accionistas.
- b).- El origen de las fuentes externas de financiamiento provienen de préstamos bancarios con diversas instituciones, las cuales se describen sus características en la nota 11 a los estados financieros donde se hace un detalle de los plazos de vencimiento y las líneas usadas y disponibles que mantiene la Arrendadora, así como las emisiones de CEBURES listados en la BMV que se mencionan en la nota 12 a los estados financieros.
- c).- Los tipos de monedas y de inversiones que se mantienen en la tesorería se describen en la nota 6 a los estados financieros.
- d).- A la fecha de este informe no se tiene conocimiento de demandas o juicios en el ámbito fiscal y la Arrendadora está al corriente en sus obligaciones fiscales.
- e).- A la fecha de este informe no se tienen operaciones relevantes no registradas en el Balance General o en el Estado de Resultados de la Arrendadora.

Clave de Cotización: ARREACT

Trimestre: 3 Año: 2025

ARREACT

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Sobre la Empresa

Arrendadora Actinver, S.A. de C.V., fue constituida el 9 de marzo de 1998 en México, entidad subsidiaria de Corporación Actinver, S. A. B. de C. V. (Corporación Actinver) quien posee, el 99.9% de su capital social. La actividad principal es la compra de toda clase de bienes muebles para destinarlos al arrendamiento capitalizable y operativo, así como también el otorgamiento de financiamiento a través de créditos y la adquisición de todo tipo de acciones y/o partes sociales de sociedades.

Situación financiera, liquidez y recursos de capital [bloque de texto]

- a).- Las fuentes internas de financiamiento básicamente provienen del capital aportado por los accionistas.
- b).- El origen de las fuentes externas de financiamiento provienen de préstamos bancarios con diversas instituciones, las cuales se describen sus características en la nota a los estados financieros donde se hace un detalle de los plazos de vencimiento y las líneas usadas y disponibles que mantiene la Arrendadora, así como las emisiones de CEBURES listados en la BMV.
- c).- Los tipos de monedas y de inversiones que se mantienen en la tesorería se describen en la nota a los estados financieros.
- d).- A la fecha de este informe no se tiene conocimiento de demandas o juicios en el ámbito fiscal y la Arrendadora está al corriente en sus obligaciones fiscales.
- e).- A la fecha de este informe no se tienen operaciones relevantes no registradas en el Balance General o en el Estado de Resultados de la Arrendadora.

Control interno [bloque de texto]

Conforme a lo establecido en las mejores prácticas corporativas y con el soporte del control interno del Grupo Actinver, se ha adoptado un Sistema de Control Interno conforme al cual se garantiza la ejecución y registro de las operaciones, con base en políticas y procedimientos que establecen mecanismos de control de operaciones y programas generales de auditoría externa e interna. Asimismo, la Controladora de la Emisora cuenta con los comités que se requieren conforme a la legislación aplicable, incluyendo Comités de Auditoría, de Prácticas Societarias y de Riesgos, entre otros.

Información a revelar sobre las medidas de rendimiento fundamentales e indicadores que la gerencia utiliza para evaluar el rendimiento de la entidad con respecto a los objetivos establecidos [bloque de texto]

1. Para medir el rendimiento financiero, la aplicación de diferentes razones financieras, incluyendo la determinación de la rentabilidad.

Estos son los principales indicadores, que ayudan a medir periódicamente, el desempeño de los diferentes procesos y tomar las acciones necesarias para lograr los objetivos establecidos.

	sep-25	sep-24	Variación	%
Ingresos de Operación	512,094	464,874	47,220	10.16
Total de ingresos operativos (netos)	200,734	125,148	75,586	60.40
Total de utilidad integral del ejercicio neta	109,325	58,012	51,313	88.45
Activo				
Cuentas por cobrar a clientes, netos	5,604,680	4,177,023	1,427,657	34.18
Activo Total	6,332,416	6,034,384	298,032	4.94
Certificados bursátiles	4,485,558	4,636,782	-151,224	-3.26
Préstamos bancarios	307,680	98,011	209,669	213.92
Otras cuentas por pagar	373,899	283,222	90,677	32.02
Pasivo Total	5,167,137	5,018,015	149,122	2.97
Capital Contable	1,165,278	1,016,370	148,908	14.65
Total Pasivo y Capital Contable	6,332,415	6,034,384	298,031	4.94

Clave de Cotización: ARREACT

Trimestre: 3 Año: 2025

ARREACT

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Razones Financieras

Pasivo Total/Capital Contable	4.43	4.94
Pasivo Total/Activo Total	81.60%	83.16%

	sep-25		sep-24		Variación	%
Activos						
Efectivo y equivalentes de efectivo	458,139	7.23	1,607,499	26.64	-1,149,360	-71.50
Cuentas por cobrar a clientes, netos	5,604,680	88.51	4,177,023	69.22	1,427,657	34.18
Otras cuentas por cobrar	20,564	0.32	50,080	0.83	-29,516	-58.94
Inmuebles, mobiliario y equipo, neto	108,307	1.71	102,335	1.70	5,972	5.84
Otros activos	140,726	2.22	97,447	1.61	43,279	44.41
Activo Total	6,332,416	100.00	6,034,384	100.00	298,032	4.94

Pasivo y Capital Contable

Certificados bursátiles	4,485,558	70.83	4,636,782	76.84	-151,224	-3.26
Préstamos bancarios	307,680	4.86	98,011	1.62	209,669	213.92
Otros pasivos	373,899	5.90	283,221	4.69	90,678	32.02
Pasivo Total	5,167,137	81.60	5,018,014	83.16	149,123	2.97
Capital Contable	1,165,278	18.40	1,016,370	16.84	148,908	14.65
Total Pasivo y Capital Contable	6,332,415	100.00	6,034,384	100.00	298,031	4.94

Razones Financieras

Pasivo Total/Capital Contable	4.43	4.94
Pasivo Total/Activo Total	81.60%	83.16%
Ingreso Total/Activo Total	8.09%	7.70%

Clave de Cotización:	ARREACT	Trimestre:	3	Año:	2025
ARREACT					Consolidado
Cantidades monetarias expresadas en Unidades					

[110000] Información general sobre estados financieros

Clave de cotización:	ARREACT
Periodo cubierto por los estados financieros:	2025-01-01 al 2025-09-30
Fecha de cierre del periodo sobre el que se informa:	2025-09-30
Nombre de la entidad que informa u otras formas de identificación:	ARREACT
Descripción de la moneda de presentación:	MXN
Grado de redondeo utilizado en los estados financieros:	3
Consolidado:	Si
Número De Trimestre:	3
Tipo de emisora:	ICS
Explicación del cambio en el nombre de la entidad que informa u otras formas de identificación desde el final del periodo sobre el que se informa precedente:	
Descripción de la naturaleza de los estados financieros:	

Información a revelar sobre información general sobre los estados financieros
[bloque de texto]

**ARRENDADORA ACTINVER REPORTA RESULTADOS DEL
TERCER TRIMESTRE 2025**

Ciudad de México a 21 de Octubre de 2025 – Arrendadora Actinver, S.A. de C.V., es subsidiaria de Corporación Actinver, S.A.B. de C.V. la cual es una de las empresas líderes en financiamiento de activos, anunció hoy sus resultados del tercer trimestre de 2025.

Clave de Cotización: ARREACT

Trimestre: 3 Año: 2025

ARREACT

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Todas las cifras han sido preparadas de acuerdo con las Disposiciones de Carácter General Aplicables a las Emisoras de Valores y a otros Participantes del Mercado de Valores y están expresadas en miles de pesos nominales.

El estado de resultados acumulado del 1 de enero al 30 de septiembre del 2025 y 2024 se muestra a continuación:

ARRENDADORA ACTINVER, S. A. DE C. V. y SUBSIDIARIA
(Subsidiaria de Corporación Actinver, S. A. B. de C. V.)
Estados Consolidados de Utilidad Integral
Periodos terminados del 1 de enero al 30 de septiembre de 2025 y 2024
(Miles de pesos mexicanos)

	2025	2024	Variaciones	%
Ingresos de operación:				
Ingresos por arrendamiento operativo, neto	\$ 1,103	2,141	(1,038)	-48%
Ingresos por intereses de arrendamiento capitalizable	253,627	252,152	1,475	1%
Ingresos por intereses de créditos y comisiones	252,226	196,766	55,460	28%
Utilidad por venta de activos	5,138	13,815	(8,677)	-63%
Total de ingresos de operación	512,094	464,874	47,220	10%
Costos de operación:				
Depreciaciones	(1,704)	(842)	(862)	102%
Costos financieros (neto)	(288,036)	(284,869)	(3,167)	1%
Estimación por deterioro de préstamos	(5,037)	(39,312)	34,275	-87%
Otros costos de operación	(16,583)	(14,704)	(1,879)	13%
Total de costos de operación	(311,360)	(339,727)	28,367	-8%
Total de ingresos operativos (netos)	200,734	125,147	75,587	60%
Gastos de administración:				
Servicios administrativos	(54,599)	(40,326)	(14,273)	35%
Gastos generales	(8,218)	(7,962)	(256)	3%
Tecnología	(720)	(2,067)	1,347	-65%
Total de gastos de administración	(63,537)	(50,355)	(13,182)	26%
Total de otros ingresos (gastos)	17,705	5,637	12,068	214%
Utilidad de actividades de operación	154,902	80,429	74,473	93%
Total de impuestos a la utilidad	(45,577)	(22,417)	(23,160)	103%
Utilidad consolidada	109,325	58,012	51,313	88%

Los ingresos acumulados por arrendamiento tuvieron un incremento del 1% en virtud que la cartera se ha mantenido al cierre del tercer trimestre 2025. Los intereses de créditos y factorajes aumentaron debido a una mayor colocación de factoraje a finales de 2024 y lo que va de 2025.

Las ventas de activos fijos tuvieron una disminución principalmente por la venta de equipos de maquinaria amarilla.

Clave de Cotización: ARREACT

Trimestre: 3 Año: 2025

ARREACT

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Los costos operativos tuvieron variaciones por los siguientes motivos: las reservas disminuyeron en virtud que se han tenido mayor volumen de créditos y factoraje que significa un menor nivel de riesgo de cartera. Otros costos de operación se incrementó por las gestiones legales de cobro para la recuperación de cartera.

Los costos por intereses tuvieron un ligero incremento en virtud a una mayor utilización del fondeo de créditos bancarios.

Los gastos por servicios de administración se incrementaron en un 35% debido al incremento de personal de acuerdo al nuevo plan de negocios de la arrendadora.

Situación financiera, liquidez y recursos de capital

- a).- Las fuentes internas de financiamiento básicamente provienen del capital aportado por los accionistas.
- b).- El origen de las fuentes externas de financiamiento provienen de préstamos bancarios con diversas instituciones, las cuales se describen sus características en la nota 11 a los estados financieros donde se hace un detalle de los plazos de vencimiento y las líneas usadas y disponibles que mantiene la Arrendadora, así como las emisiones de CEBURES listados en la BMV que se mencionan en la nota 12 a los estados financieros.
- c).- Los tipos de monedas y de inversiones que se mantienen en la tesorería se describen en la nota 6 a los estados financieros.
- d).- A la fecha de este informe no se tiene conocimiento de demandas o juicios en el ámbito fiscal y la Arrendadora está al corriente en sus obligaciones fiscales.
- e).- A la fecha de este informe no se tienen operaciones relevantes no registradas en el Balance General o en el Estado de Resultados de la Arrendadora.

Sobre la Empresa

Arrendadora Actinver, S.A. de C.V., fue constituida el 9 de marzo de 1998 en México, entidad subsidiaria de Corporación Actinver, S. A. B. de C. V. (Corporación Actinver) quien posee, el 99.9% de su capital social. La actividad principal es la compra de toda clase de bienes muebles para destinarlos al arrendamiento capitalizable y operativo, así como también el otorgamiento de financiamiento a través de créditos y factoraje y la adquisición de todo tipo de acciones y/o partes sociales de sociedades.

Clave de Cotización: ARREACT Trimestre: 3 Año: 2025

ARREACT Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Seguimiento de análisis [bloque de texto]

Clave de Cotización:ARREACT

Trimestre: 3Año: 2025

ARREACT

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

[210000] Estado de situación financiera, circulante/no circulante

Concepto	Cierre Periodo Actual MXN 2025-09-30	Cierre Año Anterior MXN 2024-12-31
Estado de situación financiera [sinopsis]		
Activos [sinopsis]		
Activos circulantes[sinopsis]		
Efectivo y equivalentes de efectivo	458,139,000	1,206,926,000
Clientes y otras cuentas por cobrar	5,636,651,000	4,686,885,000
Impuestos por recuperar	0	0
Otros activos financieros	0	0
Inventarios	0	0
Activos biológicos	0	0
Otros activos no financieros	0	0
Activos circulantes distintos de los activos no circulantes o grupo de activos para su disposición clasificados como mantenidos para la venta	6,094,790,000	5,893,811,000
Activos mantenidos para la venta	0	0
Total de activos circulantes	6,094,790,000	5,893,811,000
Activos no circulantes [sinopsis]		
Clientes y otras cuentas por cobrar no circulantes	0	0
Impuestos por recuperar no circulantes	0	0
Inventarios no circulantes	0	0
Activos biológicos no circulantes	0	0
Otros activos financieros no circulantes	0	0
Inversiones registradas por método de participación	0	0
Inversiones en subsidiarias, negocios conjuntos y asociadas	0	0
Propiedades, planta y equipo	5,833,000	2,729,000
Propiedades de inversión	95,368,000	89,987,000
Activos por derechos de uso	7,106,000	8,706,000
Crédito mercantil	0	0
Activos intangibles distintos al crédito mercantil	0	0
Activos por impuestos diferidos	129,319,000	136,886,000
Otros activos no financieros no circulantes	0	0
Total de activos no circulantes	237,626,000	238,308,000
Total de activos	6,332,416,000	6,132,119,000
Capital Contable y Pasivos [sinopsis]		
Pasivos [sinopsis]		
Pasivos Circulantes [sinopsis]		
Proveedores y otras cuentas por pagar a corto plazo	345,330,000	254,113,000
Impuestos por pagar a corto plazo	0	0
Otros pasivos financieros a corto plazo	4,793,238,000	4,777,074,000
Pasivos por arrendamientos a corto plazo	2,913,000	2,913,000
Otros pasivos no financieros a corto plazo	0	0
Provisiones circulantes [sinopsis]		
Provisiones por beneficios a los empleados a corto plazo	19,017,000	17,703,000
Otras provisiones a corto plazo	0	0
Total provisiones circulantes	19,017,000	17,703,000
Total de pasivos circulantes distintos de los pasivos atribuibles a activos mantenidos para la venta	5,160,498,000	5,051,803,000

Clave de Cotización: ARREACT Trimestre: 3 Año: 2025

ARREACT Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Concepto	Cierre Periodo Actual MXN 2025-09-30	Cierre Año Anterior MXN 2024-12-31
Pasivos atribuibles a activos mantenidos para la venta	0	0
Total de pasivos circulantes	5,160,498,000	5,051,803,000
Pasivos a largo plazo [sinopsis]		
Proveedores y otras cuentas por pagar a largo plazo	0	16,288,000
Impuestos por pagar a largo plazo	0	0
Otros pasivos financieros a largo plazo	0	0
Pasivos por arrendamientos a largo plazo	5,924,000	7,474,000
Otros pasivos no financieros a largo plazo	0	0
Provisiones a largo plazo [sinopsis]		
Provisiones por beneficios a los empleados a Largo plazo	715,000	601,000
Otras provisiones a largo plazo	0	0
Total provisiones a largo plazo	715,000	601,000
Pasivo por impuestos diferidos	0	0
Total de pasivos a Largo plazo	6,639,000	24,363,000
Total pasivos	5,167,137,000	5,076,166,000
Capital Contable [sinopsis]		
Capital social	461,173,000	461,173,000
Prima en emisión de acciones	0	0
Acciones en tesorería	0	0
Utilidades acumuladas	675,284,000	565,958,000
Otros resultados integrales acumulados	28,822,000	28,822,000
Total de la participación controladora	1,165,279,000	1,055,953,000
Participación no controladora	0	0
Total de capital contable	1,165,279,000	1,055,953,000
Total de capital contable y pasivos	6,332,416,000	6,132,119,000

Clave de Cotización:ARREACT

Trimestre: 3Año: 2025

ARREACT

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

[310000] Estado de resultados, resultado del periodo, por función de gasto

Concepto	Acumulado Año Actual MXN 2025-01-01 - 2025-09-30	Acumulado Año Anterior MXN 2024-01-01 - 2024-09-30	Trimestre Año Actual MXN 2025-07-01 - 2025-09-30	Trimestre Año Anterior MXN 2024-07-01 - 2024-09-30
Resultado de periodo [sinopsis]				
Utilidad (pérdida) [sinopsis]				
Ingresos	512,094,000	464,874,000	174,996,000	151,201,000
Costo de ventas	23,324,000	54,856,575	(6,034,000)	21,202,952
Utilidad bruta	488,770,000	410,017,425	181,030,000	129,998,048
Gastos de venta	0	0	0	0
Gastos de administración	63,537,000	50,355,425	24,198,000	17,896,048
Otros ingresos	19,598,000	10,959,000	280,000	1,801,000
Otros gastos	1,891,000	5,322,000	519,000	2,057,000
Utilidad (pérdida) de operación	442,940,000	365,299,000	156,593,000	111,846,000
Ingresos financieros	185,045,000	257,185,000	60,844,000	108,611,000
Gastos financieros	473,081,000	542,054,000	150,087,000	198,483,000
Participación en la utilidad (pérdida) de asociadas y negocios conjuntos	0	0	0	0
Utilidad (pérdida) antes de impuestos	154,904,000	80,430,000	67,350,000	21,974,000
Impuestos a la utilidad	45,578,000	22,418,000	19,441,000	6,593,000
Utilidad (pérdida) de operaciones continuas	109,326,000	58,012,000	47,909,000	15,381,000
Utilidad (pérdida) de operaciones discontinuadas	0	0	0	0
Utilidad (pérdida) neta	109,326,000	58,012,000	47,909,000	15,381,000
Utilidad (pérdida), atribuible a [sinopsis]				
Utilidad (pérdida) atribuible a la participación controladora	109,326,000	58,012,000	47,909,000	15,381,000
Utilidad (pérdida) atribuible a la participación no controladora	0	0	0	0
Utilidad por acción [bloque de texto]				
Utilidad por acción básica [sinopsis]				
Utilidad (pérdida) básica por acción en operaciones continuas	0.7889	0.4186	0.3457	0.111
Utilidad (pérdida) básica por acción en operaciones discontinuadas	0.0	0.0	0.0	0.0
Total utilidad (pérdida) básica por acción	0.7889	0.4186	0.3457	0.111
Utilidad por acción diluida [sinopsis]				
Utilidad (pérdida) básica por acción diluida en operaciones continuas	0.7889	0.4186	0.3457	0.111
Utilidad (pérdida) básica por acción diluida en operaciones discontinuadas	0.0	0.0	0.0	0.0
Total utilidad (pérdida) básica por acción diluida	0.7889	0.4186	0.3457	0.111

Clave de Cotización: ARREACT

Trimestre: 3 Año: 2025

ARREACT

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

[410000] Estado del resultado integral, componentes ORI presentados netos de impuestos

Concepto	Acumulado Año Actual MXN 2025-01-01 - 2025-09-30	Acumulado Año Anterior MXN 2024-01-01 - 2024-09-30	Trimestre Año Actual MXN 2025-07-01 - 2025-09- 30	Trimestre Año Anterior MXN 2024-07-01 - 2024-09- 30
Estado del resultado integral [sinopsis]				
Utilidad (pérdida) neta	109,326,000	58,012,000	47,909,000	15,381,000
Otro resultado integral [sinopsis]				
Componentes de otro resultado integral que no se reclasificarán a resultados, neto de impuestos [sinopsis]				
Otro resultado integral, neto de impuestos, utilidad (pérdida) de inversiones en instrumentos de capital	0	0	0	0
Otro resultado integral, neto de impuestos, utilidad (pérdida) por revaluación	0	0	0	0
Otro resultado integral, neto de impuestos, utilidad (pérdida) por nuevas mediciones de planes de beneficios definidos	0	0	0	0
Otro resultado integral, neto de impuestos, cambio en el valor razonable de pasivos financieros atribuible a cambios en el riesgo de crédito del pasivo	0	0	0	0
Otro resultado integral, neto de impuestos, utilidad (pérdida) en instrumentos de cobertura que cubren inversiones en instrumentos de capital	0	0	0	0
Participación de otro resultado integral de asociadas y negocios conjuntos que no se reclasificará a resultados, neto de impuestos	0	0	0	0
Total otro resultado integral que no se reclasificará a resultados, neto de impuestos	0	0	0	0
Componentes de otro resultado integral que se reclasificarán a resultados, neto de impuestos [sinopsis]				
Efecto por conversión [sinopsis]				
Utilidad (pérdida) de efecto por conversión, neta de impuestos	0	0	0	0
Reclasificación de efecto por conversión, neto de impuestos	0	0	0	0
Efecto por conversión, neto de impuestos	0	0	0	0
Activos financieros disponibles para la venta [sinopsis]				
Utilidad (pérdida) por cambios en valor razonable de activos financieros disponibles para la venta, neta de impuestos	0	0	0	0
Reclasificación de la utilidad (pérdida) por cambios en valor razonable de activos financieros disponibles para la venta, neta de impuestos	0	0	0	0
Cambios en valor razonable de activos financieros disponibles para la venta, neto de impuestos	0	0	0	0
Coberturas de flujos de efectivo [sinopsis]				
Utilidad (pérdida) por coberturas de flujos de efectivo, neta de impuestos	0	0	0	0
Reclasificación de la utilidad (pérdida) por coberturas de flujos de efectivo, neta de impuestos	0	0	0	0
Importes eliminados del capital incluidos en el valor contable de activos (pasivos) no financieros que se hayan adquirido o incurrido mediante una transacción prevista de cobertura altamente probable, neto de impuestos	0	0	0	0
Coberturas de flujos de efectivo, neto de impuestos	0	0	0	0
Coberturas de inversiones netas en negocios en el extranjero [sinopsis]				
Utilidad (pérdida) por coberturas de inversiones netas en negocios en el extranjero, neto de impuestos	0	0	0	0
Reclasificación por coberturas de inversiones netas en negocios en el extranjero, neto de impuestos	0	0	0	0
Coberturas de inversiones netas en negocios en el extranjero, neto de impuestos	0	0	0	0
Cambios en el valor temporal de las opciones [sinopsis]				
Utilidad (pérdida) por cambios en el valor temporal de las opciones, neta de impuestos	0	0	0	0

Clave de Cotización: ARREACT Trimestre: 3 Año: 2025

ARREACT Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Concepto	Acumulado Año Actual MXN 2025-01-01 - 2025-09-30	Acumulado Año Anterior MXN 2024-01-01 - 2024-09-30	Trimestre Año Actual MXN 2025-07-01 - 2025-09- 30	Trimestre Año Anterior MXN 2024-07-01 - 2024-09- 30
Reclasificación de cambios en el valor temporal de las opciones, neto de impuestos	0	0	0	0
Cambios en el valor temporal de las opciones, neto de impuestos	0	0	0	0
Cambios en el valor de contratos a futuro [sinopsis]				
Utilidad (pérdida) por cambios en el valor de contratos a futuro, neta de impuestos	0	0	0	0
Reclasificación de cambios en el valor de contratos a futuro, neto de impuestos	0	0	0	0
Cambios en el valor de contratos a futuro, neto de impuestos	0	0	0	0
Cambios en el valor de márgenes con base en moneda extranjera [sinopsis]				
Utilidad (pérdida) por cambios en el valor de márgenes con base en moneda extranjera, neta de impuestos	0	0	0	0
Reclasificación de cambios en el valor de márgenes con base en moneda extranjera, neto de impuestos	0	0	0	0
Cambios en el valor de márgenes con base en moneda extranjera, neto de impuestos	0	0	0	0
Activos financieros a valor razonable a través del ORI [sinopsis]				
Utilidad (pérdida) en activos financieros a valor razonable a través del ORI, neto de impuestos	0	0	0	0
Ajustes por reclasificación de activos financieros a valor razonable a través del ORI, neto de impuestos	0	0	0	0
Monto del capital eliminado o ajustado contra el valor razonable de activos financieros reclasificados a través del ORI, neto de impuestos	0	0	0	0
ORI, neto de impuestos, de activos financieros a valor razonable a través del ORI	0	0	0	0
Participación de otro resultado integral de asociadas y negocios conjuntos que se reclasificará a resultados, neto de impuestos	0	0	0	0
Total otro resultado integral que se reclasificará al resultado del periodo, neto de impuestos	0	0	0	0
Total otro resultado integral	0	0	0	0
Resultado integral total	109,326,000	58,012,000	47,909,000	15,381,000
Resultado integral atribuible a [sinopsis]				
Resultado integral atribuible a la participación controladora	109,326,000	58,012,000	47,909,000	15,381,000
Resultado integral atribuible a la participación no controladora	0	0	0	0

Clave de Cotización: ARREACT

Trimestre: 3 Año: 2025

ARREACT

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

[520000] Estado de flujos de efectivo, método indirecto

Concepto	Acumulado Año Actual MXN 2025-01-01 - 2025-09-30	Acumulado Año Anterior MXN 2024-01-01 - 2024-09-30
Estado de flujos de efectivo [sinopsis]		
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de operación [sinopsis]		
Utilidad (pérdida) neta	109,326,000	58,012,000
Ajustes para conciliar la utilidad (pérdida) [sinopsis]		
+ Operaciones discontinuas	0	0
+ Impuestos a la utilidad	45,578,000	22,418,000
+ (-) Ingresos y gastos financieros, neto	131,128,000	284,869,000
+ Gastos de depreciación y amortización	1,704,000	842,000
+ Deterioro de valor (reversiones de pérdidas por deterioro de valor) reconocidas en el resultado del periodo	0	0
+ Provisiones	0	0
+ (-) Pérdida (utilidad) de moneda extranjera no realizadas	0	0
+ Pagos basados en acciones	0	0
+ (-) Pérdida (utilidad) del valor razonable	0	0
- Utilidades no distribuidas de asociadas	0	0
+ (-) Pérdida (utilidad) por la disposición de activos no circulantes	0	0
+ Participación en asociadas y negocios conjuntos	0	0
+ (-) Disminuciones (incrementos) en los inventarios	0	0
+ (-) Disminución (incremento) de clientes	(950,658,000)	176,966,000
+ (-) Disminuciones (incrementos) en otras cuentas por cobrar derivadas de las actividades de operación	12,299,000	(8,897,000)
+ (-) Incremento (disminución) de proveedores	75,079,000	20,262,000
+ (-) Incrementos (disminuciones) en otras cuentas por pagar derivadas de las actividades de operación	(48,140,000)	90,065,000
+ Otras partidas distintas al efectivo	0	0
+ Otros ajustes para los que los efectos sobre el efectivo son flujos de efectivo de inversión o financiamiento	0	0
+ Ajuste lineal de ingresos por arrendamientos	0	0
+ Amortización de comisiones por arrendamiento	0	0
+ Ajuste por valor de las propiedades	0	0
+ (-) Otros ajustes para conciliar la utilidad (pérdida)	0	0
+ (-) Total ajustes para conciliar la utilidad (pérdida)	(733,010,000)	586,525,000
Flujos de efectivo netos procedentes (utilizados en) operaciones	(623,684,000)	644,537,000
- Dividendos pagados	0	0
+ Dividendos recibidos	0	0
- Intereses pagados	0	0
+ Intereses recibidos	0	0
+ (-) Impuestos a las utilidades reembolsados (pagados)	0	0
+ (-) Otras entradas (salidas) de efectivo	0	0
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de operación	(623,684,000)	644,537,000
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de inversión [sinopsis]		
+ Flujos de efectivo procedentes de la pérdida de control de subsidiarias u otros negocios	0	0
- Flujos de efectivo utilizados para obtener el control de subsidiarias u otros negocios	0	0
+ Otros cobros por la venta de capital o instrumentos de deuda de otras entidades	0	0
- Otros pagos para adquirir capital o instrumentos de deuda de otras entidades	0	0
+ Otros cobros por la venta de participaciones en negocios conjuntos	0	0
- Otros pagos para adquirir participaciones en negocios conjuntos	0	0
+ Importes procedentes de la venta de propiedades, planta y equipo	(8,589,000)	(36,295,000)

Clave de Cotización:ARREACT

Trimestre:3Año:2025

ARREACT

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Concepto	Acumulado Año Actual MXN 2025-01-01 - 2025-09-30	Acumulado Año Anterior MXN 2024-01-01 - 2024-09-30
- Compras de propiedades, planta y equipo	0	0
+ Importes procedentes de ventas de activos intangibles	0	0
- Compras de activos intangibles	0	0
+ Recursos por ventas de otros activos a largo plazo	0	0
- Compras de otros activos a largo plazo	0	0
+ Importes procedentes de subvenciones del gobierno	0	0
- Anticipos de efectivo y préstamos concedidos a terceros	0	0
+ Cobros procedentes del reembolso de anticipos y préstamos concedidos a terceros	0	0
- Pagos derivados de contratos de futuro, a término, de opciones y de permuta financiera	0	0
+ Cobros procedentes de contratos de futuro, a término, de opciones y de permuta financiera	0	0
+ Dividendos recibidos	0	0
- Intereses pagados	0	0
+ Intereses cobrados	219,514,000	226,941,000
+ (-) Impuestos a la utilidad reembolsados (pagados)	0	0
+ (-) Otras entradas (salidas) de efectivo	0	0
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de inversión	210,925,000	190,646,000
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de financiamiento[sinopsis]		
+ Importes procedentes por cambios en las participaciones en la propiedad en subsidiarias que no dan lugar a la pérdida de control	0	0
- Pagos por cambios en las participaciones en la propiedad en subsidiarias que no dan lugar a la pérdida de control	0	0
+ Importes procedentes de la emisión de acciones	0	0
+ Importes procedentes de la emisión de otros instrumentos de capital	(216,085,000)	(467,411,000)
- Pagos por adquirir o rescatar las acciones de la entidad	0	0
- Pagos por otras aportaciones en el capital	0	0
+ Importes procedentes de préstamos	0	0
- Reembolsos de préstamos	(232,249,000)	68,144,000
- Pagos de pasivos por arrendamientos financieros	0	0
- Pagos de pasivos por arrendamientos	1,550,000	1,489,000
+ Importes procedentes de subvenciones del gobierno	0	0
- Dividendos pagados	0	0
- Intereses pagados	350,642,000	518,440,000
+ (-) Impuestos a las ganancias reembolsados (pagados)	0	0
+ (-) Otras entradas (salidas) de efectivo	0	0
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de financiamiento	(336,028,000)	(1,055,484,000)
Incremento (disminución) neto de efectivo y equivalentes al efectivo, antes del efecto de los cambios en la tasa de cambio	(748,787,000)	(220,301,000)
Efectos de la variación en la tasa de cambio sobre el efectivo y equivalentes al efectivo [sinopsis]		
Efectos de la variación en la tasa de cambio sobre el efectivo y equivalentes al efectivo	0	0
Incremento (disminución) neto de efectivo y equivalentes de efectivo	(748,787,000)	(220,301,000)
Efectivo y equivalentes de efectivo al principio del periodo	1,206,926,000	1,827,800,000
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del periodo	458,139,000	1,607,499,000

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

[610000] Estado de cambios en el capital contable - Acumulado Año Actual

Hoja 1 de 3	Componentes del capital contable [eje]								
	Capital social [miembro]	Prima en emisión de acciones [miembro]	Acciones en tesorería [miembro]	Utilidades acumuladas [miembro]	Superávit de revaluación [miembro]	Efecto por conversión [miembro]	Coberturas de flujos de efectivo [miembro]	Utilidad (pérdida) en instrumentos de cobertura que cubren inversiones en instrumentos de capital [miembro]	Variación en el valor temporal de las opciones [miembro]
Capital contable al comienzo del periodo	461,173,000	0	0	565,958,000	0	0	0	0	0
Cambios en el capital contable [sinopsis]									
Resultado integral [sinopsis]									
Utilidad (pérdida) neta	0	0	0	109,326,000	0	0	0	0	0
Otro resultado integral	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Resultado integral total	0	0	0	109,326,000	0	0	0	0	0
Aumento de capital social	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Dividendos decretados	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos por otras aportaciones de los propietarios	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Disminución por otras distribuciones a los propietarios	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por otros cambios	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por transacciones con acciones propias	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por cambios en la participación en subsidiarias que no dan lugar a pérdida de control	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por transacciones con pagos basados en acciones	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cobertura de flujos de efectivo y se incluyen en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambio en el valor temporal de las opciones y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambio en el valor de los contratos a futuro y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambios en el valor de márgenes con base en moneda extranjera y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Total incremento (disminución) en el capital contable	0	0	0	109,326,000	0	0	0	0	0
Capital contable al final del periodo	461,173,000	0	0	675,284,000	0	0	0	0	0

Hoja 2 de 3	Componentes del capital contable [eje]								
	Variación en el valor de contratos a futuro [miembro]	Variación en el valor de márgenes con base en moneda extranjera [miembro]	Ganancias y pérdidas en activos financieros a valor razonable a través del ORI [miembro]	Utilidad (pérdida) por cambios en valor razonable de activos financieros disponibles para la venta [miembro]	Pagos basados en acciones [miembro]	Nuevas mediciones de planes de beneficios definidos [miembro]	Importes reconocidos en otro resultado integral y acumulados en el capital contable relativos a activos no corrientes o grupos de activos para su disposición mantenidos para la venta [miembro]	Utilidad (pérdida) por inversiones en instrumentos de capital	Reserva para cambios en el valor razonable de pasivos financieros atribuibles a cambios en el riesgo de crédito del pasivo [miembro]
Capital contable al comienzo del periodo	0	0	0	0	0	(250,000)	0	0	0
Cambios en el capital contable [sinopsis]									
Resultado integral [sinopsis]									
Utilidad (pérdida) neta	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Otro resultado integral	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Resultado integral total	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Aumento de capital social	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Dividendos decretados	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos por otras aportaciones de los propietarios	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Disminución por otras distribuciones a los propietarios	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por otros cambios	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por transacciones con acciones propias	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por cambios en la participación en subsidiarias que no dan lugar a pérdida de control	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por transacciones con pagos basados en acciones	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cobertura de flujos de efectivo y se incluyen en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambio en el valor temporal de las opciones y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambio en el valor de los contratos a futuro y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambios en el valor de márgenes con base en moneda extranjera y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Total incremento (disminución) en el capital contable	0	0	0	0	0	0	0	0	0

Clave de Cotización:

ARREACT

Trimestre:

3

Año:

2025

ARREACT

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Capital contable al final del periodo	0	0	0	0	0	(250,000)	0	0	0
---------------------------------------	---	---	---	---	---	-----------	---	---	---

Hoja 3 de 3	Componentes del capital contable [eje]							
	Reserva para catástrofes [miembro]	Reserva para estabilización [miembro]	Reserva de componentes de participación discrecional [miembro]	Otros resultados integrales [miembro]	Otros resultados integrales acumulados [miembro]	Capital contable de la participación controladora [miembro]	Participación no controladora [miembro]	Capital contable [miembro]
Capital contable al comienzo del periodo	0	0	0	29,072,000	28,822,000	1,055,953,000	0	1,055,953,000
Cambios en el capital contable [sinopsis]								
Resultado integral [sinopsis]								
Utilidad (pérdida) neta	0	0	0	0	0	109,326,000	0	109,326,000
Otro resultado integral	0	0	0	0	0	0	0	0
Resultado integral total	0	0	0	0	0	109,326,000	0	109,326,000
Aumento de capital social	0	0	0	0	0	0	0	0
Dividendos decretados	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos por otras aportaciones de los propietarios	0	0	0	0	0	0	0	0
Disminución por otras distribuciones a los propietarios	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por otros cambios	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por transacciones con acciones propias	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por cambios en la participación en subsidiarias que no dan lugar a pérdida de control	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por transacciones con pagos basados en acciones	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cobertura de flujos de efectivo y se incluyen en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambio en el valor temporal de las opciones y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambio en el valor de los contratos a futuro y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambios en el valor de márgenes con base en moneda extranjera y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0
Total incremento (disminución) en el capital contable	0	0	0	0	0	109,326,000	0	109,326,000
Capital contable al final del periodo	0	0	0	29,072,000	28,822,000	1,165,279,000	0	1,165,279,000

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

[610000] Estado de cambios en el capital contable - Acumulado Año Anterior

Hoja 1 de 3	Componentes del capital contable [eje]								
	Capital social [miembro]	Prima en emisión de acciones [miembro]	Acciones en tesorería [miembro]	Utilidades acumuladas [miembro]	Superávit de revaluación [miembro]	Efecto por conversión [miembro]	Coberturas de flujos de efectivo [miembro]	Utilidad (pérdida) en instrumentos de cobertura que cubren inversiones en instrumentos de capital [miembro]	Variación en el valor temporal de las opciones [miembro]
Capital contable al comienzo del periodo	461,173,000	0	0	468,250,000	0	0	0	0	0
Cambios en el capital contable [sinopsis]									
Resultado integral [sinopsis]									
Utilidad (pérdida) neta	0	0	0	58,012,000	0	0	0	0	0
Otro resultado integral	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Resultado integral total	0	0	0	58,012,000	0	0	0	0	0
Aumento de capital social	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Dividendos decretados	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos por otras aportaciones de los propietarios	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Disminución por otras distribuciones a los propietarios	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por otros cambios	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por transacciones con acciones propias	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por cambios en la participación en subsidiarias que no dan lugar a pérdida de control	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por transacciones con pagos basados en acciones	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cobertura de flujos de efectivo y se incluyen en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambio en el valor temporal de las opciones y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambio en el valor de los contratos a futuro y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambios en el valor de márgenes con base en moneda extranjera y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Total incremento (disminución) en el capital contable	0	0	0	58,012,000	0	0	0	0	0
Capital contable al final del periodo	461,173,000	0	0	526,262,000	0	0	0	0	0

Hoja 2 de 3	Componentes del capital contable [eje]								
	Variación en el valor de contratos a futuro [miembro]	Variación en el valor de márgenes con base en moneda extranjera [miembro]	Ganancias y pérdidas en activos financieros a valor razonable a través del ORI [miembro]	Utilidad (pérdida) por cambios en valor razonable de activos financieros disponibles para la venta [miembro]	Pagos basados en acciones [miembro]	Nuevas mediciones de planes de beneficios definidos [miembro]	Importes reconocidos en otro resultado integral y acumulados en el capital contable relativos a activos no corrientes o grupos de activos para su disposición mantenidos para la venta [miembro]	Utilidad (pérdida) por inversiones en instrumentos de capital	Reserva para cambios en el valor razonable de pasivos financieros atribuibles a cambios en el riesgo de crédito del pasivo [miembro]
Capital contable al comienzo del periodo	0	0	0	0	0	(137,000)	0	0	0
Cambios en el capital contable [sinopsis]									
Resultado integral [sinopsis]									
Utilidad (pérdida) neta	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Otro resultado integral	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Resultado integral total	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Aumento de capital social	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Dividendos decretados	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos por otras aportaciones de los propietarios	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Disminución por otras distribuciones a los propietarios	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por otros cambios	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por transacciones con acciones propias	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por cambios en la participación en subsidiarias que no dan lugar a pérdida de control	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por transacciones con pagos basados en acciones	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cobertura de flujos de efectivo y se incluyen en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambio en el valor temporal de las opciones y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambio en el valor de los contratos a futuro y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambios en el valor de márgenes con base en moneda extranjera y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Total incremento (disminución) en el capital contable	0	0	0	0	0	0	0	0	0

Clave de Cotización:

ARREACT

Trimestre:

3

Año:

2025

ARREACT

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Capital contable al final del periodo	0	0	0	0	0	(137,000)	0	0	0
---------------------------------------	---	---	---	---	---	-----------	---	---	---

Hoja 3 de 3	Componentes del capital contable [eje]							
	Reserva para catástrofes [miembro]	Reserva para estabilización [miembro]	Reserva de componentes de participación discrecional [miembro]	Otros resultados integrales [miembro]	Otros resultados integrales acumulados [miembro]	Capital contable de la participación controladora [miembro]	Participación no controladora [miembro]	Capital contable [miembro]
Capital contable al comienzo del periodo	0	0	0	29,072,000	28,935,000	958,358,000	0	958,358,000
Cambios en el capital contable [sinopsis]								
Resultado integral [sinopsis]								
Utilidad (pérdida) neta	0	0	0	0	0	58,012,000	0	58,012,000
Otro resultado integral	0	0	0	0	0	0	0	0
Resultado integral total	0	0	0	0	0	58,012,000	0	58,012,000
Aumento de capital social	0	0	0	0	0	0	0	0
Dividendos decretados	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos por otras aportaciones de los propietarios	0	0	0	0	0	0	0	0
Disminución por otras distribuciones a los propietarios	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por otros cambios	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por transacciones con acciones propias	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por cambios en la participación en subsidiarias que no dan lugar a pérdida de control	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por transacciones con pagos basados en acciones	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cobertura de flujos de efectivo y se incluyen en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambio en el valor temporal de las opciones y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambio en el valor de los contratos a futuro y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambios en el valor de márgenes con base en moneda extranjera y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0
Total incremento (disminución) en el capital contable	0	0	0	0	0	58,012,000	0	58,012,000
Capital contable al final del periodo	0	0	0	29,072,000	28,935,000	1,016,370,000	0	1,016,370,000

Clave de Cotización: ARREACT Trimestre: 3 Año: 2025

ARREACT Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

[700000] Datos informativos del Estado de situación financiera

Concepto	Cierre Periodo Actual MXN 2025-09-30	Cierre Año Anterior MXN 2024-12-31
Datos informativos del estado de situación financiera [sinopsis]		
Capital social nominal	442,121,000	442,121,000
Capital social por actualización	19,052,000	19,052,000
Fondos para pensiones y prima de antigüedad	918,000	508,000
Numero de funcionarios	0	0
Numero de empleados	35	37
Numero de obreros	0	0
Numero de acciones en circulación	138,575	138,575
Numero de acciones recompradas	0	0
Efectivo restringido	0	0
Deuda de asociadas garantizada	0	0

Clave de Cotización: ARREACT Trimestre: 3 Año: 2025

ARREACT Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

[700002] Datos informativos del estado de resultados

Concepto	Acumulado Año Actual MXN 2025-01-01 - 2025-09-30	Acumulado Año Anterior MXN 2024-01-01 - 2024-09-30	Trimestre Año Actual MXN 2025-07-01 - 2025-09-30	Trimestre Año Anterior MXN 2024-07-01 - 2024-09-30
Datos informativos del estado de resultados [sinopsis]				
Depreciación y amortización operativa	1,704,000	477,000	1,001,000	243,000

Clave de Cotización: ARREACT Trimestre: 3 Año: 2025

ARREACT Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

[700003] Datos informativos- Estado de resultados 12 meses

Concepto	Año Actual MXN 2024-10-01 - 2025-09-30	Año Anterior MXN 2023-10-01 - 2024-09-30
Datos informativos del estado de resultados [sinopsis]		
Ingresos	726,255,000	710,277,000
Utilidad (pérdida) de operación	591,691,000	573,111,000
Utilidad (pérdida) neta	124,913,000	104,207,000
Utilidad (pérdida) atribuible a la participación controladora	124,913,000	104,207,000
Depreciación y amortización operativa	1,243,000	945,000

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

[800001] Anexo - Desglose de créditos

Institución [eje]	Institución Extranjera (Si/No)	Fecha de firma/contrato	Fecha de vencimiento	Tasa de interés y/o sobretasa	Denominación [eje]												
					Moneda nacional [miembro]						Moneda extranjera [miembro]						
					Intervalo de tiempo [eje]						Intervalo de tiempo [eje]						
					Año actual [miembro]	Hasta 1 año [miembro]	Hasta 2 años [miembro]	Hasta 3 años [miembro]	Hasta 4 años [miembro]	Hasta 5 años o más [miembro]	Año actual [miembro]	Hasta 1 año [miembro]	Hasta 2 años [miembro]	Hasta 3 años [miembro]	Hasta 4 años [miembro]	Hasta 5 años o más [miembro]	
Bancarios [sinopsis]																	
Comercio exterior (bancarios)																	
TOTAL					0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
Con garantía (bancarios)																	
TOTAL					0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
Banca comercial																	
BANCO DEL BAJIO, S. A.	NO	2013-05-30	2025-10-14	TIIE + 2.50%		7,500,000	0	0									
Banco Azteca	NO	2025-12-29	2025-12-29	TIIE 28 + 3.50%		150,090,000											
BBVA Bancomer	NO	2026-07-03	2026-07-03	TIIE FONDEO FC 28 + 2.20%		150,090,000											
TOTAL					0	307,680,000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
Otros bancarios																	
TOTAL					0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
Total bancarios																	
TOTAL					0	307,680,000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
Bursátiles y colocaciones privadas [sinopsis]																	
Bursátiles listadas en bolsa (quirografarios)																	
ARREACT 02324	NO	2024-12-05	2025-12-04	TIIE 28+0.75%		200,985,000											
ARREACT 00825	NO	2025-08-15	2026-08-14	TIIE FONDEO+1%		753,544,000											
ARREACT 00225	NO	2025-01-24	2026-01-23	TIIE FONDEO+1%		372,217,000											
ARREACT 00425	NO	2025-03-20	2026-02-26	TIIE FONDEO+1%		502,444,000											
ARREACT 00725	NO	2025-08-14	2026-08-13	TIIE FONDEO+1%		316,567,000											
ARREACT 00325	NO	2025-02-27	2026-02-26	TIIE FONDEO+1%		452,232,000											
ARREACT 00525	NO	2025-05-08	2026-05-07	TIIE FONDEO+1%		301,091,000											
ARREACT 00625	NO	2025-05-26	2026-05-25	TIIE FONDEO+1%		201,363,000											
ARREACT 00125	NO	2025-01-16	2026-01-15	TIIE FONDEO+1%		100,861,000											
ARREACT 02224	NO	2024-11-07	2025-11-06	TIIE 28+0.85%		352,930,000											
ARREACT 00925	NO	2025-09-25	2026-09-24	TIIE FONDEO+1%		229,437,000											
ARREACT 22	NO	2022-05-13	2025-11-21	TIIE 28+1.4%		701,887,000											
TOTAL					0	4,485,558,000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
Bursátiles listadas en bolsa (con garantía)																	
TOTAL					0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
Colocaciones privadas (quirografarios)																	
TOTAL					0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
Colocaciones privadas (con garantía)																	
TOTAL					0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
Total bursátiles listados en bolsa y colocaciones privadas																	

Clave de Cotización: ARREACT

Trimestre: 3 Año: 2025

ARREACT Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Institución [eje]	Institución Extranjera (Sí/No)	Fecha de firma/contrato	Fecha de vencimiento	Tasa de interés y/o sobretasa	Denominación [eje]											
					Moneda nacional [miembro]						Moneda extranjera [miembro]					
					Intervalo de tiempo [eje]						Intervalo de tiempo [eje]					
					Año actual [miembro]	Hasta 1 año [miembro]	Hasta 2 años [miembro]	Hasta 3 años [miembro]	Hasta 4 años [miembro]	Hasta 5 años o más [miembro]	Año actual [miembro]	Hasta 1 año [miembro]	Hasta 2 años [miembro]	Hasta 3 años [miembro]	Hasta 4 años [miembro]	Hasta 5 años o más [miembro]
TOTAL					0	4,485,558,000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Otros pasivos circulantes y no circulantes con costo [sinopsis]																
Otros pasivos circulantes y no circulantes con costo																
TOTAL					0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Total otros pasivos circulantes y no circulantes con costo																
TOTAL					0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Proveedores [sinopsis]																
Proveedores																
Comisión Nacional Bancaria y de Valores	NO	2024-12-01	2025-01-31			81,000										
Servicios Actinver , S.A. de C.V.	NO	2024-12-01	2025-01-31			28,000										
Vehiculos Japoneses Zapata, S.A. de C.V.	NO	2024-12-01	2025-01-31			958,000										
Bolsa Mexicana de Valores	NO	2024-12-01	2025-01-31			125,000										
Grupo Bavaria S.A. de C.V.	NO	2024-12-01	2025-01-31			256,000										
Actinver Casa de Bolsa S.A. de C.V.	NO	2024-12-01	2025-01-31			4,043,000										
Otros	NO	2024-12-01	2025-01-31			86,858,000										
Info 100 S.A. de C.V.	NO	2024-12-01	2025-01-31			184,000										
Grupo Mexicano de Seguros, S.A. de C.V	NO	2024-12-01	2025-01-31			248,000										
TOTAL					0	92,781,000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Total proveedores																
TOTAL					0	92,781,000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Otros pasivos circulantes y no circulantes sin costo [sinopsis]																
Otros pasivos circulantes y no circulantes sin costo																
TOTAL					0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Total otros pasivos circulantes y no circulantes sin costo																
TOTAL					0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Total de créditos																
TOTAL					0	4,886,019,000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0

[800003] Anexo - Posición monetaria en moneda extranjera

Información a revelar sobre posición monetaria en moneda extranjera [bloque de texto]

	Monedas [eje]				
	Dólares [miembro]	Dólares contravalor pesos [miembro]	Otras monedas contravalor dólares [miembro]	Otras monedas contravalor pesos [miembro]	Total de pesos [miembro]
Posición en moneda extranjera [sinopsis]					
Activo monetario [sinopsis]					
Activo monetario circulante	26,469,000	484,773,000	0	0	484,773,000
Activo monetario no circulante	0	0	0	0	0
Total activo monetario	26,469,000	484,773,000	0	0	484,773,000
Pasivo monetario [sinopsis]					
Pasivo monetario circulante	777,000	14,230,000	0	0	14,230,000
Pasivo monetario no circulante	0	0	0	0	0
Total pasivo monetario	777,000	14,230,000	0	0	14,230,000
Monetario activo (pasivo) neto	25,692,000	470,543,000	0	0	470,543,000

Clave de Cotización: ARREACT Trimestre: 3 Año: 2025

ARREACT Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

[800005] Anexo - Distribución de ingresos por producto

Principales productos o línea de productos [partidas]		Tipo de ingresos [eje]			
Principales marcas [eje]	Principales productos o línea de productos [eje]	Ingresos nacionales [miembro]	Ingresos por exportación [miembro]	Ingresos de subsidiarias en el extranjero [miembro]	Ingresos totales [miembro]
ingresos	INGRESOS POR INTERESES DE CRÉDITOS	219,514,000	0	0	219,514,000
ingresos	INGRESOS POR INTERESES DE ARRENDAMIENTO CAPITALIZABLE	253,627,000	0	0	253,627,000
ingresos	OTROS SERVICIOS	37,850,000	0	0	37,850,000
ingresos	INGRESOS POR ARRENDAMIENTO OPERATIVO	1,103,000	0	0	1,103,000
TODAS	TODOS	512,094,000	0	0	512,094,000

[800007] Anexo - Instrumentos financieros derivados

Discusión de la administración sobre las políticas de uso de instrumentos financieros derivados, explicando si dichas políticas permiten que sean utilizados únicamente con fines de cobertura o con otro fines tales como negociación [bloque de texto]

A. *Discusión sobre las políticas de uso de instrumentos financieros derivados*

1. **Explica si las políticas de la emisora permiten el uso de derivados para fines de cobertura y/o de negociación, bajo qué circunstancias, y si existen procedimientos o manuales al respecto.**

Las políticas, procedimientos, líneas de responsabilidad y metodologías se encuentran en los Manuales de Políticas y Procedimientos para la Administración Integral de Riesgos

Todas las operaciones que Arrendadora Actinver en adelante la Emisora, realice con productos financieros derivados con cualquier contraparte tendrán que ser formalizadas mediante la firma de un Contrato Marco y sus correspondientes suplementos, anexos y conformaciones y/o contratos aprobados por la Asociación Internacional de Swaps y Derivados (International Swap and Derivative Association Inc. - ISDA).

El activo subyacente, la fecha de liquidación, el monto de la operación, la forma de liquidación, el importe de la prima, las garantías y las demás características de las operaciones de que se trate, podrán pactarse a través de cualquiera de las formas que el propio Contrato Marco establezca.

La Emisora cuenta con derivados con fines de cobertura y se presentan los resultados de las estimaciones de las pruebas de efectividad de las coberturas del portafolio de instrumentos derivados.

2. **Descripción general de los objetivos para utilizar derivados e identificación de los riesgos de los instrumentos utilizados.**

Los objetivos que persigue la Emisora al participar en operaciones financieras de derivados es el de cubrir sus riesgos y coadyuvar a maximizar la rentabilidad del capital, conforme a las políticas de riesgo propuestas por la Dirección General y aprobadas por el Consejo de Administración.

Para cubrir el riesgo de mercado (baja en el tipo de cambio y aumento en las tasas de interés), la Emisora negocia acuerdos de intercambio de flujos de efectivo en divisas (CCS) para cubrir tanto el riesgo de tasas de interés como el riesgo cambiario.

Mediante esta estrategia, la Emisora logra transformar los flujos por recibir de fijos en dólares a variables en pesos y cubre la exposición a los cambios en el valor razonable de los Arrendamientos a tasa fija. Por tanto, se trata de coberturas, desde el punto de vista contable, de valor razonable.

Para cubrir el riesgo de mercado (baja en el tipo de cambio), la Emisora negocia forwards para cubrir el riesgo cambiario.

Adicionalmente se tienen forwards de divisa y Cross Currency Swaps que no están registrados como cobertura contable.

3. Instrumentos utilizados y estrategias de cobertura o negociación implementadas

El Consejo de Administración y Comité de Riesgos autorizó a la Emisora a realizar operaciones de Swaps, Forwards y Opciones y Futuros de Divisas y Tasas con fines de negociación y cobertura.

4. Mercados de negociación permitidos y contrapartes elegibles

La Emisora tiene autorizado operar en mercados reconocidos y extrabursátiles (OTC).

La Emisora sólo concertará operaciones financieras de derivados con contrapartes que le autorice el Comité de Crédito.

A la fecha del informe la única contraparte con la que la Emisora tiene firmado un contrato para operaciones derivadas es con Actinver Casa de Bolsa, S.A de C.V., Grupo Financiero Actinver.

5. Políticas para la designación de agentes de cálculo o valuación

Los intermediarios serán el Agente de Cálculo según se acuerde en los contratos correspondientes.

6. Políticas de márgenes, colaterales, líneas de crédito, VAR

- El Comité de Riesgo autoriza las condiciones y los parámetros de los contratos para operaciones financieras derivadas, en lo referente a márgenes, colaterales y líneas de Crédito.

Clave de Cotización: ARREACT

Trimestre: 3 Año: 2025

ARREACT

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

- Todos los cálculos de la exposición neta de riesgo, valor de mercado de la garantía, monto de la garantía y cantidad de devolución serán realizados por el Agente de Cálculo.
- Cualquier llamada de margen deberá ser cubierta dentro de los horarios establecidos en el contrato.

En las operaciones vigentes se cuenta con garantías como mitigante del riesgo de crédito.

7. Procedimientos de control interno para administrar la exposición a los riesgos de mercado y de liquidez

- Cualquier operación que no sea confirmada por la contraparte o no haya sido incorporada o notificada por el área de operaciones deberá ser minuciosamente investigada y aclarada, debiéndose conservar la evidencia documental que corresponda, así como de las acciones correctivas y preventivas que hayan sido instrumentadas.
- Actinver cuenta con procedimientos de monitoreo adecuados de verificación de documentación para garantizar que las operaciones de derivados estén documentadas correctamente. Asimismo, controla la recepción para su archivo.

8. Existencia de un tercero independiente que revise los procedimientos anteriores

Los modelos de valuación y de medición de riesgos son validados por expertos independientes a los que desarrollaron dichos modelos y del personal de operación, al menos una vez al año.

9. Información sobre la autorización del uso de derivados y si existe un comité que lleve a cabo dichas autorizaciones y el manejo de los riesgos por derivados.

El Consejo de Administración y Comité de Riesgos autorizó a la Emisora para realizar operaciones financieras conocidas como derivadas.

La Emisora cuenta con una estructura organizacional que está diseñada para llevar a cabo la administración integral de riesgos; en dicha estructura existe independencia entre la UAIR del grupo y aquellas otras áreas de control de operaciones.

El Consejo de Administración es responsable de aprobar los objetivos, lineamientos y políticas para la administración integral de riesgos que debe seguir el Comité de Riesgos, así como los límites globales y específicos de exposición a los distintos tipos de riesgo.

El objetivo principal del Comité de Riesgos consiste en la administración de los riesgos y en vigilar que la realización de las operaciones se ajuste a los objetivos, políticas, procedimientos y límites específicos y globales de exposición al riesgo que hayan sido previamente aprobados por el Consejo de Administración.

El Comité de Riesgos debe sesionar cuando menos una vez al mes y todas las sesiones y acuerdos se harán constar en actas debidamente circunstanciadas y suscritas por todos los asistentes. Podrá convocarse a una sesión extraordinaria del Comité de Riesgos a solicitud de cualquiera de sus integrantes o cuando se observen algunos de los siguientes eventos:

- Cuando en el mercado se presenten eventos extraordinarios que requieran ser analizados o en casos en que la operación así lo requiera.
- Movimientos inusitados en los niveles de precios en el mercado de valores.
- Condiciones políticas, económicas o sociales que pudieran afectar o estén afectando lo mercados financieros.
- Observaciones de la UAIR por violaciones a los límites de riesgo establecidos por el Consejo de Administración.

El Comité de Riesgos desempeñará las siguientes funciones:

- Proponer, para aprobación del Consejo de Administración, los objetivos, lineamientos y políticas para la administración integral de riesgos, así como las modificaciones que se realicen a los mismos.
- Proponer al Consejo de Administración, para su aprobación, los límites globales y, en su caso, específicos para exposición a los distintos tipos de riesgo cuantificables discrecionales considerando el riesgo consolidado, desglosado por unidad de negocio o factor de riesgo, causa u origen de éstos.
- Proponer al Consejo de Administración, para su aprobación, los mecanismos para la implementación de acciones correctivas.

Clave de Cotización: ARREACT

Trimestre: 3 Año: 2025

ARREACT

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

- Proponer al Consejo de Administración, para su aprobación, los casos o circunstancias especiales en los cuales se puedan exceder tanto los límites globales como los específicos.
- Aprobar los límites específicos para riesgos cuantificables discrecionales, cuando tuviere facultades delegadas del Consejo de Administración para ello, así como los niveles de tolerancia tratándose de riesgos no discrecionales.
- Aprobar la metodología y procedimientos para identificar, medir, vigilar, limitar, controlar, informar y revelar los distintos tipos de riesgo a que se tiene exposición, así como sus eventuales modificaciones.
- Aprobar los modelos, parámetros y escenarios que habrán de utilizarse para llevar a cabo la valuación, medición y el control de los riesgos que proponga la UAIR.
- Aprobar los manuales para la administración integral de riesgos, de acuerdo con los objetivos, lineamientos y políticas establecidas por el Consejo de Administración.
- Designar y remover al responsable de la UAIR. La designación o remoción respectiva, deberá ratificarse por el Consejo de Administración.
- Informar al Consejo de Administración, cuando menos trimestralmente, sobre la exposición al riesgo asumida y los efectos negativos que se podrían producir en el funcionamiento de esta, así como sobre la inobservancia de los límites de exposición y niveles de tolerancia al riesgo establecidos.
- Revisar cuando menos una vez al año los límites específicos para riesgos discrecionales, cuando tuviere facultades delegadas del Consejo de Administración para ello, así como los niveles de tolerancia tratándose de riesgos no discrecionales.
- Proponer al Consejo de Administración los casos o circunstancias especiales en los cuales se pueda exceder tanto los límites globales como específicos de operación y de la cartera de los productos financieros y derivados.
- Coordinar la instrumentación e implantación de nuevos productos relacionados con los instrumentos derivados y las funciones específicas relacionadas con los mismos: (i) asegurar que se han identificado los riesgos relevantes de las nuevas actividades o productos; y (ii) revisar los aspectos operativos, legales, de mercado y crédito del nuevo producto.

Proceso operación derivados

Clave de Cotización: ARREACT

Trimestre: 3 Año: 2025

ARREACT

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

- Se presenta al Comité de Riesgos la propuesta de derivados a operar y objetivos de la operación.
- El Comité de Riesgo autoriza la propuesta.
- Se define y ejecuta la estrategia en base a lo aprobado.
- La UAIR:
 - Vigila el cumplimiento e informa las operaciones concertadas y su impacto.
 - Informa al Comité de Riesgos los detalles y valuación de las operaciones concertadas con derivados.

Descripción genérica sobre las técnicas de valuación, distinguiendo los instrumentos que sean valuados a costo o a valor razonable, así como los métodos y técnicas de valuación [bloque de texto]

B. Descripción de las políticas y técnicas de valuación

1. Descripción de los métodos y técnicas de valuación con las variables de referencia relevantes y los supuestos aplicados, así como la frecuencia de valuación.

Para la valuación de los instrumentos financieros derivados se utilizan las valuaciones proporcionadas por el Agente de Cálculo, que en este caso es Actinver Casa de Bolsa S.A. de S.V., Grupo Financiero Actinver.

La valuación de los instrumentos derivados se lleva a cabo con base en los siguientes criterios:

- Swaps: El modelo consiste en estimar los flujos por entregar y recibir a partir de las curvas subyacentes, para posteriormente determinar el precio de mercado de los Interest Rate Swap y de los Cross Currency Swaps mediante las curvas de descuento.

o Futuros extrabursátiles. La estimación de estos instrumentos se realiza en dos fases:

- Se determina los precios forward (tipos de cambio, índices o acciones y tasas) mediante modelos de no arbitraje: paridad internacional de tasas de interés y tasas de interés forwards implícitas.
- Se estiman los flujos por entregar o recibir y se traen a valor presente con base en las curvas de rendimiento que distribuye el proveedor de precios, para así determinar el valor de mercado de estos derivados.
 - o Opciones. Los modelos que se utilizan para la valuación de las opciones son:

Estilo y subyacente	Modelo
Europeas divisas	Garman-Kolhagen
Europeas tasas	Black-Scholes-Merton
Americanas divisas	Cox-Ross y Rubinstein

Los modelos de valuación que Actinver utiliza son estándar en la industria.

Los modelos que se utilizan tienen como objetivo valorar las posiciones a precios de mercado, en cuanto a los insumos que alimentan estos modelos, provienen de fuentes de información, confiables y válidas, al tratarse de precios e información de mercado.

2. Aclaración sobre si la valuación es hecha por un tercero independiente o es valuación interna y en qué casos se emplea una u otra valuación. Si es por un tercero, si menciona que es estructurador, vendedor o contraparte del IFD.

Para la valuación de los instrumentos financieros derivados se utilizan las valuaciones proporcionadas por el Agente de Cálculo, que en este caso es Actinver Casa de Bolsa S.A. de C.V., Grupo Financiero Actinver.

12. Para instrumentos de cobertura, explicación del método utilizado para determinar la efectividad de la misma, mencionando el nivel de cobertura actual de la posición global con que se cuenta.

Clave de Cotización: ARREACT

Trimestre: 3 Año: 2025

ARREACT

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Para realizar pruebas de efectividad de las coberturas, se utiliza el siguiente procedimiento:

- Se utiliza la metodología del derivado hipotético para cada activo primario (cartera de arrendamientos), se modela un derivado hipotético que en la fecha de la designación de la cobertura es cero.
- Las pruebas retrospectivas para validar la efectividad de la prueba, se utiliza el criterio de "Dollar Offset", que consiste en comparar los cambios en el valor de mercado de los derivados hipotéticos contra los cambios en el valor de mercado de los derivados reales.
- Las pruebas prospectivas para validar la efectividad de la prueba, consiste en analizar los cambios en los valores de mercado de los derivados hipotéticos y lo derivados reales, ante diferentes supuestos de aumento y disminución de la curva de rendimiento.

En lo que se refiere a la estimación de los cargos de crédito, se consideran los siguientes supuestos:

- La exposición del portafolio de derivados se aproxima mediante la estimación del valor de mercado a la fecha del reporte, es decir, se utiliza la aproximación de la exposición actual.
- La única contraparte de la Emisora es Actinver Casa de Bolsa.
- Se supone que la probabilidad de incumplimiento a un año es de 0.017%, las probabilidades de incumplimiento condicionales se basan en modelos neutrales al riesgo y se estiman a partir de los diferenciales entre las curvas con riesgo de crédito y las curvas soberanas.
- Se supone que el porcentaje de recuperación es de 40%.
- No hay garantías ni algún otro mitigante del riesgo de crédito.

Clave de Cotización: ARREACT

Trimestre: 3 Año: 2025

ARREACT

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Para cubrir el riesgo de mercado (baja en el tipo de cambio y aumento en las tasas de interés), la Emisora ha negociado acuerdos de intercambio de flujos de efectivo en divisas (CCS) para cubrir tanto el riesgo de tasas de interés como el riesgo cambiario.

Mediante esta estrategia, la Emisora logra transformar los flujos por recibir de fijos en dólares a variables en pesos y cubre la exposición a los cambios en el valor razonable de los Arrendamientos a tasa fija. Por tanto, se trata de coberturas, desde el punto de vista contable, de valor razonable.

Al cierre de septiembre de 2025, Arrendadora Actinver mantiene forwards y swaps de divisas como coberturas para cubrir el riesgo cambiario de su portafolio.

Coberturas (Cifras en millones de pesos)

Paquete Inicio	Tipo Cobertura	Tipo Derivado	Nocional Pesos	Moneda	Eficiencia	
4	jul-19	Valor Razonable	CCS MXPUSD	22	MXN	Efectiva
5	abr-19	Valor Razonable	CCS MXPUSD	37	MXN	Efectiva
47	ago-25	Valor Razonable	CCS MXPUSD	15	MXN	Efectiva

Dados los cambios en los valores de mercado y el porcentaje de cobertura, las coberturas son eficientes, ya que están dentro del rango de 80%-125% permitido.

Discusión de la administración sobre las fuentes internas y externas de liquidez que pudieran ser utilizadas para atender requerimientos relacionados con instrumentos financieros derivados [bloque de texto]

C. Información de riesgos por el uso de derivados

Clave de Cotización: ARREACT

Trimestre: 3 Año: 2025

ARREACT

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

13. Discusión sobre las fuentes internas y externas de liquidez que pudieran ser utilizadas para atender los requerimientos relacionados con IFD.

Se cuenta con fuentes de fondeo y con liquidez propia, la Emisora mantiene suficiente liquidez para financiar su operación diaria y compromisos adquiridos en las operaciones financieras derivadas en caso de recibir llamadas de margen.

En adición a lo anterior, la Emisora tiene acceso a fuentes externas de financiamiento provienen de préstamos bancarios con diversas instituciones, las cuales son tanto líneas de crédito revolventes como créditos simples contratados a diversos plazos. Así mismo, se cuenta con un programa "Dual" (emisiones a Corto y/o Largo Plazo) de Certificados Bursátiles listados en la BMV, hasta por 8,000 millones de pesos.

Explicación de los cambios en la exposición a los principales riesgos identificados y en la administración de los mismos, así como contingencias y eventos conocidos o esperados por la administración que puedan afectar en los futuros reportes [bloque de texto]

14. Explicación de los cambios en la exposición a los principales riesgos identificados, su administración, y contingencias que puedan afectarla en futuros reportes.

Los principales riesgos que podrían ocasionar pérdidas a la Emisora por tipo de instrumentos financieros derivados son:

–Swaps, Opciones y Futuros de Tasas: Al cierre del último periodo no se tiene posición abierta.

–Swaps, Forwards, Opciones y Futuros de Divisas: Al cierre del último periodo se tiene posición abierta de subyacente en divisas, una subida en el tipo de cambio tendría un efecto negativo en el valor razonable de estas operaciones.

–Opciones y Futuros de Índices y acciones: Al cierre del último periodo no se tiene posición abierta.

Clave de Cotización: ARREACT

Trimestre: 3 Año: 2025

ARREACT

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

15. Revelación de eventualidades, tales como cambios en el valor del activo subyacente, que ocasionen que difiera con el que se contrató originalmente, que lo modifique, o que haya cambiado el nivel de cobertura, para lo cual requiere que la emisora asuma nuevas obligaciones o vea afectada su liquidez.

La Emisora a la fecha del reporte no tiene ninguna eventualidad tal como cambios en el valor del activo subyacente, que ocasionen que difiera con el que se contrató originalmente, que lo modifique, o que haya cambiado el nivel de cobertura, para lo cual requiera que la emisora asuma nuevas obligaciones o vea afectada su liquidez.

16. Presentar impacto en resultados o flujo de efectivo de las mencionadas operaciones de derivados.

El impacto de las operaciones con instrumentos financieros derivados es de 2.5 millones de pesos en resultados de pérdida y 23.3 millones de pesos de utilidad en flujo de efectivo.

17. Descripción y número de IFD que hayan vencido durante el trimestre y de aquéllos cuya posición haya sido cerrada.

Durante el trimestre, 30 Forwards de divisas llegaron a su vencimiento y 30 Fowards fueron contratados; ningún Swap llegó a su vencimiento y fue contratado.

18. Descripción y número de llamadas de margen que se hayan presentado durante el trimestre.

Durante el trimestre no se tuvieron llamadas de margen.

19. Revelación de cualquier incumplimiento que se haya presentado a los contratos respectivos.

No se presentaron incumplimientos en las operaciones con instrumentos financieros derivados.

Información cuantitativa a revelar [bloque de texto]

II. Información cuantitativa (siempre que el valor absoluto del valor razonable represente cuando menos el 5% de los activos, pasivos o capital o 3% de ventas.

Clave de Cotización: **ARREACT** Trimestre: **3** Año: **2025**

ARREACT Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

A. Características de los instrumentos derivados a la fecha del reporte (Información en la tabla)

Tabla 1

Resumen de Instrumentos Financieros Derivados

Cifras en millones de pesos al cierre de septiembre de 2025

Tipo de derivado, valor o contrato (1)	Fines de cobertura u otros fines, tales como negociación	Monto nocional / valor nominal	Valor del activo subyacente		Valor Razonable		Monto Vencimientos por año			Ajuste por Riesgo de Crédito	Colateral / líneas de crédito / Valores en garantía
			Trimestre actual	Trimestre anterior	Trimestre actual	Trimestre anterior	< 1 año	2 a 5 años	6 a 10 años		
Forward USD	Negociación	23	18.31	18.77	9.44	18.38	9.44			0	0
Swaps USD	Negociación	36	18.31	18.77	-1.58	-2.05	-1.22	-0.36	-	0	
Swaps USD	Cobertura	56	18.31	18.77	3.23	2.88	3.23	-	-	0	
Swaps TIIE/SOFR	Cobertura	15	7.85	7.82	0.19	0	-	0.19	-	0	

(1) Tipo de derivado, valor o contrato (Vg. los contratos a vencimiento, opciones, futuros, swaps con opción de cancelación, opciones flexibles, derivados implícitos en otros productos, operaciones estructuradas con derivados, derivados exóticos, notas estructuradas).

Cabe mencionar que la información por tipo de derivado, valor o contrato podrá presentarse de forma agregada cuando, por la naturaleza o características de algunos o la totalidad de los derivados en cuestión, la presentación en forma individual no sea relevante.

20. Identifica cada uno de los derivados por su nombre o tipo (swap, forward, call, etc.), o los agrega según un mismo tipo.
21. Utiliza la clasificación de los boletines contables para indicar el objetivo del derivado (cobertura o negociación).
22. El monto del nocional se expresa en miles de pesos, y el valor del activo subyacente y el valor razonable se desglosan en las unidades que están expresadas para cada tipo de derivado, ya sea individual o agregado.
23. Se presenta claramente si la posición es corta o larga.
24. Se desglosan por año los montos de vencimiento para el ejercicio actual y los siguientes.
25. Se especifica si se tienen líneas de crédito o valores dados en garantía para llamadas al margen.

Clave de Cotización: ARREACT

Trimestre: 3 Año: 2025

ARREACT

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Durante el trimestre no se tuvieron llamadas de margen.

B. *Análisis de sensibilidad y cambios en el valor razonable (únicamente para derivados de negociación o de coberturas ineficientes)*

26. Para los IFD de negociación o aquellos de los cuales deba reconocerse la ineffectividad de la cobertura, descripción del método aplicado para la determinación de las pérdidas esperadas o la sensibilidad del precio de los derivados, incluyendo la volatilidad.

27. Presentación de un análisis de sensibilidad para las operaciones mencionadas, que contenga al menos lo siguiente:

a) Identificación de los riesgos que pueden generar pérdidas en la emisora por operaciones con derivados.

Para realizar pruebas de sensibilidad y pruebas con escenarios extremos, se identifican movimientos inusuales en los factores de riesgo y se aplican a los valores actuales.

El modelo consiste en comparar los valores a mercado del portafolio: de la fecha de valuación contra el valor de portafolio estimado con base en los factores de riesgo definidos en los escenarios.

b) Identificación de los instrumentos que originarían dichas pérdidas.

Los principales riesgos que podrían ocasionar pérdidas a la Emisora por tipo de instrumentos financieros derivados son:

–Swaps, Opciones y Futuros de Tasas: Al cierre del último periodo no se tiene posición abierta.

–Swaps, Forwards, Opciones y Futuros de Divisas: Al cierre del último periodo se tiene posición abierta de subyacente en divisas, una subida en el tipo de cambio tendría un efecto negativo en el valor razonable de estas operaciones.

–Opciones y Futuros de Índices y acciones: Al cierre del último periodo no se tiene posición abierta.

28. Presentación de 3 escenarios (probable, posible y remoto o de estrés) que pueden generar situaciones adversas para la emisora, describiendo los supuestos y parámetros que fueron empleados para llevarlos a cabo.

Clave de Cotización: ARREACT

Trimestre: 3 Año: 2025

ARREACT

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

a) El escenario posible implica una variación de por lo menos el 25% en el precio de los activos subyacentes, y el escenario remoto implica una variación de por lo menos 50%

Los supuestos utilizados para los tres escenarios de sensibilidad fueron:

Probable: movimientos de 1 volatilidad en el subyacente.

Posible: impacto del 25% en el subyacente

Remoto: impacto del 50% en el subyacente.

En el siguiente cuadro se muestran los resultados de aplicar tres posibles escenarios al total de la posición de derivados al cierre de septiembre de 2025 con cifras en millones de pesos.

Capital Contable	1,165		
Escenario	Probable	Posible	Remoto
	+/- 1		
Tipo Derivado	volatilidad	+/- 25% en	+/-50% en
Cifras en millones de pesos	subyacente	subyacente	subyacente
Swaps, Forwards, Opciones y Futuros de Divisas	26	119	238
Swaps, Opciones y Futuros de Tasas	0	0	0
Sensibilidad instrumentos derivados	26	119	238

Las posiciones que tiene actualmente la Emisora en instrumentos derivados son Cross Currency Swaps, estas posiciones fungen como cobertura contable de Arrendamientos a tasa fija en dólares, por lo que representan un riesgo bajo y difícilmente es posible la materialización de cualquiera de los escenarios planteados ya que en estos escenarios de sensibilidad solo considera el impacto en los instrumentos derivados.

Adicionalmente se tienen forwards de divisa y Cross Currency Swaps que no están registrados como cobertura contable.

29. Estimación de la pérdida potencial reflejada en el estado de resultados y en el flujo de efectivo, para cada escenario.

El impacto en el estado de resultados de la Emisora bajo los tres escenarios es de:

Clave de Cotización: ARREACT

Trimestre: 3 Año: 2025

ARREACT

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Probable: 26 millones de pesos.

Posible: 119 millones de pesos.

Remoto: 238 millones de pesos.

Efectos de la sensibilidad de los instrumentos derivados en el estado de resultado

Concepto	+ 1 σ	- 1 σ	+ 25%	-25%	50%	-50%
Cifras en millones de pesos	en subyacente	en subyacente	en subyacente	en subyacente	en subyacente	en subyacente
Resultado neto a septiembre 2025	47	47	47	47	47	
Efecto sensibilidad instrumentos derivados	26	-26	119	-119	238	-238
Resultado con sensibilidad	73	21	166	-72	285	-191
Efecto en impuestos causados y/o diferidos	22	6	50	-22	85	-57
Resultado ajustado	51	15	116	-50	199	-134

Los portafolios a los que se les aplicó el análisis de sensibilidad contienen el total de instrumentos derivados de la Emisora.

Las posiciones que tiene actualmente la Emisora en instrumentos derivados son Cross Currency Swaps, estas posiciones funcionan como cobertura contable de Arrendamientos a tasa fija en dólares, por lo que representan un riesgo bajo y difícilmente es posible la materialización de cualquiera de los escenarios planteados ya que en estos escenarios de sensibilidad solo considera el impacto en los instrumentos derivados.

Adicionalmente se tienen forwards de divisa y Cross Currency Swaps que no están registrados como cobertura contable.

30. Para los IFD de cobertura, indicación del nivel de estrés o variación de los activos subyacentes bajo el cual las medidas de efectividad resultan suficiente.

Para la valuación de la efectividad (Prueba Prospectiva), se hicieron escenarios de +10%, +20% hasta -50% ajustando el subyacente.

Clave de Cotización: ARREACT

Trimestre: 3 Año: 2025

ARREACT

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

[800100] Notas - Subclasificaciones de activos, pasivos y capital contable

Concepto	Cierre Periodo Actual MXN 2025-09-30	Cierre Año Anterior MXN 2024-12-31
Subclasificaciones de activos, pasivos y capital contable [sinopsis]		
Efectivo y equivalentes de efectivo [sinopsis]		
Efectivo [sinopsis]		
Efectivo en caja	10,000	10,000
Saldos en bancos	8,325,000	9,513,000
Total efectivo	8,335,000	9,523,000
Equivalentes de efectivo [sinopsis]		
Depósitos a corto plazo, clasificados como equivalentes de efectivo	0	0
Inversiones a corto plazo, clasificados como equivalentes de efectivo	449,804,000	1,197,403,000
Otros acuerdos bancarios, clasificados como equivalentes de efectivo	0	0
Total equivalentes de efectivo	449,804,000	1,197,403,000
Otro efectivo y equivalentes de efectivo	0	0
Total de efectivo y equivalentes de efectivo	458,139,000	1,206,926,000
Clientes y otras cuentas por cobrar [sinopsis]		
Clientes	5,604,680,000	4,654,022,000
Cuentas por cobrar circulantes a partes relacionadas	0	0
Anticipos circulantes [sinopsis]		
Anticipos circulantes a proveedores	646,000	465,000
Gastos anticipados circulantes	2,419,000	13,202,000
Total anticipos circulantes	3,065,000	13,667,000
Cuentas por cobrar circulantes procedentes de impuestos distintos a los impuestos a las ganancias	14,698,000	17,696,000
Impuesto al valor agregado por cobrar circulante	0	0
Cuentas por cobrar circulantes por venta de propiedades	0	0
Cuentas por cobrar circulantes por alquiler de propiedades	0	0
Otras cuentas por cobrar circulantes	14,208,000	1,500,000
Total de clientes y otras cuentas por cobrar	5,636,651,000	4,686,885,000
Clases de inventarios circulantes [sinopsis]		
Materias primas circulantes y suministros de producción circulantes [sinopsis]		
Materias primas	0	0
Suministros de producción circulantes	0	0
Total de las materias primas y suministros de producción	0	0
Mercancía circulante	0	0
Trabajo en curso circulante	0	0
Productos terminados circulantes	0	0
Piezas de repuesto circulantes	0	0
Propiedad para venta en curso ordinario de negocio	0	0
Otros inventarios circulantes	0	0
Total inventarios circulantes	0	0
Activos mantenidos para la venta [sinopsis]		
Activos no circulantes o grupos de activos para su disposición clasificados como mantenidos para la venta	0	0
Activos no circulantes o grupos de activos para su disposición clasificados como mantenidos para distribuir a los propietarios	0	0
Total de activos mantenidos para la venta	0	0
Clientes y otras cuentas por cobrar no circulantes [sinopsis]		
Clientes no circulantes	0	0

Clave de Cotización: ARREACT Trimestre: 3 Año: 2025

ARREACT Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Concepto	Cierre Período Actual MXN 2025-09-30	Cierre Año Anterior MXN 2024-12-31
Cuentas por cobrar no circulantes debidas por partes relacionadas	0	0
Anticipos de pagos no circulantes	0	0
Anticipos de arrendamientos no circulantes	0	0
Cuentas por cobrar no circulantes procedentes de impuestos distintos a los impuestos a las ganancias	0	0
Impuesto al valor agregado por cobrar no circulante	0	0
Cuentas por cobrar no circulantes por venta de propiedades	0	0
Cuentas por cobrar no circulantes por alquiler de propiedades	0	0
Rentas por facturar	0	0
Otras cuentas por cobrar no circulantes	0	0
Total clientes y otras cuentas por cobrar no circulantes	0	0
Inversiones en subsidiarias, negocios conjuntos y asociadas [sinopsis]		
Inversiones en subsidiarias	0	0
Inversiones en negocios conjuntos	0	0
Inversiones en asociadas	0	0
Total de inversiones en subsidiarias, negocios conjuntos y asociadas	0	0
Propiedades, planta y equipo [sinopsis]		
Terrenos y construcciones [sinopsis]		
Terrenos	0	0
Edificios	0	0
Total terrenos y edificios	0	0
Maquinaria	0	0
Vehículos [sinopsis]		
Buques	0	0
Aeronave	0	0
Equipos de Transporte	1,260,000	1,406,000
Total vehículos	1,260,000	1,406,000
Enseres y accesorios	0	0
Equipo de oficina	3,431,000	140,000
Activos tangibles para exploración y evaluación	0	0
Activos de minería	0	0
Activos de petróleo y gas	0	0
Construcciones en proceso	0	0
Anticipos para construcciones	0	0
Otras propiedades, planta y equipo	1,142,000	1,183,000
Total de propiedades, planta y equipo	5,833,000	2,729,000
Propiedades de inversión [sinopsis]		
Propiedades de inversión	95,368,000	89,987,000
Propiedades de inversión en construcción o desarrollo	0	0
Anticipos para la adquisición de propiedades de inversión	0	0
Total de Propiedades de inversión	95,368,000	89,987,000
Activos intangibles y crédito mercantil [sinopsis]		
Activos intangibles distintos de crédito mercantil [sinopsis]		
Marcas comerciales	0	0
Activos intangibles para exploración y evaluación	0	0
Cabeceras de periódicos o revistas y títulos de publicaciones	0	0
Programas de computador	0	0
Licencias y franquicias	0	0
Derechos de propiedad intelectual, patentes y otros derechos de propiedad industrial, servicio y derechos de	0	0

Clave de Cotización:ARREACT

Trimestre: 3Año: 2025

ARREACT

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Concepto	Cierre Periodo Actual MXN 2025-09-30	Cierre Año Anterior MXN 2024-12-31
explotación		
Recetas, fórmulas, modelos, diseños y prototipos	0	0
Activos intangibles en desarrollo	0	0
Otros activos intangibles	0	0
Total de activos intangibles distintos al crédito mercantil	0	0
Crédito mercantil	0	0
Total activos intangibles y crédito mercantil	0	0
Proveedores y otras cuentas por pagar [sinopsis]		
Proveedores circulantes	92,781,000	75,795,000
Cuentas por pagar circulantes a partes relacionadas	0	0
Pasivos acumulados (devengados) e ingresos diferidos clasificados como circulantes [sinopsis]		
Ingresos diferidos clasificados como circulantes	38,880,000	19,451,000
Ingreso diferido por alquileres clasificado como circulante	0	0
Pasivos acumulados (devengados) clasificados como circulantes	194,378,000	156,330,000
Beneficios a los empleados a corto plazo acumulados (o devengados)	0	0
Total de pasivos acumulados (devengados) e ingresos diferidos clasificados como circulantes	233,258,000	175,781,000
Cuentas por pagar circulantes de la seguridad social e impuestos distintos de los impuestos a las ganancias	19,291,000	2,537,000
Impuesto al valor agregado por pagar circulante	0	0
Retenciones por pagar circulantes	0	0
Otras cuentas por pagar circulantes	0	0
Total proveedores y otras cuentas por pagar a corto plazo	345,330,000	254,113,000
Otros pasivos financieros a corto plazo [sinopsis]		
Créditos Bancarios a corto plazo	307,680,000	75,431,000
Créditos Bursátiles a corto plazo	4,485,558,000	4,701,643,000
Otros créditos con costo a corto plazo	0	0
Otros créditos sin costo a corto plazo	0	0
Otros pasivos financieros a corto plazo	0	0
Total de otros pasivos financieros a corto plazo	4,793,238,000	4,777,074,000
Proveedores y otras cuentas por pagar a largo plazo [sinopsis]		
Proveedores no circulantes	0	0
Cuentas por pagar no circulantes con partes relacionadas	0	0
Pasivos acumulados (devengados) e ingresos diferidos clasificados como no circulantes [sinopsis]		
Ingresos diferidos clasificados como no circulantes	0	0
Ingreso diferido por alquileres clasificado como no circulante	0	0
Pasivos acumulados (devengados) clasificados como no corrientes	0	0
Total de pasivos acumulados (devengados) e ingresos diferidos clasificados como no circulantes	0	0
Cuentas por pagar no circulantes a la seguridad social e impuestos distintos de los impuestos a las ganancias	0	0
Impuesto al valor agregado por pagar no circulante	0	0
Retenciones por pagar no circulantes	0	0
Otras cuentas por pagar no circulantes	0	16,288,000
Total de proveedores y otras cuentas por pagar a largo plazo	0	16,288,000
Otros pasivos financieros a largo plazo [sinopsis]		
Créditos Bancarios a largo plazo	0	0
Créditos Bursátiles a largo plazo	0	0
Otros créditos con costo a largo plazo	0	0
Otros créditos sin costo a largo plazo	0	0
Otros pasivos financieros a largo plazo	0	0
Total de otros pasivos financieros a largo plazo	0	0

Clave de Cotización: ARREACT Trimestre: 3 Año: 2025

ARREACT Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Concepto	Cierre Periodo Actual MXN 2025-09-30	Cierre Año Anterior MXN 2024-12-31
Otras provisiones [sinopsis]		
Otras provisiones a largo plazo	0	0
Otras provisiones a corto plazo	0	0
Total de otras provisiones	0	0
Otros resultados integrales acumulados [sinopsis]		
Superávit de revaluación	0	0
Reserva de diferencias de cambio por conversión	0	0
Reserva de coberturas del flujo de efectivo	0	0
Reserva de ganancias y pérdidas por nuevas mediciones de activos financieros disponibles para la venta	0	0
Reserva de la variación del valor temporal de las opciones	0	0
Reserva de la variación en el valor de contratos a futuro	0	0
Reserva de la variación en el valor de márgenes con base en moneda extranjera	0	0
Reserva de ganancias y pérdidas en activos financieros a valor razonable a través del ORI	0	0
Reserva por cambios en valor razonable de activos financieros disponibles para la venta	0	0
Reserva de pagos basados en acciones	0	0
Reserva de nuevas mediciones de planes de beneficios definidos	(250,000)	(250,000)
Importes reconocidos en otro resultado integral y acumulados en el capital relativos a activos no circulantes o grupos de activos para su disposición mantenidos para la venta	0	0
Reserva de ganancias y pérdidas por inversiones en instrumentos de capital	0	0
Reserva de cambios en el valor razonable de pasivos financieros atribuibles a cambios en el riesgo de crédito del pasivo	0	0
Reserva para catástrofes	0	0
Reserva para estabilización	0	0
Reserva de componentes de participación discrecional	0	0
Reserva de componentes de capital de instrumentos convertibles	0	0
Reservas para reembolsos de capital	0	0
Reserva de fusiones	0	0
Reserva legal	29,072,000	29,072,000
Otros resultados integrales	0	0
Total otros resultados integrales acumulados	28,822,000	28,822,000
Activos (pasivos) netos [sinopsis]		
Activos	6,332,416,000	6,132,119,000
Pasivos	5,167,137,000	5,076,166,000
Activos (pasivos) netos	1,165,279,000	1,055,953,000
Activos (pasivos) circulantes netos [sinopsis]		
Activos circulantes	6,094,790,000	5,893,811,000
Pasivos circulantes	5,160,498,000	5,051,803,000
Activos (pasivos) circulantes netos	934,292,000	842,008,000

Clave de Cotización: ARREACT Trimestre: 3 Año: 2025

ARREACT Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

[800200] Notas - Análisis de ingresos y gasto

Concepto	Acumulado Año Actual MXN 2025-01-01 - 2025-09-30	Acumulado Año Anterior MXN 2024-01-01 - 2024-09-30	Trimestre Año Actual MXN 2025-07-01 - 2025-09-30	Trimestre Año Anterior MXN 2024-07-01 - 2024-09-30
Análisis de ingresos y gastos [sinopsis]				
Ingresos [sinopsis]				
Servicios	37,850,000	26,950,000	(24,819,000)	10,553,000
Venta de bienes	0	0	0	0
Intereses	219,514,000	183,631,000	113,706,000	58,180,000
Regalías	0	0	0	0
Dividendos	0	0	0	0
Arrendamiento	254,730,000	254,293,000	86,109,000	82,468,000
Construcción	0	0	0	0
Otros ingresos	0	0	0	0
Total de ingresos	512,094,000	464,874,000	174,996,000	151,201,000
Ingresos financieros [sinopsis]				
Intereses ganados	112,502,000	226,941,000	42,560,000	68,017,000
Utilidad por fluctuación cambiaria	0	30,244,000	0	30,244,000
Utilidad por cambios en el valor razonable de derivados	72,543,000	0	18,284,000	10,350,000
Utilidad por cambios en valor razonable de instrumentos financieros	0	0	0	0
Otros ingresos financieros	0	0	0	0
Total de ingresos financieros	185,045,000	257,185,000	60,844,000	108,611,000
Gastos financieros [sinopsis]				
Intereses devengados a cargo	423,185,000	518,440,000	138,732,000	159,727,000
Pérdida por fluctuación cambiaria	49,896,000	0	11,355,000	15,142,000
Pérdidas por cambio en el valor razonable de derivados	0	23,614,000	0	23,614,000
Pérdida por cambios en valor razonable de instrumentos financieros	0	0	0	0
Otros gastos financieros	0	0	0	0
Total de gastos financieros	473,081,000	542,054,000	150,087,000	198,483,000
Impuestos a la utilidad [sinopsis]				
Impuesto causado	46,349,000	29,933,000	14,534,000	7,426,000
Impuesto diferido	(771,000)	(7,515,000)	4,907,000	(833,000)
Total de Impuestos a la utilidad	45,578,000	22,418,000	19,441,000	6,593,000

[800500] Notas - Lista de notas

Información a revelar sobre notas, declaración de cumplimiento con las NIIF y otra información explicativa de la entidad [bloque de texto]

a. Declaración de cumplimiento.

Los estados financieros consolidados adjuntos han sido preparados conforme a las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF o IFRS, por sus siglas en inglés).

El 29 de octubre de 2024, Alberto Romero Ledezma (Director General), Pabel Estudillo Herrera (Director Jurídico) y Eduardo González Iturbe (Director de Contraloría), autorizaron la emisión de los estados financieros consolidados adjuntos y sus notas.

De conformidad con la Ley General de Sociedades Mercantiles (LGSM) y los estatutos de la Arrendadora, los accionistas tienen facultades para modificar los estados financieros consolidados después de su emisión. Los estados financieros consolidados adjuntos se someterán a la aprobación de la próxima Asamblea de Accionistas.

b. Bases de medición.

Los estados financieros consolidados adjuntos se presentan bajo IFRS.

c. Moneda funcional y de informe.

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

Para propósitos de revelación en las notas a los estados financieros consolidados, cuando se hace referencia a pesos o “\$”, se trata de miles de pesos mexicanos, y cuando se hace referencia a dólares, se trata de dólares de los Estados Unidos de América.

d. Presentación del estado consolidado de resultados integral.

La Arrendadora optó por presentar el resultado integral en un solo estado que presenta en un único documento todos los rubros que conforman la utilidad o pérdida neta, así como los Otros Resultados Integrales (ORI) y la participación en los ORI de otras entidades y se denomina “Estado de resultado integral”.

Información a revelar sobre juicios y estimaciones contables [bloque de texto]

La preparación de los estados financieros consolidados de conformidad con las IFRS requiere que la Administración efectúe juicios, estimaciones y suposiciones que afectan la aplicación de políticas contables y los importes de activos, pasivos, ingresos y gastos. Los resultados reales pueden diferir de dichas estimaciones.

Las estimaciones y suposiciones correspondientes se revisan de manera continua. Los cambios derivados de las revisiones a las estimaciones contables son reconocidos prospectivamente. En las notas de los estados financieros consolidados que se mencionan a continuación se incluye la información acerca de estimaciones, suposiciones y juicios críticos en la aplicación de políticas contables que tienen efectos significativos en los montos reconocidos en los estados financieros consolidados.

I. Juicios

La información sobre juicios realizados en la aplicación de políticas contables que tienen el efecto más importante sobre los importes reconocidos en los estados financieros consolidados se describe en las siguientes notas:

- Nota 3(h) - Clasificación de arrendamientos.
- Notas 3(h) y 6 - Vidas útiles y valor residual de los activos dados en arrendamiento.

II. Estimaciones

La información sobre supuestos e incertidumbres de estimación que tienen un riesgo significativo de resultar en un ajuste material a los importes en los libros de activos y pasivos en el próximo año financiero, se incluye en las siguientes notas:

- Notas 3(i), 6(b) y 7 - Estimación por deterioro.
- Nota 3(o) y 13 - Activo por impuesto diferido.
- Notas 3(m) y 14 - Medición de obligaciones por beneficios definidos: supuestos actuariales claves; y
- Notas 3(j) y 20 – Valuación de instrumentos financieros derivados y operaciones de cobertura.

Medición de los valores razonables

Algunas de las políticas y revelaciones contables de la Arrendadora requieren la medición de los valores razonables tanto de los activos y pasivos financieros como de los no financieros.

La Arrendadora cuenta con un marco de control establecido en relación con la medición de los valores razonables. Esto incluye un equipo de administración de riesgos que tiene la responsabilidad general de la

Clave de Cotización: ARREACT

Trimestre: 3 Año: 2025

ARREACT

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

supervisión de todas las mediciones significativas del valor razonable, incluyendo los valores razonables de Nivel 3, y que reporta directamente a la Dirección de Finanzas.

El equipo de administración de riesgos revisa regularmente los datos de entrada no observables significativos y los ajustes de valorización. Si se usa información de terceros, como cotizaciones de corredores o servicios de fijación de precios, para medir los valores razonables, el equipo de administración de riesgos evalúa la evidencia obtenida de los terceros para respaldar la conclusión de que esas valorizaciones satisfacen los requerimientos de las NIIF, incluyendo en nivel dentro de la jerarquía del valor razonable dentro del que deberían clasificarse esas valorizaciones.

Los asuntos de valoración significativos son informados al Comité de Auditoría de la Arrendadora.

Cuando se mide el valor razonable de un activo o pasivo, la Arrendadora utiliza datos de mercado observables siempre que sea posible. Los valores razonables se clasifican en niveles distintos dentro de una jerarquía del valor razonable que se basa en los datos de entrada usadas en las técnicas de valoración, como sigue:

- Nivel 1: precios cotizados (no-ajustados) en mercados activos para activos o pasivos idénticos.
- Nivel 2: datos diferentes de los precios cotizados incluidos en el Nivel 1, que sean observables para el activo o pasivo, ya sea directa (precios) o indirectamente (derivados de los precios).
- Nivel 3: datos para el activo o pasivo que no se basan en datos de mercado observables (datos de entrada no observables).

Si los datos de entrada usados para medir el valor razonable de un activo o pasivo se clasifican en niveles distintos de la jerarquía del valor razonable, entonces la medición del valor razonable se clasifica en su totalidad en el mismo nivel de la jerarquía del valor razonable que la variable de nivel más bajo que sea significativa para la medición total.

La Arrendadora reconoce las transferencias entre los niveles de la jerarquía del valor razonable al final del período sobre el que se informa durante el que ocurrió el cambio.

Las siguientes notas incluyen información adicional sobre los supuestos hechos al medir los valores razonables:

- Nota 3(c) – Instrumentos financieros; y
- Nota 3(j) – Instrumentos financieros y operaciones de cobertura

Clave de Cotización:	ARREACT	Trimestre:	3	Año:	2025
ARREACT					Consolidado
Cantidades monetarias expresadas en Unidades					

Información a revelar sobre la autorización de los estados financieros [bloque de texto]

El 29 de abril de 2025, Alberto Romero Ledezma (Director General), Pabel Estudillo Herrera (Director Jurídico) y Eduardo González Iturbe (Director de Contraloría), autorizaron la emisión de los estados financieros consolidados adjuntos y sus notas.

Información a revelar sobre préstamos [bloque de texto]

Préstamos bancarios.

Al 30 de septiembre de 2025 y 2024, el detalle de los préstamos bancarios denominados en moneda nacional se integra como se muestra a continuación:

2025

Institución	Línea de crédito	Valor nominal	Interés por pagar	Valor en libros	Tasa TIIE variable	Vencimiento
Banco del Bajío, S. A.	400 mdp*	\$ 7,500	35	\$ 7,535	+2.5 y 3.0 ptos	2025
BBVA México, S.A.	150 mdp*	150,000	100	150,100	+2.2 ptos	2026
Banco Azteca, .S.A.	300 mdp*	150,000	45	150,045	+3.5 ptos	2026
		\$307,500	180	\$ 307,680		

2024

Corto plazo

Institución	Línea de crédito	Capital	Interés por pagar	Total	Tasa TIIE variable	Vencimiento
Banco del Bajío, S.A.	270 mdp	90,000	511	90,511	+ 2.5 ptos	30-sep-25

Clave de Cotización: ARREACT

Trimestre: 3 Año: 2025

ARREACT

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Largo plazo

Banco del Bajío, S.A.	270 mdp	7,500	-	+ 2.5 ptos	14-oct-25
			7,500		
		\$ 97,500	\$ 511	\$ 98,011	

*Millones de pesos.

Los préstamos antes mencionados incluyen financiamientos revolventes y no revolventes, los cuales a su vencimiento son liquidados con el producto de nuevos créditos.

Por los ejercicios terminados el 30 de septiembre de 2025 y 2024, los intereses cargados a resultados por préstamos bancarios fueron de \$ 14,922 y \$ 13,759, respectivamente.

Incumplimiento de condiciones de acuerdo de préstamos.

Al 30 de septiembre de 2025 y de 2024 y a la fecha de la emisión de los estados financieros consolidados, las obligaciones de hacer y no hacer establecidas en los créditos han sido cumplidas por la Arrendadora. Adicionalmente, la Arrendadora cuenta con el soporte financiero de su compañía tenedora Corporación Actinver, S. A. B. de C. V., la cual ha expresado su intención de apoyo financiero, así como asegurar la continuidad del negocio.

Certificados bursátiles

Con fecha 4 de septiembre de 2015, la Arrendadora recibió autorización de la Comisión Bancaria para incrementar el monto de emisión de Certificados Bursátiles hasta por un monto de 1,500 millones de pesos o su equivalente en unidades de inversión o en dólares.

Con fecha 18 de noviembre de 2015, la Arrendadora presentó solicitud para llevar a cabo la tercera actualización de la inscripción preventiva de un programa de Certificados Bursátiles de corto plazo revolventes, en específico para llevar a cabo el aumento del plazo del Programa por un plazo adicional de tres años. Lo anterior con la finalidad de que el Programa tenga una vigencia de cinco años a partir de la fecha de autorización expedida por la Comisión Bancaria. Asimismo, con fecha 25 de enero de 2016, mediante oficio 153/105191/2016 la Comisión Bancaria autorizó la solicitud antes mencionada.

Con fecha 6 de mayo de 2016, la Arrendadora presentó solicitud para llevar a cabo la inscripción preventiva de un programa de Certificados Bursátiles de corto y largo plazo revolventes hasta por un monto de 2,000 millones de pesos o su equivalente en dólares o en unidades de inversión, por un plazo de cinco años. Con

Clave de Cotización: ARREACT

Trimestre: 3 Año: 2025

ARREACT

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

fecha 7 de septiembre de 2016, mediante oficio 153/105633/2016 la Comisión Bancaria autorizó la solicitud antes mencionada.

Con fecha 14 de septiembre de 2021, mediante oficio 153/10026619/2021, la Comisión Bancaria autorizó el programa dual de certificados bursátiles de corto y largo plazo con carácter revolvente por un monto de hasta 8,000 millones o su equivalente en dólares americanos o en unidades de inversión. Con fecha 10 de mayo de 2022 el programa fue actualizado mediante el oficio 153/2855/2022.

Al 30 de septiembre de 2025 y 2024, las emisiones vigentes son las siguientes:

2025

Clave pizarra	Número de certificados	Monto de la oferta	Interés		Tasa	Vencimiento
			devengado por pagar	Total		
ARREACT 02224	4,500,000	450,000	2,232	452,232	TIIE 28 + 0.85%	06/11/2025
ARREACT 22	2,291,250	229,125	312	229,437	TIIE 28 + 1.4%	21/11/2025
ARREACT 02324	2,000,000	200,000	985	200,985	TIIE 28 + 0.75%	04/12/2025
ARREACT 00125	3,000,000	300,000	1,091	301,091	TIIE FONDEO + 1%	15/01/2026
ARREACT 00225	3,500,000	350,000	2,930	352,930	TIIE FONDEO + 1%	23/01/2026
ARREACT 00325	2,000,000	200,000	1,363	201,363	TIIE FONDEO + 1%	26/02/2026
ARREACT 00425	1,000,000	100,000	861	100,861	TIIE FONDEO + 1%	26/02/2026
ARREACT 00525	7,000,000	700,000	1,887	701,887	TIIE FONDEO + 1%	07/05/2026
ARREACT 00625	5,000,000	500,000	2,444	502,444	TIIE FONDEO + 1%	25/05/2026
ARREACT 00725	3,150,000	315,000	1,567	316,567	TIIE FONDEO + 1%	13/08/2026
ARREACT 00825	7,500,000	750,000	3,544	753,544	TIIE FONDEO + 1%	14/08/2026
ARREACT 00925	3,716,715	371,672	545	372,217	TIIE FONDEO + 1%	24/09/2026
				4,485,558		
Total		4,465,797	19,761			

2024

Clave pizarra	Número de certificados	Monto de la oferta	Interés devengado por pagar	Total	Tasa	Vencimiento
ARREACT 22219	2,291,250	229,125	326	229,451	TIIE+1.40pts	21-nov-25
ARREACT 02823	3,000,000	300,000	2,480	302,480	TIIE+1.00pts	04-oct-24
ARREACT 03023	1,700,000	170,000	672	170,672	TIIE+1.00pts	17-oct-24
ARREACT 03323	1,000,000	100,000	830	100,830	TIIE+1.00pts	31-oct-24
ARREACT 03523	1,500,000	150,000	946	150,946	TIIE+1.00pts	07-nov-24
ARREACT 03923	1,000,000	100,000	866	100,866	TIIE+0.80pts	28-nov-24
ARREACT 04023	700,000	70,000	441	70,441	TIIE+1.00pts	05-dic-24
ARREACT 00124	837,500	83,750	331	84,081	TIIE+1.00pts	09-ene-25
ARREACT 00524	3,000,000	300,000	2,509	302,509	TIIE+1.10pts	24-ene-25
ARREACT 00624	1,250,000	125,000	788	125,788	TIIE+1.00pts	09-ene-25

Clave de Cotización: ARREACT

Trimestre: 3 Año: 2025

ARREACT

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

ARREACT 00724	2,000,000	200,000	1,263	201,263	TIIE+1.00pts	27-feb-25
ARREACT 00924	1,000,000	100,000	866	100,866	TIIE+1.00pts	20-mar-25
ARREACT 01124	2,800,000	280,000	460	280,460	TIIE+1.00pts	08-may-25
ARREACT 01224	1,500,000	150,000	948	150,948	TIIE+1.00pts	08-may-25
ARREACT 01324	4,500,000	450,000	2,110	452,110	TIIE+1.10pts	26-may-25
ARREACT 01424	2,500,000	250,000	912	250,912	TIIE+1.00pts	08-may-25
ARREACT 01524	800,000	80,000	130	80,130	TIIE+0.90pts	05-jul-25
ARREACT 01624	550,000	55,000	89	55,089	TIIE+0.70pts	16-ene-25
ARREACT 01724	2,000,000	200,000	1,252	201,252	TIIE+0.90pts	15-ago-25
ARREACT 01824	7,500,000	750,000	4,524	754,524	TIIE+1.10pts	15-ago-25
ARREACT 01924	1,700,000	170,000	672	170,672	TIIE+0.90pts	14-ago-25
ARREACT 02024	3,000,000	300,000	491	300,491	TIIE+0.90pts	25-sep-25
Total		4,612,875	23,907	4,636,782		

Por los ejercicios terminados el 30 de septiembre de 2025 y 2024, los intereses cargados a resultados por certificados bursátiles fueron de \$ 363,979 y \$23,907, respectivamente.

* A la fecha de emisión de los presentes estados financieros se había cumplido con la liquidación de dichas emisiones en las condiciones establecidas en el programa de emisión correspondiente.

Información a revelar sobre efectivo y equivalentes de efectivo [bloque de texto]

Al 30 de septiembre de 2025 y 2024, el efectivo y equivalentes de efectivo, se integra como se muestra a continuación:

		30 de septiembre de	
		2025	2024
Efectivo en caja	\$	10	10
Depósitos en bancos del país			
En moneda nacional		8,325	123,415
En moneda extranjera			
Instrumentos financieros a valor razonable con cambios en resultados		449,804	1,484,074
	\$	458,139	1,607,499

Al 30 de septiembre de 2025 y 2024, los instrumentos financieros a valor razonable con cambios en resultados se analizan como sigue:

		30 de septiembre de	
		2025	2024

Clave de Cotización: ARREACT Trimestre: 3 Año: 2025

ARREACT Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Títulos sin restricción:

Títulos de deuda	\$	328,956	1,398,788
Acciones		120,848	85,286
	\$	449,804	1,484,074

Los instrumentos financieros a valor razonable con cambios en resultados al 30 de septiembre de 2025, son a un plazo de tres a siete días y devengan intereses a una tasa anual entre 11% y 11.13%

Al 30 de septiembre de 2025 y 2024, los intereses devengados a favor por inversiones disponibles a la vista reconocidos en el rubro de “Ingresos financieros” en el estado consolidado de resultado integral ascienden a \$85,140 y \$129,172, respectivamente.

Estas inversiones están sujetas a diversos tipos de riesgos, relacionados directamente con el mercado en donde se operan, como son las tasas de interés asociadas al plazo y los riesgos inherentes de crédito y liquidez del mercado.

Información a revelar sobre beneficios a los empleados [bloque de texto]

Al 30 de septiembre de 2025 la Arrendadora cuenta con una plantilla de 41 empleados.

Información a revelar sobre información general sobre los estados financieros [bloque de texto]

ARRENDADORA ACTINVER REPORTA RESULTADOS DEL
TERCER TRIMESTRE 2025

Ciudad de México a 21 de Octubre de 2025 – Arrendadora Actinver, S.A. de C.V., es subsidiaria de Corporación Actinver, S.A.B. de C.V. la cual es una de las empresas líderes en financiamiento de activos, anunció hoy sus resultados del tercer trimestre de 2025.

Clave de Cotización: ARREACT

Trimestre: 3 Año: 2025

ARREACT

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Todas las cifras han sido preparadas de acuerdo con las Disposiciones de Carácter General Aplicables a las Emisoras de Valores y a otros Participantes del Mercado de Valores y están expresadas en miles de pesos nominales.

El estado de resultados acumulado del 1 de enero al 30 de septiembre del 2025 y 2024 se muestra a continuación:

ARRENDADORA ACTINVER, S. A. DE C. V. y SUBSIDIARIA
(Subsidiaria de Corporación Actinver, S. A. B. de C. V.)
Estados Consolidados de Utilidad Integral
Periodos terminados del 1 de enero al 30 de septiembre de 2025 y 2024
(Miles de pesos mexicanos)

	2025	2024	Variaciones	%
Ingresos de operación:				
Ingresos por arrendamiento operativo, neto	\$ 1,103	2,141	(1,038)	-48%
Ingresos por intereses de arrendamiento capitalizable	253,627	252,152	1,475	1%
Ingresos por intereses de créditos y comisiones	252,226	196,766	55,460	28%
Utilidad por venta de activos	5,138	13,815	(8,677)	-63%
Total de ingresos de operación	512,094	464,874	47,220	10%
Costos de operación:				
Depreciaciones	(1,704)	(842)	(862)	102%
Costos financieros (neto)	(288,036)	(284,869)	(3,167)	1%
Estimación por deterioro de préstamos	(5,037)	(39,312)	34,275	-87%
Otros costos de operación	(16,583)	(14,704)	(1,879)	13%
Total de costos de operación	(311,360)	(339,727)	28,367	-8%
Total de ingresos operativos (netos)	200,734	125,147	75,587	60%
Gastos de administración:				
Servicios administrativos	(54,599)	(40,326)	(14,273)	35%
Gastos generales	(8,218)	(7,962)	(256)	3%
Tecnología	(720)	(2,067)	1,347	-65%
Total de gastos de administración	(63,537)	(50,355)	(13,182)	26%
Total de otros ingresos (gastos)	17,705	5,637	12,068	214%
Utilidad de actividades de operación	154,902	80,429	74,473	93%
Total de impuestos a la utilidad	(45,577)	(22,417)	(23,160)	103%
Utilidad consolidada	109,325	58,012	51,313	88%

Los ingresos acumulados por arrendamiento tuvieron un incremento del 1% en virtud que la cartera se ha mantenido al cierre del tercer trimestre 2025. Los intereses de créditos y factorajes aumentaron debido a una mayor colocación de factoraje a finales de 2024 y lo que va de 2025.

Las ventas de activos fijos tuvieron una disminución principalmente por la venta de equipos de maquinaria amarilla.

Clave de Cotización: ARREACT

Trimestre: 3 Año: 2025

ARREACT

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Los costos operativos tuvieron variaciones por los siguientes motivos: las reservas disminuyeron en virtud que se han tenido mayor volumen de créditos y factoraje que significa un menor nivel de riesgo de cartera. Otros costos de operación se incrementó por las gestiones legales de cobro para la recuperación de cartera.

Los costos por intereses tuvieron un ligero incremento en virtud a una mayor utilización del fondeo de créditos bancarios.

Los gastos por servicios de administración se incrementaron en un 35% debido al incremento de personal de acuerdo al nuevo plan de negocios de la arrendadora.

Situación financiera, liquidez y recursos de capital

- a).- Las fuentes internas de financiamiento básicamente provienen del capital aportado por los accionistas.
- b).- El origen de las fuentes externas de financiamiento provienen de préstamos bancarios con diversas instituciones, las cuales se describen sus características en la nota 11 a los estados financieros donde se hace un detalle de los plazos de vencimiento y las líneas usadas y disponibles que mantiene la Arrendadora, así como las emisiones de CEBURES listados en la BMV que se mencionan en la nota 12 a los estados financieros.
- c).- Los tipos de monedas y de inversiones que se mantienen en la tesorería se describen en la nota 6 a los estados financieros.
- d).- A la fecha de este informe no se tiene conocimiento de demandas o juicios en el ámbito fiscal y la Arrendadora está al corriente en sus obligaciones fiscales.
- e).- A la fecha de este informe no se tienen operaciones relevantes no registradas en el Balance General o en el Estado de Resultados de la Arrendadora.

Sobre la Empresa

Arrendadora Actinver, S.A. de C.V., fue constituida el 9 de marzo de 1998 en México, entidad subsidiaria de Corporación Actinver, S. A. B. de C. V. (Corporación Actinver) quien posee, el 99.9% de su capital social. La actividad principal es la compra de toda clase de bienes muebles para destinarlos al arrendamiento capitalizable y operativo, así como también el otorgamiento de financiamiento a través de créditos y factoraje y la adquisición de todo tipo de acciones y/o partes sociales de sociedades.

Clave de Cotización: ARREACT

Trimestre: 3 Año: 2025

ARREACT

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Información a revelar sobre deterioro de valor de activos [bloque de texto]

Activos financieros no derivados (incluyendo cuentas por cobrar)-

Arrendadora Actinver determina las reservas requeridas para riesgos crediticios relativa a la cartera comercial y a la cartera de arrendamiento, conforme a las normas internacionales de información financiera, IFRS 9 (International Financial Reporting Standards) adoptando un modelo basado en pérdida esperada.

El monto total de reservas a constituir equivale a la Pérdida Esperada (PE) de la cartera, que es el resultado de multiplicar la probabilidad de incumplimiento (PI), por la severidad de la pérdida y la exposición al incumplimiento.

El cálculo de reservas se realiza considerando las características de las operaciones, por lo que se calcula segmentando a la cartera en lo siguiente:

1. Cartera crediticia comercial.
2. Cartera en arrendamiento:
 - a. Arrendamiento para empleados.
 - b. Arrendamiento para no empleados; que se clasifica a su vez por tipo de activo arrendado.

Las normas de IFRS 9 establecen que para el cálculo de la Pérdida Esperada se debe clasificar la cartera en tres etapas, dependiendo del deterioro crediticio que ésta muestre.

En la primera etapa se encuentran las operaciones cuya probabilidad de incumplimiento no se ha incrementado significativamente desde su originación. Para esta etapa se considera la PE a un año.

En la etapa dos se clasifican las operaciones que presentan deterioro respecto a su originación. Y la norma marca que deberá considerarse la PE de toda la vida de la operación.

En la etapa tres se tienen las operaciones con riesgo alto de incumplimiento o aquellas con estatus de vencido. Para determinar el nivel de deterioro y por tanto la etapa en la que se clasifican las operaciones, se utilizan los días de mora que tiene la operación al momento del cálculo.

Probabilidad de Incumplimiento

El cálculo de la PI se lleva a cabo utilizando matrices de transición. Para las operaciones en etapa 3, se considera una PI de 100%.

Severidad de la pérdida

Para la cartera crediticia se asigna una severidad de 45% y para la cartera en arrendamiento 40%.

Para las operaciones que cuentan con garantías adicionales, la severidad disminuye dependiendo del nivel de cobertura de la garantía que se tenga y del tipo de garantía (bursátil, bienes inmuebles, bienes muebles, etc.).

Exposición al incumplimiento

Para la cartera de créditos comerciales la exposición será igual al saldo insoluto del crédito, al momento del cálculo de la reserva.

Clave de Cotización: ARREACT

Trimestre: 3 Año: 2025

ARREACT

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Para la cartera en arrendamiento la exposición se calcula como el saldo insoluto (saldo contable) más el valor residual del bien arrendado.

En los casos en los que la operación cuenta con garantía líquida (depósitos en garantía o prenda bursátil), ésta se considera para disminuir el saldo insoluto.

Factor Macroeconómico y escenarios de estrés

De acuerdo con los requerimientos de las normas IFRS 9, se considera el deterioro crediticio que puede tener la cartera por eventos macroeconómicos.

Se calculan tres escenarios: Favorable, Central y Desfavorable. Considerando los tres escenarios se calcula una PI ajustada por el riesgo macroeconómico.

Metodología.

La Arrendadora determinará la estimación de pérdidas crediticias esperadas de forma mensual aplicable a los saldos insolutos de cada cliente, considerando el riesgo de crédito de los mismos. Dicha estimación será con base en todos los posibles eventos de incumplimiento durante toda la vida de la cuenta por cobrar, asimismo se considerará el juicio personal, la experiencia histórica de pérdidas crediticias, las condiciones actuales y pronósticos razonables y sustentables de los diferentes eventos futuros cuantificables que pudieran afectar el importe por recuperar del instrumento, según los productos que se colocan en el mercado, los cuales listamos a continuación:

- Arrendamiento capitalizable;
- Arrendamiento operativo; y
- Créditos estructurados.

Al 30 de septiembre de 2025 y 2024, los movimientos de la estimación reconocida en el estado consolidado de situación financiera por deterioro de arrendamiento capitalizable, préstamos a clientes, otras cuentas por cobrar e inversión en subsidiaria se muestran a continuación:

	2025	2024		
Saldo al inicio del año	(258,047)	(205,853)		
\$ Estimación cargada a resultados	(5,037)	(39,312)		
18,008			- Saldo al final del año	(245,076) (245,165)
Aplicación de estimación			\$	

Análisis de pérdida esperada

La siguiente tabla establece información acerca de la calidad de crédito de los activos financieros, así como su clasificación de riesgo en etapa 1, etapa 2 y etapa 3.

Clave de Cotización: ARREACT Trimestre: 3 Año: 2025

ARREACT Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Cartera	2025			2024	
	Etapas 1	Etapas 2	Etapas 3	Total	Total
Arrendamiento	2,552,179	-	88,894	2,641,074	2,480,163
Crédito	3,132,595	-	76,087	3,208,682	2,431,907
Estimación de deterioro	(80,153)	-	(154,823)	(245,076)	(258,047)
	5,594,622	-	10,058	5,604,680	4,654,022

Información a revelar de las políticas contables significativas [bloque de texto]

La Arrendadora ha aplicado consistentemente las siguientes políticas contables a todos los periodos presentados en estos estados financieros consolidados.

(a) Bases de consolidación-

i. Subsidiaria-

La subsidiaria es una entidad controlada por la Arrendadora. Los estados financieros de la subsidiaria son incluidos en los estados financieros consolidados desde la fecha en que se tiene control hasta el 30 de septiembre de cada año. Las políticas contables de la subsidiaria han sido cambiadas cuando ha sido necesario para homologarlas con las políticas adoptadas por la Arrendadora.

La tenencia patrimonial en su subsidiaria al 30 de septiembre de 2025 y 2024, es como se presenta a continuación:

Subsidiaria	Domiciliada	Actividad	Porcentaje de participación
Servicios Directivos Actinver, S. A. de C. V. (Servicios Directivos)	México	Servicios administrativos	99.99%

Los activos, pasivos, capital contable y resultados de la subsidiaria antes mencionada al 30 de septiembre de 2025 y 2024 se revelan a continuación:

Clave de Cotización: ARREACT

Trimestre: 3 Año: 2025

ARREACT

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

	2025	2024
Activos	\$ 1,558	1,558
Pasivos	176	176
Capital	1,382	1,382
Resultado del ejercicio	-	-

ii. Transacciones eliminadas en la consolidación-

Los saldos y operaciones intercompañía y cualquier ingreso o gasto no realizado que surjan de las transacciones intercompañía, son eliminados durante la preparación de los estados financieros consolidados. Las ganancias no realizadas provenientes de transacciones con entidades cuya inversión es reconocida según el método de participación son eliminadas de la inversión en proporción de la participación de la Arrendadora en la inversión. Las pérdidas no realizadas son eliminadas de la misma forma que las ganancias no realizadas, pero sólo en la medida en que no haya evidencia de deterioro.

(b) Moneda extranjera-

Transacciones en moneda extranjera-

Los activos y pasivos monetarios denominados en monedas extranjeras a la fecha de balance son reconvertidos a la moneda funcional a la tasa de cambio de esa fecha. Los activos y pasivos no monetarios que son valorizados al valor razonable en una moneda extranjera, son reconvertidos a la moneda funcional a la tasa de cambio a la fecha en que se determinó el valor razonable. Las partidas no monetarias que se midan en términos de costo histórico se convertirán utilizando la tasa de cambio en la fecha de la transacción. Las diferencias en conversión de moneda extranjera generalmente se reconocen en resultados.

(c) Instrumentos financieros-

i. Reconocimiento y medición inicial

Los activos y pasivos financieros – incluyendo cuentas por cobrar por arrendamiento operativo y créditos estructurados – se reconocen inicialmente cuando estos activos se originan o se adquieren, o cuando estos pasivos se emiten o asumen, ambos contractualmente.

Los activos financieros y los pasivos financieros (a menos que sea una cuenta por cobrar o por pagar sin un componente de financiamiento significativo) 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. Una cuenta por cobrar sin un componente de financiamiento significativo se mide inicialmente al precio de la transacción.

ii. Clasificación y medición posterior

Activos financieros

En el reconocimiento inicial, un activo financiero se clasifica como medido a: costo amortizado, a valor razonable con cambios en otro resultado integral- inversión en deuda, a valor razonable con cambios en otro resultado integral- inversión en patrimonio, o a valor razonable con cambios en resultados.

Los activos financieros no se reclasifican después de su reconocimiento inicial, excepto si Arrendadora Actinver cambia su modelo de negocio por uno para gestionar los activos financieros, en cuyo caso todos los activos financieros afectados son reclasificados el primer día del primer período sobre el que se informa posterior al cambio en el modelo de negocio.

Un activo financiero deberá medirse al costo amortizado si se cumplen las dos condiciones siguientes y no está medido a valor razonable con cambios en resultados:

- el activo financiero se conserva dentro de un modelo de negocio cuyo objetivo es mantener los activos financieros para obtener flujos de efectivo contractuales; y
- las condiciones contractuales del activo financiero dan lugar, en fechas especificadas, a flujos de efectivo que son únicamente pagos del principal e intereses sobre el importe del principal pendiente.

Una inversión en deuda deberá medirse al valor razonable con cambios en otro resultado integral si se cumplen las dos condiciones siguientes y no está medido a valor razonable con cambios en resultados:

- 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 son únicamente pagos del principal e intereses sobre el importe del principal pendiente.

En el reconocimiento inicial de una inversión de patrimonio que no es mantenida para negociación, Arrendadora Actinver puede realizar una elección irrevocable en el momento del reconocimiento inicial de

presentar los cambios posteriores en el valor razonable en otro resultado integral. Esta elección se hace individualmente para cada inversión.

Todos los activos financieros no clasificados como medidos al costo amortizado o al valor razonable con cambios en otro resultado integral como se describe anteriormente, son medidos al valor razonable con cambios en resultados. En el reconocimiento inicial, Arrendadora Actinver puede designar irrevocablemente un activo financiero que de alguna otra manera cumple con el requerimiento de estar medido al costo amortizado o al valor razonable con cambios en otro resultado integral como al valor razonable con cambios en resultados si haciéndolo elimina o reduce significativamente una incongruencia de medición o reconocimiento que surgiría en otro caso.

Activos financieros – Evaluación del modelo de negocio –

La Arrendadora realiza una evaluación del objetivo del modelo de negocio en el que se mantiene un activo financiero a nivel de las cuentas por cobrar ya que este es el que mejor refleja la manera en que se gestiona el negocio y en que se entrega la información a la gerencia. La información considerada incluye:

- Las políticas y los objetivos señalados para las cuentas por cobrar y las operaciones de esas políticas en la práctica. Estas incluyen si la estrategia de la gerencia se enfoca en cobrar ingresos por intereses contractuales, mantener un perfil de rendimiento de interés concreto o coordinar la duración de los activos financieros con la de los pasivos que dichos activos están financiando o las salidas de efectivo esperadas o realizar flujos de efectivo mediante la venta de los activos;
- Cómo se evalúa el rendimiento de la cartera y cómo este se informa al personal clave de la gerencia de Arrendadora Actinver;
- Los riesgos que afectan al rendimiento del modelo de negocio (y los activos 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 activos gestionados o sobre los flujos de efectivo contractuales obtenidos); y
- La frecuencia, el valor y el calendario de las ventas en periodos anteriores, las razones de esas ventas y las expectativas sobre la actividad de ventas futuras.

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

Activos financieros – Evaluación de si los flujos de efectivo contractuales son solo pagos del principal y los intereses (SPPI) – Política aplicable a partir del 1 de enero de 2018

Para propósitos de esta evaluación, el ‘principal’ se define como el valor razonable del activo financiero en el momento del reconocimiento inicial. El ‘interés’ se define como la contraprestación por el valor temporal del dinero por el riesgo crediticio asociado con el importe principal pendiente durante un periodo de tiempo concreto y por otros riesgos y costos de préstamo básicos (por ejemplo, el riesgo de liquidez y los costos administrativos), así como también un margen de utilidad.

Al evaluar si los flujos de efectivo contractuales son solo pagos del principal y los intereses, Arrendadora Actinver considera los términos contractuales del instrumento. Esto incluye evaluar si un activo financiero contiene una condición contractual que pudiera cambiar el calendario o importe de los flujos de efectivo contractuales de manera que no cumpliría esta condición. Al hacer esta evaluación, Arrendadora Actinver considera:

- hechos contingentes que cambiarían el importe o el calendario de los flujos de efectivo;
- términos que podrían ajustar la razón del cupón contractual, incluyendo características de tasa variable;
- características de pago anticipado y prórroga; y
- términos que limitan el derecho del Grupo a los flujos de efectivo procedentes de activos específicos (por ejemplo, características sin recurso).

Una característica de pago anticipado es consistente con el criterio de únicamente pago del principal y los 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 la cancelación anticipada del contrato. Adicionalmente, en el caso de un activo financiero adquirido con un descuento o prima 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.

Activos financieros: Medición posterior y ganancias y pérdidas

<i>Activos financieros al valor razonable con cambios en resultados</i>	Estos activos se miden posteriormente al valor razonable. Las ganancias y pérdidas netas, incluyendo cualquier ingreso por intereses o dividendos, se reconocen en resultados.
<i>Activos financieros al</i>	Estos activos se miden posteriormente al costo amortizado usando el método del interés efectivo. El costo amortizado se

<i>costo amortizado</i>	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>Inversiones de deuda a valor razonable con cambios en otro resultado integral</i>	Estos activos se miden posteriormente al 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 otro resultado integral. En el momento de la baja en cuentas, las ganancias y pérdidas acumuladas en otro resultado integral se reclasifican en resultados.
<i>Inversiones de patrimonio a valor razonable con cambios en otro resultado integral</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 y nunca se reclasifican en resultados.

Pasivos financieros: Clasificación, medición posterior, ganancias y pérdidas

Los pasivos financieros se clasifican como medidos al costo amortizado o al valor razonable con cambios en resultados. Un pasivo financiero se clasifica al valor razonable con cambios en resultados si está clasificado como mantenido para negociación, es un derivado o es designado como tal en el reconocimiento inicial. Los pasivos financieros al valor razonable con cambios en resultados se miden al valor razonable y las ganancias y pérdidas netas, incluyendo cualquier gasto por intereses, se reconocen en resultados. Los otros pasivos financieros se miden posteriormente al costo amortizado usando el método de interés efectivo. El ingreso por intereses y las ganancias y pérdidas por conversión de moneda extranjera se reconocen en resultados. Cualquier ganancia o pérdida en la baja en cuentas también se reconoce en resultados. La Arrendadora tiene los siguientes pasivos financieros no derivados: Préstamo bancarios, certificados bursátiles, proveedores y pasivos acumulados.

iii. Baja en cuentas

Activos financieros

Arrendadora Actinver da de baja en cuentas un activo financiero cuando expiran los derechos contractuales

Clave de Cotización: ARREACT

Trimestre: 3 Año: 2025

ARREACT

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

sobre los flujos de efectivo del activo financiero, o cuando transfiere los derechos a recibir los flujos de efectivo contractuales en una transacción en que la se transfieren sustancialmente todos los riesgos y beneficios de la propiedad del activo financiero, o no transfiere ni retiene sustancialmente todos los riesgos y beneficios relacionados con la propiedad y no retiene control sobre los activos transferidos.

Pasivos financieros

Arrendadora Actinver da de baja en cuentas un pasivo financiero cuando sus obligaciones contractuales son pagadas o canceladas, o bien hayan expirado. El Grupo también da de baja en cuentas un pasivo financiero cuando se modifican sus condiciones y los flujos de efectivo del pasivo modificado son sustancialmente distintos. En este caso, se reconoce un nuevo pasivo financiero con base en las condiciones nuevas al valor razonable.

En el momento de la baja en cuentas de un pasivo financiero, la diferencia entre el importe en libros del pasivo financiero extinto y la contraprestación pagada (incluidos los activos que no son en efectivo transferidos o los pasivos asumidos) se reconoce en resultados.

iv. Compensación

Un activo y un pasivo financiero serán objeto de compensación, de manera que se presente en el estado de situación financiera consolidado su importe neto, cuando y solo cuando Arrendadora Actinver tenga, en el momento actual, el derecho, exigible legalmente, de compensar los importes reconocidos y tenga la intención de liquidar por el importe neto, o de realizar el activo y liquidar el pasivo simultáneamente.

(d) Capital social-

Acciones ordinarias sin expresión de valor nominal-

Las acciones ordinarias sin expresión de valor nominal son clasificadas como capital social. Los costos incrementales atribuibles directamente a la emisión de acciones ordinarias son reconocidos como una reducción del capital social.

(e) Pagos anticipados-

Incluye seguros pagados por anticipado con vigencia igual o menor a un año, los cuales se amortizan durante el período de su vigencia.

(f) Mobiliario y equipo en arrendamiento operativo y propio-

Clave de Cotización: ARREACT

Trimestre: 3 Año: 2025

ARREACT

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

i. Reconocimiento y valuación-

Las partidas de “Mobiliario y equipo en arrendamiento operativo y propio” son valorizadas al costo de adquisición menos su depreciación acumulada y pérdidas por deterioro en su caso. El costo de ciertas partidas de este rubro fue determinado con referencia a la valorización considerada en las Normas de Información Financiera mexicanas (NIF) en la fecha de transición a IFRS.

El costo incluye gastos que son directamente atribuibles a la adquisición del activo. En el caso de los activos adquiridos para arrendamiento operativo, se capitalizan adicionalmente los costos iniciales en la negociación del contrato como parte del activo. El software adquirido que es esencial para la funcionalidad del equipo respectivo se capitaliza como parte de ese equipo.

Las ganancias y pérdidas derivadas de la venta son determinadas comparando el precio de venta con los valores en libros, las cuales se reconocen dentro de los ingresos o costos de operación en el estado consolidado de resultados.

ii. Costos posteriores-

Los costos de mantenimiento son reconocidos en los resultados consolidados del ejercicio cuando se incurren.

iii. Depreciación-

La depreciación se calcula sobre el costo de un activo, u otro monto que se substituye por el costo. La depreciación es reconocida en resultados con base en el método de línea recta sobre las vidas útiles estimadas de cada partida puesto que éstas reflejan con mayor exactitud el patrón de consumo esperado de los beneficios económicos futuros relacionados con el activo.

Los activos arrendados son depreciados considerando sus vidas útiles. Las vidas útiles estimadas para los períodos actuales y comparativos se muestran a continuación:

ConceptoAños

Arte gráfica 10

Arte gráfico (acabado)11

Automóviles5 a 11

Motocicletas4

Equipo eléctrico10

Transporte eléctrico⁴

Los métodos de depreciación y vidas útiles son revisados en cada ejercicio y se ajustan si es necesario.

Los valores residuales asociados a la cartera de arrendamiento se reconocen al valor estimado de recuperación y no son sujetos de depreciación.

(g) Activos arrendados-

En los arrendamientos en los cuales la Arrendadora actúa como arrendador y retiene sustancialmente todos los riesgos y beneficios de propiedad, estos se clasifican como arrendamientos operativos y en esos casos se reconoce un activo fijo, reconociendo los ingresos de las rentas conforme se devengan. La cartera de arrendamiento operativo representa el monto de las rentas devengadas pendientes de cobro y se sujeta a las políticas de activo fijo, descritas en la nota 3f.

Los intereses se aplican a resultados conforme se devengan, a las tasas de interés previamente pactadas.

(h) Deterioro-

i. Activos financieros no derivados (incluyendo cuentas por cobrar)-

Arrendadora Actinver determina las reservas requeridas para riesgos crediticios relativa a la cartera comercial y a la cartera de arrendamiento, conforme a las normas internacionales de información financiera, IFRS 9 (International Financial Reporting Standards) adoptando un modelo basado en pérdida esperada.

El monto total de reservas a constituir equivale a la Pérdida Esperada (PE) de la cartera, que es el resultado de multiplicar la probabilidad de incumplimiento (PI), por la severidad de la pérdida y la exposición al incumplimiento.

El cálculo de reservas se realiza considerando las características de las operaciones, por lo que se calcula segmentando a la cartera en lo siguiente:

1. Cartera crediticia comercial.

2. Cartera en arrendamiento:

a. Arrendamiento para empleados.

b. Arrendamiento para no empleados; que se clasifica a su vez por tipo de activo arrendado.

Las normas de IFRS 9 establecen que para el cálculo de la Pérdida Esperada se debe clasificar la cartera en tres etapas, dependiendo del deterioro crediticio que ésta muestre.

En la primera etapa se encuentran las operaciones cuya probabilidad de incumplimiento no se ha incrementado significativamente desde su originación. Para esta etapa se considera la PE a un año.

Clave de Cotización: ARREACT

Trimestre: 3 Año: 2025

ARREACT

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

En la etapa dos se clasifican las operaciones que presentan deterioro respecto a su originación. Y la norma marca que deberá considerarse la PE de toda la vida de la operación.

En la etapa tres se tienen las operaciones con riesgo alto de incumplimiento o aquellas con estatus de vencido. Para determinar el nivel de deterioro y por tanto la etapa en la que se clasifican las operaciones, se utilizan los días de mora que tiene la operación al momento del cálculo.

Probabilidad de Incumplimiento

El cálculo de la PI se lleva a cabo utilizando matrices de transición. Para las operaciones en etapa 3, se considera una PI de 100%.

Severidad de la pérdida

Para la cartera crediticia se asigna una severidad de 45% y para la cartera en arrendamiento 40%.

Para las operaciones que cuentan con garantías adicionales, la severidad disminuye dependiendo del nivel de cobertura de la garantía que se tenga y del tipo de garantía (bursátil, bienes inmuebles, bienes muebles, etc.).

Exposición al incumplimiento

Para la cartera de créditos comerciales la exposición será igual al saldo insoluto del crédito, al momento del cálculo de la reserva.

Para la cartera en arrendamiento la exposición se calcula como el saldo insoluto (saldo contable) más el valor residual del bien arrendado.

En los casos en los que la operación cuenta con garantía líquida (depósitos en garantía o prenda bursátil), ésta se considera para disminuir el saldo insoluto.

Factor Macroeconómico y escenarios de estrés

De acuerdo con los requerimientos de las normas IFRS 9, se considera el deterioro crediticio que puede tener la cartera por eventos macroeconómicos.

Se calculan tres escenarios: Favorable, Central y Desfavorable. Considerando los tres escenarios se calcula una PI ajustada por el riesgo macroeconómico.

Metodología.

La Arrendadora determinará la estimación de pérdidas crediticias esperadas de forma mensual aplicable a los saldos insolutos de cada cliente, considerando el riesgo de crédito de los mismos. Dicha estimación será con base en todos los posibles eventos de incumplimiento durante toda la vida de la cuenta por cobrar, asimismo se considerará el juicio personal, la experiencia histórica de pérdidas crediticias, las condiciones actuales y pronósticos razonables y sustentables de los diferentes eventos futuros cuantificables que pudieran afectar el importe por recuperar del instrumento, según los productos que se colocan en el mercado, los cuales listamos a continuación:

- Arrendamiento capitalizable;
- Arrendamiento operativo; y
- Créditos estructurados.

(h) Instrumentos financieros derivados y operaciones de cobertura-

Las operaciones con instrumentos financieros derivados (swaps y forwards) para cubrir su exposición al riesgo de tasa de interés así como moneda extranjera, comprenden aquellas con fines de negociación y de cobertura.

Clave de Cotización: ARREACT

Trimestre: 3 Año: 2025

ARREACT

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Los instrumentos financieros derivados se reconocen en la fecha en que se celebró el contrato respectivo y se miden inicial y posteriormente a su valor razonable. La clasificación de la utilidad o pérdida derivada de los cambios en los valores razonables de estos instrumentos se reconoce en el resultado del año, dependiendo si son designados como instrumentos de cobertura o no, así como de la naturaleza de la partida cubierta. La Arrendadora ha designado ciertos instrumentos derivados como de coberturas de valor razonable de activos o pasivos reconocidos o de un compromiso en firme de cobertura del valor razonable.

Al inicio de una operación de cobertura, la Arrendadora documenta la relación existente entre los instrumentos de cobertura y las partidas cubiertas, así como sus objetivos y estrategias de administración de riesgos en relación con dichas operaciones. Asimismo, al inicio de la operación de cobertura y posteriormente en forma regular evalúa y documenta si los instrumentos financieros derivados utilizados en las operaciones de cobertura son suficientemente efectivos para compensar los cambios en los valores razonables de las partidas cubiertas.

El valor razonable de los instrumentos financieros derivados clasificados como instrumentos de cobertura se presenta como activo o pasivo. Los cambios en el valor razonable de los instrumentos financieros derivados de coberturas del valor razonable, se registran en el estado de resultados, conjuntamente con los cambios en el valor razonable del activo o del pasivo cubierto.

La ganancia o pérdida que resulte de valorar el derivado de cobertura de valor razonable se reconoce en el estado de situación financiera consolidado en el rubro de “Instrumentos financieros derivados” y en el estado consolidado de resultados integral en el rubro de “Ingresos financieros”, dado que corresponden a coberturas de tasa de interés de cartera de crédito. El resultado por valuación de la partida atribuible al riesgo cubierto, se reconoce en el balance general consolidado en el rubro de “Ajustes de valuación por cobertura de activos financieros” y se reconoce en los resultados del ejercicio, tratándose de cartera de crédito, en el rubro de “Ingresos financieros”.

La Arrendadora hace una evaluación de la efectividad de la cobertura tanto al inicio de la misma prospectivamente, como de manera retrospectiva durante el período para el cual se mantiene la cobertura, se considera una cobertura altamente efectiva aquella que compensa los cambios en el valor razonable de las respectivas partidas cubiertas dentro de un rango de 80 - 125%.

Instrumentos financieros derivados que no califican para contabilidad de coberturas – Son instrumentos financieros derivados en los que se entra en una cobertura económica de activos y/o pasivos para los cuales contabilidad de cobertura no fue aplicada.

(i) Ingresos diferidos-

Los ingresos diferidos consisten tanto del cobro de comisiones como de los cobros anticipados de rentas al inicio de los contratos de arrendamiento clasificados como operativos, los cuales se aplican a resultados

Clave de Cotización: ARREACT

Trimestre: 3 Año: 2025

ARREACT

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

durante la vigencia del arrendamiento.

(j) Provisiones-

Una provisión se reconoce si, como consecuencia de un evento pasado, la Arrendadora posee una obligación legal o asumida que puede ser estimada de forma confiable y es probable que sea necesaria la salida de beneficios económicos para liquidar la obligación.

(k) Ingresos y costos de operación-

Los intereses por los arrendamientos capitalizables se reconocen conforme se van devengando en función al contrato que les dio origen. Las rentas sobre arrendamiento operativo se reconocen conforme se van devengando.

Los intereses derivados de la cartera de créditos estructurados se reconocen en resultados conforme se devengan. Las comisiones por originación de créditos estructurados se reconocen en los resultados conforme se devengan en función al plazo del crédito que les dio origen.

Los demás ingresos de la operación se reconocen en resultados conforme se van prestando los servicios.

Los costos financieros comprenden gastos por intereses de préstamos bancarios y arrendamientos financieros.

Las ganancias y pérdidas cambiarias se reportan sobre una base neta.

(l) Impuestos a la utilidad-

El impuesto a la utilidad incluye el impuesto causado y el impuesto diferido. El impuesto causado y el impuesto diferido se reconocen en los resultados consolidados.

El impuesto a la utilidad causado es el impuesto esperado por pagar. El impuesto a la utilidad del ejercicio se determina de acuerdo con los requerimientos fiscales para las compañías en México, aplicando las tasas impositivas vigentes a la fecha del estado de situación financiera consolidado.

El impuesto a la utilidad diferido se registra de acuerdo con el método de activos y pasivos, el cual compara los valores contables y fiscales de los activos y pasivos de la Arrendadora y se reconocen impuestos diferidos (activos o pasivos) respecto a las diferencias temporales entre dichos valores. No se reconocen impuestos por las siguientes diferencias temporales: el reconocimiento inicial de activos y pasivos en una transacción que no sea una adquisición de negocios y que no afecte al resultado contable ni fiscal, y diferencias relativas a

Clave de Cotización:	ARREACT	Trimestre:	3	Año:	2025
ARREACT					Consolidado
Cantidades monetarias expresadas en Unidades					

inversiones en subsidiaria en la medida en que es probable que no se revertirán en un futuro previsible. Adicionalmente, no se reconocen impuestos diferidos por diferencias temporales gravables derivadas del reconocimiento inicial del crédito mercantil. Los impuestos diferidos se calculan utilizando las tasas que se espera se aplicarán a las diferencias temporales cuando se reviertan, con base en las leyes promulgadas. Los activos y pasivos por impuestos diferidos se compensan si existe un derecho legalmente exigible para compensar los activos y pasivos fiscales causados, y corresponden a impuesto sobre la renta gravado por la misma autoridad fiscal y a la misma entidad fiscal, o sobre diferentes entidades fiscales, pero pretenden liquidar los activos y pasivos fiscales causados sobre una base neta o sus activos y pasivos fiscales se materializan simultáneamente.

Los activos por impuestos diferidos son revisados de manera recurrente y son reducidos en la medida que no sea probable que los beneficios por impuestos relacionados sean realizados.

(m)Utilidad por acción-

La Arrendadora presenta en el estado de resultados consolidado la utilidad por acción, la cual se calcula dividiendo el resultado del ejercicio entre las acciones ordinarias en circulación al cierre del ejercicio.

Información a revelar sobre clientes y otras cuentas por cobrar [bloque de texto]

La integración de la cartera al 30 de septiembre de 2025 y 2024 se muestra a continuación:

	2025	2024
Cuentas por cobrar a clientes por:		
Arrendamiento capitalizable	2,491,847	2,310,572
Arrendamiento operativo	11,974	9,975
Créditos estructurados y Factoraje	3,100,859	2,333,475
	5,604,680	4,654,022

Clave de Cotización:	ARREACT	Trimestre:	3	Año:	2025
ARREACT					Consolidado
Cantidades monetarias expresadas en Unidades					

[800600] Notas - Lista de políticas contables

Información a revelar de las políticas contables significativas [bloque de texto]

La Arrendadora ha aplicado consistentemente las siguientes políticas contables a todos los periodos presentados en estos estados financieros consolidados.

(a) Bases de consolidación-

i. Subsidiaria-

La subsidiaria es una entidad controlada por la Arrendadora. Los estados financieros de la subsidiaria son incluidos en los estados financieros consolidados desde la fecha en que se tiene control hasta el 30 de septiembre de cada año. Las políticas contables de la subsidiaria han sido cambiadas cuando ha sido necesario para homologarlas con las políticas adoptadas por la Arrendadora.

La tenencia patrimonial en su subsidiaria al 30 de septiembre de 2025 y 2024, es como se presenta a continuación:

Subsidiaria	Domiciliada	Actividad	Porcentaje de participación
Servicios Directivos Actinver, S. A. de C. V. (Servicios Directivos)	México	Servicios administrativos	99.99%

Los activos, pasivos, capital contable y resultados de la subsidiaria antes mencionada al 30 de septiembre de 2025 y 2024 se revelan a continuación:

	2025	2024
Activos	\$ 1,558	1,558

Clave de Cotización: ARREACT

Trimestre: 3 Año: 2025

ARREACT

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Pasivos	176	176
Capital	1,382	1,382
Resultado del ejercicio	-	-

ii. Transacciones eliminadas en la consolidación-

Los saldos y operaciones intercompañía y cualquier ingreso o gasto no realizado que surjan de las transacciones intercompañía, son eliminados durante la preparación de los estados financieros consolidados. Las ganancias no realizadas provenientes de transacciones con entidades cuya inversión es reconocida según el método de participación son eliminadas de la inversión en proporción de la participación de la Arrendadora en la inversión. Las pérdidas no realizadas son eliminadas de la misma forma que las ganancias no realizadas, pero sólo en la medida en que no haya evidencia de deterioro.

(b) Moneda extranjera-**Transacciones en moneda extranjera-**

Los activos y pasivos monetarios denominados en monedas extranjeras a la fecha de balance son reconvertidos a la moneda funcional a la tasa de cambio de esa fecha. Los activos y pasivos no monetarios que son valorizados al valor razonable en una moneda extranjera, son reconvertidos a la moneda funcional a la tasa de cambio a la fecha en que se determinó el valor razonable. Las partidas no monetarias que se midan en términos de costo histórico se convertirán utilizando la tasa de cambio en la fecha de la transacción. Las diferencias en conversión de moneda extranjera generalmente se reconocen en resultados.

(c) Instrumentos financieros-**i. Reconocimiento y medición inicial**

Los activos y pasivos financieros – incluyendo cuentas por cobrar por arrendamiento operativo y créditos estructurados – se reconocen inicialmente cuando estos activos se originan o se adquieren, o cuando estos pasivos se emiten o asumen, ambos contractualmente.

Los activos financieros y los pasivos financieros (a menos que sea una cuenta por cobrar o por pagar sin un componente de financiamiento significativo) 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. Una cuenta por cobrar sin un componente de financiamiento

significativo se mide inicialmente al precio de la transacción.

ii. Clasificación y medición posterior

Activos financieros

En el reconocimiento inicial, un activo financiero se clasifica como medido a: costo amortizado, a valor razonable con cambios en otro resultado integral- inversión en deuda, a valor razonable con cambios en otro resultado integral- inversión en patrimonio, o a valor razonable con cambios en resultados.

Los activos financieros no se reclasifican después de su reconocimiento inicial, excepto si Arrendadora Actinver cambia su modelo de negocio por uno para gestionar los activos financieros, en cuyo caso todos los activos financieros afectados son reclasificados el primer día del primer período sobre el que se informa posterior al cambio en el modelo de negocio.

Un activo financiero deberá medirse al costo amortizado si se cumplen las dos condiciones siguientes y no está medido a valor razonable con cambios en resultados:

- el activo financiero se conserva dentro de un modelo de negocio cuyo objetivo es mantener los activos financieros para obtener flujos de efectivo contractuales; y
- las condiciones contractuales del activo financiero dan lugar, en fechas especificadas, a flujos de efectivo que son únicamente pagos del principal e intereses sobre el importe del principal pendiente.

Una inversión en deuda deberá medirse al valor razonable con cambios en otro resultado integral si se cumplen las dos condiciones siguientes y no está medido a valor razonable con cambios en resultados:

- 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 son únicamente pagos del principal e intereses sobre el importe del principal pendiente.

En el reconocimiento inicial de una inversión de patrimonio que no es mantenida para negociación, Arrendadora Actinver puede realizar una elección irrevocable en el momento del reconocimiento inicial de presentar los cambios posteriores en el valor razonable en otro resultado integral. Esta elección se hace individualmente para cada inversión.

Todos los activos financieros no clasificados como medidos al costo amortizado o al valor razonable con cambios en otro resultado integral como se describe anteriormente, son medidos al valor razonable con

Clave de Cotización: ARREACT

Trimestre: 3 Año: 2025

ARREACT

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

cambios en resultados. En el reconocimiento inicial, Arrendadora Actinver puede designar irrevocablemente un activo financiero que de alguna otra manera cumple con el requerimiento de estar medido al costo amortizado o al valor razonable con cambios en otro resultado integral como al valor razonable con cambios en resultados si haciéndolo elimina o reduce significativamente una incongruencia de medición o reconocimiento que surgiría en otro caso.

Activos financieros – Evaluación del modelo de negocio –

La Arrendadora realiza una evaluación del objetivo del modelo de negocio en el que se mantiene un activo financiero a nivel de las cuentas por cobrar ya que este es el que mejor refleja la manera en que se gestiona el negocio y en que se entrega la información a la gerencia. La información considerada incluye:

- Las políticas y los objetivos señalados para las cuentas por cobrar y las operaciones de esas políticas en la práctica. Estas incluyen si la estrategia de la gerencia se enfoca en cobrar ingresos por intereses contractuales, mantener un perfil de rendimiento de interés concreto o coordinar la duración de los activos financieros con la de los pasivos que dichos activos están financiando o las salidas de efectivo esperadas o realizar flujos de efectivo mediante la venta de los activos;
- Cómo se evalúa el rendimiento de la cartera y cómo este se informa al personal clave de la gerencia de Arrendadora Actinver;
- Los riesgos que afectan al rendimiento del modelo de negocio (y los activos 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 activos gestionados o sobre los flujos de efectivo contractuales obtenidos); y
- La frecuencia, el valor y el calendario de las ventas en periodos anteriores, las razones de esas ventas y las expectativas sobre la actividad de ventas futuras.

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

Activos financieros – Evaluación de si los flujos de efectivo contractuales son solo pagos del principal y los intereses (SPPI) – Política aplicable a partir del 1 de enero de 2018

Para propósitos de esta evaluación, el ‘principal’ se define como el valor razonable del activo financiero en el momento del reconocimiento inicial. El ‘interés’ se define como la contraprestación por el valor temporal del dinero por el riesgo crediticio asociado con el importe principal pendiente durante un periodo de tiempo concreto y por otros riesgos y costos de préstamo básicos (por ejemplo, el riesgo de liquidez y los costos

administrativos), así como también un margen de utilidad.

Al evaluar si los flujos de efectivo contractuales son solo pagos del principal y los intereses, Arrendadora Actinver considera los términos contractuales del instrumento. Esto incluye evaluar si un activo financiero contiene una condición contractual que pudiera cambiar el calendario o importe de los flujos de efectivo contractuales de manera que no cumpliría esta condición. Al hacer esta evaluación, Arrendadora Actinver considera:

- hechos contingentes que cambiarían el importe o el calendario de los flujos de efectivo;
- términos que podrían ajustar la razón del cupón contractual, incluyendo características de tasa variable;
- características de pago anticipado y prórroga; y
- términos que limitan el derecho del Grupo a los flujos de efectivo procedentes de activos específicos (por ejemplo, características sin recurso).

Una característica de pago anticipado es consistente con el criterio de únicamente pago del principal y los 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 la cancelación anticipada del contrato. Adicionalmente, en el caso de un activo financiero adquirido con un descuento o prima 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.

Activos financieros: Medición posterior y ganancias y pérdidas

<i>Activos financieros al valor razonable con cambios en resultados</i>	Estos activos se miden posteriormente al valor razonable. Las ganancias y pérdidas netas, incluyendo cualquier ingreso por intereses o dividendos, se reconocen en resultados.
<i>Activos financieros al costo amortizado</i>	Estos activos 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>Inversiones de deuda a valor razonable con cambios en otro resultado integral</i>	Estos activos se miden posteriormente al 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 otro resultado integral. En el momento de la baja en cuentas, las ganancias y pérdidas acumuladas en otro resultado integral se reclasifican en resultados.
<i>Inversiones de patrimonio a valor razonable con cambios en otro resultado integral</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 y nunca se reclasifican en resultados.

Pasivos financieros: Clasificación, medición posterior, ganancias y pérdidas

Los pasivos financieros se clasifican como medidos al costo amortizado o al valor razonable con cambios en resultados. Un pasivo financiero se clasifica al valor razonable con cambios en resultados si está clasificado como mantenido para negociación, es un derivado o es designado como tal en el reconocimiento inicial. Los pasivos financieros al valor razonable con cambios en resultados se miden al valor razonable y las ganancias y pérdidas netas, incluyendo cualquier gasto por intereses, se reconocen en resultados. Los otros pasivos financieros se miden posteriormente al costo amortizado usando el método de interés efectivo. El ingreso por intereses y las ganancias y pérdidas por conversión de moneda extranjera se reconocen en resultados. Cualquier ganancia o pérdida en la baja en cuentas también se reconoce en resultados. La Arrendadora tiene los siguientes pasivos financieros no derivados: Préstamo bancarios, certificados bursátiles, proveedores y pasivos acumulados.

iii. Baja en cuentas

Activos financieros

Arrendadora Actinver da de baja en cuentas un activo financiero cuando expiran los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo del activo financiero, o cuando transfiere los derechos a recibir los flujos de efectivo contractuales en una transacción en que la se transfieren sustancialmente todos los riesgos y beneficios de la propiedad del activo financiero, o no transfiere ni retiene sustancialmente todos los riesgos y beneficios relacionados con la propiedad y no retiene control sobre los activos transferidos.

Clave de Cotización: ARREACT

Trimestre: 3 Año: 2025

ARREACT

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Pasivos financieros

Arrendadora Actinver da de baja en cuentas un pasivo financiero cuando sus obligaciones contractuales son pagadas o canceladas, o bien hayan expirado. El Grupo también da de baja en cuentas un pasivo financiero cuando se modifican sus condiciones y los flujos de efectivo del pasivo modificado son sustancialmente distintos. En este caso, se reconoce un nuevo pasivo financiero con base en las condiciones nuevas al valor razonable.

En el momento de la baja en cuentas de un pasivo financiero, la diferencia entre el importe en libros del pasivo financiero extinto y la contraprestación pagada (incluidos los activos que no son en efectivo transferidos o los pasivos asumidos) se reconoce en resultados.

iv. Compensación

Un activo y un pasivo financiero serán objeto de compensación, de manera que se presente en el estado de situación financiera consolidado su importe neto, cuando y solo cuando Arrendadora Actinver tenga, en el momento actual, el derecho, exigible legalmente, de compensar los importes reconocidos y tenga la intención de liquidar por el importe neto, o de realizar el activo y liquidar el pasivo simultáneamente.

(d) Capital social-

Acciones ordinarias sin expresión de valor nominal-

Las acciones ordinarias sin expresión de valor nominal son clasificadas como capital social. Los costos incrementales atribuibles directamente a la emisión de acciones ordinarias son reconocidos como una reducción del capital social.

(e) Pagos anticipados-

Incluye seguros pagados por anticipado con vigencia igual o menor a un año, los cuales se amortizan durante el período de su vigencia.

(f) Mobiliario y equipo en arrendamiento operativo y propio-

i. Reconocimiento y valuación-

Las partidas de “Mobiliario y equipo en arrendamiento operativo y propio” son valorizadas al costo de adquisición menos su depreciación acumulada y pérdidas por deterioro en su caso. El costo de ciertas partidas

Clave de Cotización: ARREACT

Trimestre: 3 Año: 2025

ARREACT

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

de este rubro fue determinado con referencia a la valorización considerada en las Normas de Información Financiera mexicanas (NIF) en la fecha de transición a IFRS.

El costo incluye gastos que son directamente atribuibles a la adquisición del activo. En el caso de los activos adquiridos para arrendamiento operativo, se capitalizan adicionalmente los costos iniciales en la negociación del contrato como parte del activo. El software adquirido que es esencial para la funcionalidad del equipo respectivo se capitaliza como parte de ese equipo.

Las ganancias y pérdidas derivadas de la venta son determinadas comparando el precio de venta con los valores en libros, las cuales se reconocen dentro de los ingresos o costos de operación en el estado consolidado de resultados.

ii. Costos posteriores-

Los costos de mantenimiento son reconocidos en los resultados consolidados del ejercicio cuando se incurren.

iii. Depreciación-

La depreciación se calcula sobre el costo de un activo, u otro monto que se substituye por el costo. La depreciación es reconocida en resultados con base en el método de línea recta sobre las vidas útiles estimadas de cada partida puesto que éstas reflejan con mayor exactitud el patrón de consumo esperado de los beneficios económicos futuros relacionados con el activo.

Los activos arrendados son depreciados considerando sus vidas útiles. Las vidas útiles estimadas para los períodos actuales y comparativos se muestran a continuación:

ConceptoAños

Arte gráfica 10

Arte gráfico (acabado)11

Automóviles5 a 11

Motocicletas4

Equipo eléctrico10

Transporte eléctrico4

Los métodos de depreciación y vidas útiles son revisados en cada ejercicio y se ajustan si es necesario.

Los valores residuales asociados a la cartera de arrendamiento se reconocen al valor estimado de recuperación y no son sujetos de depreciación.

(g) Activos arrendados-

En los arrendamientos en los cuales la Arrendadora actúa como arrendador y retiene sustancialmente todos los riesgos y beneficios de propiedad, estos se clasifican como arrendamientos operativos y en esos casos se reconoce un activo fijo, reconociendo los ingresos de las rentas conforme se devengan. La cartera de arrendamiento operativo representa el monto de las rentas devengadas pendientes de cobro y se sujeta a las políticas de activo fijo, descritas en la nota 3f.

Los intereses se aplican a resultados conforme se devengan, a las tasas de interés previamente pactadas.

(h) Deterioro-

i. Activos financieros no derivados (incluyendo cuentas por cobrar)-

Arrendadora Actinver determina las reservas requeridas para riesgos crediticios relativa a la cartera comercial y a la cartera de arrendamiento, conforme a las normas internacionales de información financiera, IFRS 9 (International Financial Reporting Standards) adoptando un modelo basado en pérdida esperada.

El monto total de reservas a constituir equivale a la Pérdida Esperada (PE) de la cartera, que es el resultado de multiplicar la probabilidad de incumplimiento (PI), por la severidad de la pérdida y la exposición al incumplimiento.

El cálculo de reservas se realiza considerando las características de las operaciones, por lo que se calcula segmentando a la cartera en lo siguiente:

1. Cartera crediticia comercial.

2. Cartera en arrendamiento:

a. Arrendamiento para empleados.

b. Arrendamiento para no empleados; que se clasifica a su vez por tipo de activo arrendado.

Las normas de IFRS 9 establecen que para el cálculo de la Pérdida Esperada se debe clasificar la cartera en tres etapas, dependiendo del deterioro crediticio que ésta muestre.

En la primera etapa se encuentran las operaciones cuya probabilidad de incumplimiento no se ha incrementado significativamente desde su originación. Para esta etapa se considera la PE a un año.

En la etapa dos se clasifican las operaciones que presentan deterioro respecto a su originación. Y la norma marca que deberá considerarse la PE de toda la vida de la operación.

En la etapa tres se tienen las operaciones con riesgo alto de incumplimiento o aquellas con estatus de vencido.

Clave de Cotización: ARREACT

Trimestre: 3 Año: 2025

ARREACT

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Para determinar el nivel de deterioro y por tanto la etapa en la que se clasifican las operaciones, se utilizan los días de mora que tiene la operación al momento del cálculo.

Probabilidad de Incumplimiento

El cálculo de la PI se lleva a cabo utilizando matrices de transición. Para las operaciones en etapa 3, se considera una PI de 100%.

Severidad de la pérdida

Para la cartera crediticia se asigna una severidad de 45% y para la cartera en arrendamiento 40%.

Para las operaciones que cuentan con garantías adicionales, la severidad disminuye dependiendo del nivel de cobertura de la garantía que se tenga y del tipo de garantía (bursátil, bienes inmuebles, bienes muebles, etc.).

Exposición al incumplimiento

Para la cartera de créditos comerciales la exposición será igual al saldo insoluto del crédito, al momento del cálculo de la reserva.

Para la cartera en arrendamiento la exposición se calcula como el saldo insoluto (saldo contable) más el valor residual del bien arrendado.

En los casos en los que la operación cuenta con garantía líquida (depósitos en garantía o prenda bursátil), ésta se considera para disminuir el saldo insoluto.

Factor Macroeconómico y escenarios de estrés

De acuerdo con los requerimientos de las normas IFRS 9, se considera el deterioro crediticio que puede tener la cartera por eventos macroeconómicos.

Se calculan tres escenarios: Favorable, Central y Desfavorable. Considerando los tres escenarios se calcula una PI ajustada por el riesgo macroeconómico.

Metodología.

La Arrendadora determinará la estimación de pérdidas crediticias esperadas de forma mensual aplicable a los saldos insolutos de cada cliente, considerando el riesgo de crédito de los mismos. Dicha estimación será con base en todos los posibles eventos de incumplimiento durante toda la vida de la cuenta por cobrar, asimismo se considerará el juicio personal, la experiencia histórica de pérdidas crediticias, las condiciones actuales y pronósticos razonables y sustentables de los diferentes eventos futuros cuantificables que pudieran afectar el importe por recuperar del instrumento, según los productos que se colocan en el mercado, los cuales listamos a continuación:

- Arrendamiento capitalizable;
- Arrendamiento operativo; y
- Créditos estructurados.

(h) Instrumentos financieros derivados y operaciones de cobertura-

Las operaciones con instrumentos financieros derivados (swaps y forwards) para cubrir su exposición al riesgo de tasa de interés así como moneda extranjera, comprenden aquellas con fines de negociación y de cobertura. Los instrumentos financieros derivados se reconocen en la fecha en que se celebró el contrato respectivo y se miden inicial y posteriormente a su valor razonable. La clasificación de la utilidad o pérdida derivada de los cambios en los valores razonables de estos instrumentos se reconoce en el resultado del año, dependiendo si

son designados como instrumentos de cobertura o no, así como de la naturaleza de la partida cubierta. La Arrendadora ha designado ciertos instrumentos derivados como de coberturas de valor razonable de activos o pasivos reconocidos o de un compromiso en firme de cobertura del valor razonable.

Al inicio de una operación de cobertura, la Arrendadora documenta la relación existente entre los instrumentos de cobertura y las partidas cubiertas, así como sus objetivos y estrategias de administración de riesgos en relación con dichas operaciones. Asimismo, al inicio de la operación de cobertura y posteriormente en forma regular evalúa y documenta si los instrumentos financieros derivados utilizados en las operaciones de cobertura son suficientemente efectivos para compensar los cambios en los valores razonables de las partidas cubiertas.

El valor razonable de los instrumentos financieros derivados clasificados como instrumentos de cobertura se presenta como activo o pasivo. Los cambios en el valor razonable de los instrumentos financieros derivados de coberturas del valor razonable, se registran en el estado de resultados, conjuntamente con los cambios en el valor razonable del activo o del pasivo cubierto.

La ganancia o pérdida que resulte de valorar el derivado de cobertura de valor razonable se reconoce en el estado de situación financiera consolidado en el rubro de “Instrumentos financieros derivados” y en el estado consolidado de resultados integral en el rubro de “Ingresos financieros”, dado que corresponden a coberturas de tasa de interés de cartera de crédito. El resultado por valuación de la partida atribuible al riesgo cubierto, se reconoce en el balance general consolidado en el rubro de “Ajustes de valuación por cobertura de activos financieros” y se reconoce en los resultados del ejercicio, tratándose de cartera de crédito, en el rubro de “Ingresos financieros”.

La Arrendadora hace una evaluación de la efectividad de la cobertura tanto al inicio de la misma prospectivamente, como de manera retrospectiva durante el período para el cual se mantiene la cobertura, se considera una cobertura altamente efectiva aquella que compensa los cambios en el valor razonable de las respectivas partidas cubiertas dentro de un rango de 80 - 125%.

Instrumentos financieros derivados que no califican para contabilidad de coberturas – Son instrumentos financieros derivados en los que se entra en una cobertura económica de activos y/o pasivos para los cuales contabilidad de cobertura no fue aplicada.

(i) Ingresos diferidos-

Los ingresos diferidos consisten tanto del cobro de comisiones como de los cobros anticipados de rentas al inicio de los contratos de arrendamiento clasificados como operativos, los cuales se aplican a resultados durante la vigencia del arrendamiento.

(j) Provisiones-

Una provisión se reconoce si, como consecuencia de un evento pasado, la Arrendadora posee una obligación legal o asumida que puede ser estimada de forma confiable y es probable que sea necesaria la salida de beneficios económicos para liquidar la obligación.

(k) Ingresos y costos de operación-

Los intereses por los arrendamientos capitalizables se reconocen conforme se van devengando en función al contrato que les dio origen. Las rentas sobre arrendamiento operativo se reconocen conforme se van devengando.

Los intereses derivados de la cartera de créditos estructurados se reconocen en resultados conforme se devengan. Las comisiones por originación de créditos estructurados se reconocen en los resultados conforme se devengan en función al plazo del crédito que les dio origen.

Los demás ingresos de la operación se reconocen en resultados conforme se van prestando los servicios.

Los costos financieros comprenden gastos por intereses de préstamos bancarios y arrendamientos financieros.

Las ganancias y pérdidas cambiarias se reportan sobre una base neta.

(l) Impuestos a la utilidad-

El impuesto a la utilidad incluye el impuesto causado y el impuesto diferido. El impuesto causado y el impuesto diferido se reconocen en los resultados consolidados.

El impuesto a la utilidad causado es el impuesto esperado por pagar. El impuesto a la utilidad del ejercicio se determina de acuerdo con los requerimientos fiscales para las compañías en México, aplicando las tasas impositivas vigentes a la fecha del estado de situación financiera consolidado.

El impuesto a la utilidad diferido se registra de acuerdo con el método de activos y pasivos, el cual compara los valores contables y fiscales de los activos y pasivos de la Arrendadora y se reconocen impuestos diferidos (activos o pasivos) respecto a las diferencias temporales entre dichos valores. No se reconocen impuestos por las siguientes diferencias temporales: el reconocimiento inicial de activos y pasivos en una transacción que no sea una adquisición de negocios y que no afecte al resultado contable ni fiscal, y diferencias relativas a inversiones en subsidiaria en la medida en que es probable que no se revertirán en un futuro previsible. Adicionalmente, no se reconocen impuestos diferidos por diferencias temporales gravables derivadas del

Clave de Cotización: ARREACT

Trimestre: 3 Año: 2025

ARREACT

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

reconocimiento inicial del crédito mercantil. Los impuestos diferidos se calculan utilizando las tasas que se espera se aplicarán a las diferencias temporales cuando se reviertan, con base en las leyes promulgadas. Los activos y pasivos por impuestos diferidos se compensan si existe un derecho legalmente exigible para compensar los activos y pasivos fiscales causados, y corresponden a impuesto sobre la renta gravado por la misma autoridad fiscal y a la misma entidad fiscal, o sobre diferentes entidades fiscales, pero pretenden liquidar los activos y pasivos fiscales causados sobre una base neta o sus activos y pasivos fiscales se materializan simultáneamente.

Los activos por impuestos diferidos son revisados de manera recurrente y son reducidos en la medida que no sea probable que los beneficios por impuestos relacionados sean realizados.

(m)Utilidad por acción-

La Arrendadora presenta en el estado de resultados consolidado la utilidad por acción, la cual se calcula dividiendo el resultado del ejercicio entre las acciones ordinarias en circulación al cierre del ejercicio.

Clave de Cotización: ARREACT

Trimestre: 3 Año: 2025

ARREACT

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

[813000] Notas - Información financiera intermedia de conformidad con la NIC 34

Información a revelar sobre información financiera intermedia [bloque de texto]

En la preparación de los estados financieros consolidados intermedios adjuntos, se han seguido las mismas políticas y métodos contables utilizados en la elaboración de los estados financieros consolidados del ejercicio 2023.

Descripción de sucesos y transacciones significativas

Con fecha 06 de mayo de 2022, Arrendadora Actinver informa al público inversionista sobre la sobre la renuncia y designación del Responsable de Jurídico.

Con fundamento en el artículo 50, fracción I, inciso b) de las Disposiciones de Carácter General Aplicables a las Emisoras de Valores y a otros Participantes del Mercado de Valores ("CUE"), Arrendadora Actinver, S.A. de C.V., (la "Emisora") hace del conocimiento del público inversionista que el señor Joaquín Gallástegui Armella fue designado el pasado 1º de noviembre de 2021 como director general de Grupo Financiero Actinver, S.A. de C.V. y por ende, el señor Pabel Estudillo Herrera, quien desempeñaba funciones legales en otras entidades del mismo grupo económico, ocupó el cargo de Director Jurídico de la Emisora.

El señor Pabel Estudillo Herrera cumple con los requisitos de evaluación y contratación de la Emisora.

• Con fecha 09 de mayo de 2022, Arrendadora Actinver informa al público inversionista sobre sobre los cambios en sus órganos sociales.

Clave de Cotización: ARREACT

Trimestre: 3 Año: 2025

ARREACT

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Con fundamento en el artículo 50, fracción I, inciso b) de las Disposiciones de Carácter General Aplicables a las Emisoras de Valores y a otros Participantes del Mercado de Valores ("CUE"), Arrendadora Actinver, S.A. de C.V., (la "Emisora") hace del conocimiento del público inversionista que en la Asamblea General Anual Ordinaria de Accionistas de fecha 28 de abril de 2022 la Emisora resolvió, entre otros asuntos, i) la designación del señor Alonso Madero Rivero como Presidente del Consejo de Administración de la Emisora en sustitución del señor Héctor Madero Rivero quien continua como miembro propietario del Consejo de Administración; y ii) la designación de los señores José Heredia Bretón y Maria de Lourdes Arana Navarro como miembro propietario del Consejo de Administración de la Emisora, quien cuentan con una amplia experiencia en el sector bursátil y financiero..

- Con fecha 01 de julio de 2022, Arrendadora Actinver informa al público inversionista que HR Ratings sube calificación crediticia de Corporación Actinver y subsidiarias.

Corporación Actinver, S.A.B. de C.V. (BMV: ACTINVR B) (la "Corporación Actinver" o la "Emisora"), informa al público inversionista que HR Ratings revisó al alza la calificación de HR A+ a HR AA- con Perspectiva Estable para Corporación Actinver y Arrendadora Actinver. Asimismo la agencia crediticia sube la calificación de las subsidiarias Actinver Casa de Bolsa y Banco Actinver de HR AA- a HR AA con Perspectiva Estable.

- Con fecha 26 de julio de 2022, Arrendadora Actinver informa al público inversionista el cambio del Responsable de Relación con Inversionistas de la Emisora.

Con fundamento en el artículo 50, fracción I, inciso b) de las Disposiciones de Carácter General Aplicables a las Emisoras de Valores y a otros Participantes del Mercado de Valores ("CUE"), la Emisora informa que con efectos al 1º de agosto de 2022, Enrique Covarrubias Jaramillo, quien se desempeñaba como Responsable de Relación con Inversionistas en la Emisora, asumirá otras funciones y proyectos nuevos en la Emisora y en su lugar se designó a Ana Elena Yañez Ibañez, quien cumple con los requisitos de evaluación y elegibilidad de Arrendadora Actinver.

Con fecha 6 de marzo de 2023 Arrendadora Actinver, S.A. de C.V., hace del conocimiento del público inversionista de la renuncia presentada, por el señor Federico Antonio González Gómez Velasco, a su cargo como Director General de la Emisora, por incursión en proyectos personales y por así convenir a sus intereses.

Clave de Cotización: ARREACT Trimestre: 3 Año: 2025

ARREACT Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Con fecha 23 de julio de 2024 el Consejo de Administración de Arrendadora Actinver, S.A. de C.V., aprobó e hizo del conocimiento del público inversionista de la designación del señor Alberto Romero Ledezma, como Director General de la Emisora

Dividendos pagados, acciones ordinarias

0

Dividendos pagados, otras acciones

0

Dividendos pagados, acciones ordinarias por acción

0.0

Dividendos pagados, otras acciones por acción

0.0