

Plataforma Inmobiliaria Cien Ladrillos, S. A. P. I. de C. V., Institución de Financiamiento Colectivo

Estados financieros

31 de diciembre de 2025 y 2024

(Con el Informe de los Auditores Independientes)

INFORME DEL AUDITOR INDEPENDIENTE

Al Consejo de Administración de
Plataforma Inmobiliaria Cien Ladrillos, S. A. P. I. de C. V.,
Institución de Financiamiento Colectivo

Presente

Opinión

Hemos auditado los estados financieros adjuntos de Plataforma Inmobiliaria Cien Ladrillos, S. A. P. I. de C. V., Institución de Financiamiento Colectivo (Cien Ladrillos o Compañía), que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2025, el estado de resultado integral, estado de cambios en el capital contable y de flujos de efectivo correspondientes al ejercicio terminado en esa fecha, y las notas a los estados financieros, así como un resumen de las políticas contables significativas.

En nuestra opinión, los estados financieros adjuntos de Cien Ladrillos han sido preparados razonablemente, en todos los aspectos materiales, de conformidad con los criterios de contabilidad establecidos por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores para las Instituciones de Tecnología Financiera, tal como se describen en la nota 2a) a los estados financieros.

Fundamento de la opinión

Hemos llevado a cabo nuestra auditoría de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría (NIA). Nuestras responsabilidades bajo esas normas se describen más a fondo en la sección responsabilidades del auditor por la auditoría de los estados financieros de nuestro informe. Somos independientes de la Compañía de conformidad con los requerimientos éticos que son relevantes para nuestra auditoría de estados financieros en México, y hemos cumplido con nuestras y otras responsabilidades éticas de conformidad con estos requerimientos. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido proporciona una base suficiente y adecuada para nuestra opinión.

Responsabilidades de la dirección y de los encargados del gobierno de Cien Ladrillos sobre los estados financieros

La dirección es responsable de formular los estados financieros de forma que expresen la imagen fiel, de conformidad con los criterios de contabilidad establecidos por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores (CNBV) para las Instituciones de Tecnología Financiera y del control interno que la dirección considere necesario para permitir la preparación de estados financieros libres de incorrección material, debida a fraude o error.

En la preparación de los estados financieros, la dirección es responsable de valorar la capacidad de Cien Ladrillos para continuar como negocio en marcha, revelando, en su caso, las cuestiones relativas al negocio en marcha y utilizando las bases contables de empresa en funcionamiento a menos que la dirección tenga la intención de liquidar la compañía o cesar operaciones, o no tiene otra alternativa más realista de hacerlo.

Los encargados del gobierno de Cien Ladrillos son responsables de la supervisión del proceso de información financiera de Cien Ladrillos.

Responsabilidades del auditor sobre la auditoría de los estados financieros

Nuestros objetivos son obtener seguridad razonable sobre si los estados financieros en su conjunto se encuentran libres de incorrecciones materiales, ya sean derivadas de fraude o error, y para emitir el informe del auditor que incluye nuestra opinión. Seguridad razonable es un alto nivel de aseguramiento, pero no es una garantía de que una auditoría llevada a cabo de conformidad con las NIA siempre detectará una incorrección material cuando ésta exista. Las incorrecciones pueden surgir de fraude o error y son consideradas materiales si, individualmente o en su conjunto, se puede esperar que razonablemente afecten las decisiones económicas que tomen los usuarios sobre las bases de estos estados financieros

Como parte de una auditoría de conformidad con las NIA, aplicamos nuestro juicio profesional y mantenemos una actitud de escepticismo profesional durante toda la auditoría. También:

- Identificamos y valoramos los riesgos de desviación material en los estados financieros, debida a fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtenemos evidencia de auditoría suficiente y adecuada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar una desviación material debida a fraude es más elevado que en el caso de una incorrección material debida a error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionadamente erróneas o la elusión del control interno.
- Obtenemos conocimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficacia del control interno de Cien Ladrillos.
- Evaluamos lo adecuado de las políticas contables aplicadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por la dirección.
- Concluimos sobre lo adecuado de la utilización, por la dirección, del principio contable de negocio en marcha y, con la evidencia de auditoría obtenida, concluimos sobre si existe o no una desviación material relacionada con hechos o con condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad de la Compañía para continuar como negocio en marcha. Si concluimos que existe una incertidumbre material, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría sobre la correspondiente información revelada en los estados financieros o, si dichas revelaciones no son adecuadas, que expresemos una opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo; hechos o condiciones futuros pueden ser causa de que la Compañía deje de ser un negocio en marcha.
- Evaluamos en su conjunto, la presentación, la estructura y el contenido de los estados. También proporcionamos a la dirección de Cien Ladrillos una declaración de que hemos cumplido los requerimientos de ética aplicables en relación con la independencia y comunicado con ellos acerca de todas las relaciones y demás cuestiones de las que se puede esperar razonablemente que pueden afectar a nuestra independencia y, en su caso, las correspondientes salvaguardas, incluida la información revelada, y si los estados financieros representan las transacciones y hechos subyacentes de un modo que logran la presentación razonable.

- Consideramos que la evidencia que hemos obtenido en nuestra auditoría proporciona una base suficiente y adecuada para nuestra opinión de auditoría.

Otras cuestiones

Los estados financieros de Plataforma Inmobiliaria Cien Ladrillos, S. A. P. I. de C. V., Institución de Financiamiento Colectivo, al 31 de diciembre de 2024 y por el año terminado en esa fecha, fueron auditados por otros auditores, quienes con fecha 5 de marzo de 2025 emitieron una opinión sin salvedades sobre los mismos.

Vasset Contabilidad, S. C.



C. P. C. José Luis Hernández García
Monterrey, Nuevo León, 30 de marzo de 2026

PLATAFORMA INMOBILIARIA CIENT LADRILLOS S.A.P.I DE C.V. INSTITUCIÓN DE FINANCIAMIENTO COLECTIVO
Calle Beethoven 287, Piso 3 Int 2A, Col. Juan Manuel, Guadalajara, Jalisco
ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA AL 31 DE DICIEMBRE DE 2025 Y 2024
EXPRESADO EN MONEDA DE PODER ADQUISITIVO DE DICIEMBRE DE 2025 Y 2024
(Cifras en miles de pesos)

Cuentas de Orden					
Operaciones por cuenta de clientes	2025	2024	Operaciones por cuenta Propia	2025	2024
Cientes cuentas corrientes (nota 19)	\$ 2,151	611	Otras cuentas de registro (nota 19)	\$ 886,266	778,473
Operaciones en Custodia					
Otras cuentas en custodia (nota 19)	86,203	65,290			
Operaciones de administración:					
Instrumentos financieros de clientes recibidos en administración (nota 19)	941,267	845,206			
TOTALES POR CUENTA DE CLIENTES	\$ 1,029,621	911,107	TOTALES POR CUENTA PROPIA	\$ 886,266	778,473

ACTIVO	2025	2024	PASIVO Y CAPITAL	2025	2024
Efectivo y equivalentes de efectivo (nota 4)	\$ 4,429	2,551	Obligaciones por restituir depósitos de clientes invertidos en reporto	\$ 86,203	-
Inversiones en instrumentos financieros:			Otras cuentas por pagar:		
Instrumentos financieros para cobrar principal e interés (nota 5)	1,179	1,203	Contribuciones por pagar	93	88
Deudores por reporto	86,203	-	Acreedores diversos y otras cuentas por pagar (nota 11)	12,880	6,846
Cuentas por cobrar, neto (nota 6)	18,520	4,806	Intrumentos financieros que califica como pasivo		
Pagos anticipados y otros activos, neto (nota 7)	13,894	12,132	Aportaciones para futuros aumentos de capital pendientes de formalizar por su asamblea de accionistas	8,762	10,885
Propiedades, mobiliario y equipo, neto (nota 8)	614	975	Otros (nota 13)	18,731	16,373
Inversiones permanentes (nota 9)	3,716	3,716	Pasivos por beneficios a los empleados	935	935
Activos por impuestos a la utilidad diferidos (nota 15)	1,604	2,484	TOTAL PASIVO	\$ 127,604	35,127
Activos intangibles, neto (nota 10)	16,423	17,748	Capital Contable		
TOTAL ACTIVO	\$ 146,582	45,615	Capital contribuido		
			Capital social (nota 14)	54,138	45,561
			Capital ganado		
			Resultados acumulados	(35,160)	(35,073)
			TOTAL CAPITAL CONTABLE	18,978	10,488
			TOTAL PASIVO Y CAPITAL CONTABLE	\$ 146,582	45,615

Las notas aclaratorias que se acompañan, forman parte integrante de este estado financiero.

"El presente estado de situación financiera se formuló de conformidad con los criterios de contabilidad para las instituciones de financiamiento colectivo, emitidos por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores, con fundamento en lo dispuesto por los artículos 48 y 49 de la Ley para Regular las Instituciones de Tecnología Financiera, de observancia general y obligatoria, aplicados de manera consistente, encontrándose reflejados todos los ingresos y egresos derivados de las operaciones efectuadas por la institución de financiamiento colectivo durante el período arriba mencionado, las cuales se realizaron y valoraron con apego a sanas prácticas y a las disposiciones legales y administrativas aplicables".


Hugo Raúl Blum Casillas
Director General


Sandra Pontes Coronado Gutiérrez
Contador General

PLATAFORMA INMOBILIARIA CIENT LADRILLOS S.A.P.I DE C.V. INSTITUCIÓN DE FINANCIAMIENTO COLECTIVO

Calle Beethoven 287, Piso 3 Int 2A, Col. Juan Manuel, Guadalajara, Jalisco

ESTADO DE RESULTADO INTEGRAL DEL 31 DE DICIEMBRE 2025 y 2024

EXPRESADO EN MONEDA DE PODER ADQUISITIVO DE DICIEMBRE DE 2025 Y 2024

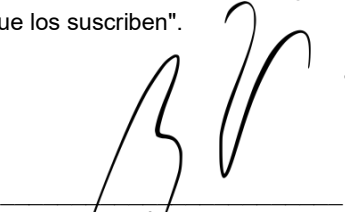
(Cifras en miles de pesos)

	<u>2025</u>	<u>2024</u>
Comisiones cobradas (nota 16)	\$ 26,757	\$ 34,427
Resultado por servicios y margen financiero por intermediación	26,757	34,427
Otros ingresos de la operación, neto	3,490	8,200
Gastos de administración y promoción (nota 17)	(29,454)	(35,603)
Resultado de la operación	793	7,024
Participación en el resultado neto de otras entidades	-	(14,656)
Resultado antes de impuestos a la utilidad	793	(7,632)
Impuestos a la utilidad y diferido, neto (nota 15)	(880)	-
Resultado neto e integral	\$ (87)	\$ (7,632)

Las notas aclaratorias que se acompañan, forman parte integrante de este estado financiero.

"El presente estado de resultado integral se formuló de conformidad con los criterios de contabilidad para las instituciones de financiamiento colectivo, emitidos por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores, con fundamento en lo dispuesto por los artículos 48 y 49 de la Ley para Regular las Instituciones de Tecnología Financiera, de observancia general y obligatoria, aplicados de manera consistente, encontrándose reflejados todos los ingresos y egresos derivados de las operaciones efectuadas por la institución de financiamiento colectivo durante el período arriba mencionado, las cuales se realizaron y valoraron con apego a sanas prácticas y a las disposiciones legales y administrativas aplicables".

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


Hugo Raúl Blum Casillas
Director General


Sandra Pamela Coronado Gutiérrez
Contador General

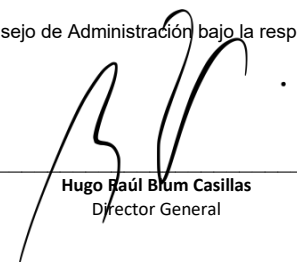
PLATAFORMA INMOBILIARIA CIENT LADRILLOS S.A.P.I DE C.V. INSTITUCIÓN DE FINANCIAMIENTO COLECTIVO
Calle Beethoven 287, Piso 3 Int 2A, Col. Juan Manuel, Guadalajara, Jalisco
ESTADO DE CAMBIOS EN EL CAPITAL CONTABLE DEL 01 DE ENERO DE 2024 AL 31 DE DICIEMBRE 2025
EXPRESADO EN MONEDA DE PODER ADQUISITIVO DE DICIEMBRE DE 2025 Y 2024
(Cifras en miles de pesos)

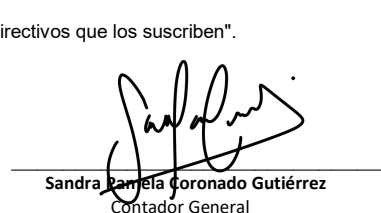
		Capital contribuido	Capital Ganado		
	Capital social	Aportaciones para futuros aumentos de capital	Resultados acumulados	Total participación controladora	Total del capital contable
Saldo al 31 de diciembre de 2023	\$ 5,820	34,626	(27,441)	13,005	13,005
Resultado integral					
Resultado neto	5,115	-	(7,632)	(2,517)	(2,517)
	5,115	-	(7,632)	(2,517)	(2,517)
Saldo al 31 de diciembre de 2024	\$ 10,935	34,626	(35,073)	10,488	10,488
Resultado integral					
Resultado neto	8,577	-	(87)	8,490	8,490
	8,577	-	(87)	8,490	8,490
Saldo al 31 de diciembre de 2025	\$ 19,512	34,626	(35,160)	18,978	18,978

Las notas aclaratorias que se acompañan, forman parte integrante de este estado financiero.

"El presente estados de variaciones en el capital contable se formuló de conformidad con los criterios de contabilidad para las instituciones de financiamiento colectivo, emitidos por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores, con fundamento en lo dispuesto por los artículos 48 y 49 de la Ley para Regular las Instituciones de Tecnología Financiera, de observancia general y obligatoria, aplicados de manera consistente, encontrándose reflejados todos los ingresos y egresos derivados de las operaciones efectuadas por la institución de financiamiento colectivo durante el período arriba mencionado, las cuales se realizaron y valoraron con apego a sanas prácticas y a las disposiciones legales y administrativas aplicables".

"El presente estados de variaciones en el capital contable fue aprobado por el Consejo de Administración bajo la responsabilidad de los directivos que los suscriben".


Hugo Raúl Blum Casillas
Director General


Sandra Pamela Coronado Gutiérrez
Contador General

PLATAFORMA INMOBILIARIA CIENT LADRILLOS S.A.P.I DE C.V. INSTITUCIÓN DE FINANCIAMIENTO COLECTIVO
Calle Beethoven 287, Piso 3 Int 2A, Col. Juan Manuel, Guadalajara, Jalisco
ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO DEL 01 DE ENERO AL 31 DE DICIEMBRE 2025 Y 2024
EXPRESADO EN MONEDA DE PODER ADQUISITIVO DE DICIEMBRE DE 2025 Y 2024
(Cifras en miles de pesos)

(Cifras en miles de pesos)

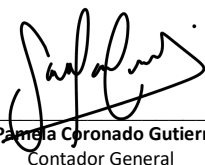
	<u>2025</u>	<u>2024</u>
Actividades de operación		
Resultado neto e integral	\$ (87)	(7,200)
Ajustes por partidas asociadas con actividades de inversión		
Otros ajustes por partidas asociadas con actividades de inversión	423	432
Cambios en partidas de operación:		
Cambio en inversiones en instrumentos financieros negociables (neto)	480	719
Cambio en otros activos operativos (neto)	308	581
Cambio en otros pasivos operativos	95,615	6,500
Cambio en otras provisiones	-	(1,387)
Devoluciones de impuestos a la utilidad	(82)	(428)
Flujos netos de efectivo de actividades de operación	<u>96,321</u>	<u>5,985</u>
Actividades de inversión:		
Pagos por adquisición de propiedades, mobiliario y equipo	-	1363
Pagos por adquisición de asociadas, negocios conjuntos y otras inversiones permanentes	-	(1,394)
Pagos por adquisición de activos intangibles	<u>1,325</u>	<u>1,265</u>
Flujos netos de efectivo de actividades de inversión	<u>1,325</u>	<u>1,234</u>
Actividades de financiamiento:		
Otros cobros por actividades financiamientos	<u>(95,681)</u>	<u>2,435</u>
Flujos netos de efectivo de actividades de financiamiento	<u>(95,681)</u>	<u>2,435</u>
Disminución neto de efectivo y equivalentes de efectivo	<u>1,878</u>	<u>2,454</u>
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del período	<u>2,551</u>	<u>97</u>
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del período	<u>\$ 4,429</u>	<u>2,551</u>

Las notas aclaratorias que se acompañan, forman parte integrante de este estado financiero.

"El presente estado de flujos de efectivo se formuló de conformidad con los criterios de contabilidad para las instituciones de financiamiento colectivo, emitidos por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores, con fundamento en lo dispuesto por los artículos 48 y 49 de la Ley para Regular las Instituciones de Tecnología Financiera, de observancia general y obligatoria, aplicados de manera consistente, encontrándose reflejados todos los ingresos y egresos derivados de las operaciones efectuadas por la institución de financiamiento colectivo durante el período arriba mencionado, las cuales se realizaron y valoraron con apego a sanas prácticas y a las disposiciones legales y administrativas aplicables".

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


Hugo Raúl Blum Casillas
Director General


Sandra Pamela Coronado Gutierrez
Contador General

Plataforma Inmobiliaria Cien Ladrillos S. A. P. I. de C. V., Institución de Financiamiento Colectivo

Notas sobre los Estados Financieros
31 de diciembre de 2025 y 2024
(Cifras expresadas en miles de pesos mexicanos)

Nota 1.- Actividad

El 16 de enero de 2017, nace Plataforma Inmobiliaria Cien Ladrillos S.A.P.I., Institución de Financiamiento Colectivo (Cien Ladrillos) en la ciudad de Guadalajara, Jalisco, México, bajo el objeto social de prestar a personas físicas y morales servicios de; adquirir, arrendar poseer, recibir, dar en comodato, enajenar, administrar, comprar y vender toda clase de derechos, bienes, muebles e inmuebles, así como otorgar derechos reales y personales sobre dichos bienes. El 7 de mayo de 2021, en asamblea extraordinaria de accionistas, se aprueba la transformación del régimen jurídico, quedando de la siguiente manera: Plataforma Inmobiliaria Cien Ladrillos S.A.P.I. Institución de Financiamiento Colectivo y el 21 de septiembre de 2021, obtuvo la autorización para operar con la publicación en el Diario Oficial de la Federación del Oficio P065/2021.

El objeto social de Cien Ladrillos es realizar con el público de manera habitual y profesional, los servicios concernientes en financiamiento colectivo de copropiedad o regalías, con el fin de que los inversionistas y solicitantes celebren convenios entre ellos, y puedan adquirir los denominados “ladrillos”. Además de recibir y publicar las solicitudes de financiamiento de sus solicitantes y de sus proyectos, con el fin de facilitar todas las actividades de venta o adquisición de derechos o títulos.

Nota 2.- Autorización y bases de presentación

Autorización

El 30 de marzo de 2026, Hugo Raúl Blum Casillas, Director General, Sandra Pamela Coronado Gutiérrez, Contador General, autorizaron la emisión de los estados financieros adjuntos y sus notas.

De conformidad con la Ley General de Sociedades Mercantiles (LGSM), los estatutos de Cien Ladrillos y las Disposiciones de Carácter General aplicables a las Instituciones de Tecnología Financiera (las Disposiciones), emitidas por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores (la Comisión), los accionistas y la Comisión Bancaria tienen facultades para modificar los estados financieros después de su emisión. Los estados financieros de 2025, adjuntos, están aprobados por el Consejo de Administración.

Bases de presentación

a) Declaración de cumplimiento

Los estados financieros están preparados con fundamento en la Ley para Regular las Instituciones de Tecnología Financiera, los criterios de contabilidad para instituciones de tecnología financiera en México (los Criterios de Contabilidad) establecidos en el Anexo 6 de las Disposiciones, y las reglas de operación aplicables, establecidos por la Comisión, quien tiene a su cargo la inspección y vigilancia de las instituciones de tecnología financiera y realiza la revisión de su información financiera.

Los Criterios de Contabilidad establecen que la contabilidad de las instituciones de tecnología financiera debe ajustarse a la estructura básica de las Normas de Información Financiera (NIF) definida por el Consejo Mexicano de Normas de Información Financiera, A.C. (CINIF) en la NIF A-1 “Estructura de las normas de información financiera”, considerando en primera instancia las NIF contenidas en la Serie NIF A “Marco conceptual”, así como lo establecido en el criterio de contabilidad A-4 “Aplicación supletoria a los criterios de contabilidad”. Asimismo, establecen que las instituciones deben observar los lineamientos contables de las NIF excepto cuando sea necesario, a juicio de la Comisión, aplicar una normatividad o criterios de contabilidad específicos sobre el reconocimiento, valuación, presentación y revelación aplicables a rubros específicos de los estados financieros y los aplicables a su elaboración.

**Plataforma Inmobiliaria Cien Ladrillos S. A. P. I. de C. V., Institución de Financiamiento
Colectivo**

Notas sobre los Estados Financieros
31 de diciembre de 2025 y 2024
(Cifras expresadas en miles de pesos mexicanos)

Los Criterios de Contabilidad señalan que a falta de criterio contable específico de la Comisión para las instituciones de crédito, o en un contexto más amplio, de las NIF, se aplicarán las bases de supletoriedad previstas por la NIF A-8 “Supletoriedad”, y sólo en caso de que las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) a que se refiere la NIF A-8 no den solución al reconocimiento contable, se podrá optar por una norma supletoria que pertenezca a cualquier otro esquema normativo, siempre que cumpla con todos los requisitos señalados en la citada NIF y el mismo criterio contable, debiéndose aplicar la supletoriedad en el siguiente orden: los principios de contabilidad generalmente aceptados en los Estados Unidos de América (US GAAP) y cualquier norma de contabilidad que forme parte de un conjunto de normas formal y reconocido, siempre y cuando cumpla con los requisitos del criterio A-4 “Aplicación supletoria a los criterios de contabilidad” de la Comisión.

Reconocimiento de los efectos de la inflación en la información financiera

El reconocimiento de la inflación se realiza de acuerdo con la NIF B-10, “Efectos de la inflación”, la cual considera dos tipos de entornos económicos: a) inflacionario, cuando la inflación acumulada de los tres ejercicios anuales anteriores es igual o superior al 26%, caso en el cual requiere el reconocimiento de los efectos de la inflación, y b) no inflacionario, cuando en el mismo período la inflación es menor al 26%; en este último caso, no se deben reconocer los efectos de la inflación en los estados financieros,

Dado que la inflación acumulada de los tres ejercicios anuales anteriores a 2025 y 2024 fue de 17.34% y 20.83%, respectivamente, el entorno económico para ambos años califica como no inflacionario; en este sentido, cabe señalar que los activos, pasivos y capital contable al 31 de diciembre de 2025 y 2024 no incluyen los efectos de nueva expresión reconocida hasta el 31 de diciembre de 2007.

b) Uso de juicios y estimaciones

La preparación de los estados financieros requiere que la Administración efectúe estimaciones y suposiciones que afectan los importes registrados de activos y pasivos y la revelación de activos y pasivos contingentes a la fecha de los estados financieros, así como los importes registrados de ingresos y gastos durante el ejercicio. Los resultados reales pueden diferir de estas estimaciones y suposiciones.

Determinación del valor razonable

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

c) Moneda funcional y moneda de informe

Los estados financieros 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, cuando se hace referencia a miles de pesos o “\$”, se trata de miles de pesos mexicanos.

d) Presentación del resultado integral

En cumplimiento con el criterio contable D-2 “Estado de resultado integral” establecido por la Comisión, Cien Ladrillos presenta el resultado integral en un solo estado que presenta en un único documento todos los rubros que conforman el resultado neto, incrementado o disminuido por los Otros Resultados

**Plataforma Inmobiliaria Cien Ladrillos S. A. P. I. de C. V., Institución de Financiamiento
Colectivo**

Notas sobre los Estados Financieros
31 de diciembre de 2025 y 2024
(Cifras expresadas en miles de pesos mexicanos)

Integrales (ORI) del período, así como de la participación en los ORI de otras entidades, y se denomina “Estado de resultado integral”.

Nota 3.- Resumen de las principales políticas contables

Las políticas contables que se muestran a continuación se han aplicado uniformemente en la preparación de los estados financieros que se presentan:

(a) *Compensación de activos y pasivos financieros*

Un activo y pasivo financiero serán objeto de compensación de manera que se presente en el estado de situación financiera su importe neto, sólo cuando Cien Ladrillos tiene el derecho legalmente exigible y vigente de compensarlos en cualquier circunstancia, y a su vez la intención de liquidarlos sobre una base compensada, o de realizar el activo financiero y liquidar el pasivo financiero simultáneamente.

(b) *Efectivo y equivalentes de efectivo*

El efectivo se reconoce a su valor nominal. Se consideran efectivo, la moneda de curso legal y moneda extranjera en caja, los depósitos en entidades financieras del país y el extranjero, ya sea en cuentas de cheques, giros bancarios, y remesas en tránsito

Los equivalentes de efectivo se reconocen inicialmente a su valor razonable. Éstos incluyen valores a corto plazo, de alta liquidez, fácilmente convertibles en efectivo que están sujetos a riesgos poco importantes en su valor (donde estos últimos son aquellos cuyo plazo de vencimiento se prevé dentro de un máximo de 48 horas a partir de su adquisición.

Los intereses ganados y las utilidades o pérdidas por valuación se incluyen en los resultados del ejercicio conforme se devengan como parte de los ingresos o gastos por intereses.

No se cuenta con alguna partida que tenga restricción, no se presentan saldos de efectivo y equivalentes en el pasivo y no existen hechos posteriores que hayan modificado sustancialmente la valuación del efectivo y equivalentes de efectivo en moneda extranjera y en inversiones disponibles a la vista.

(c) *Inversiones en instrumentos financieros*

i. Reconocimiento y medición inicial

Las inversiones en instrumentos financieros comprenden instrumentos de patrimonio neto, obligaciones, bonos, certificados y demás títulos de crédito y documentos que se emiten en serie o en masa, cotizados y no cotizados, que la entidad mantiene como posición propia. 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.

ii. Clasificación y medición posterior

En el reconocimiento inicial, las inversiones en instrumentos financieros se clasifican en las siguientes categorías, conforme al modelo de negocio y las características de los flujos contractuales de los mismos, como:

**Plataforma Inmobiliaria Cien Ladrillos S. A. P. I. de C. V., Institución de Financiamiento
Colectivo**

Notas sobre los Estados Financieros
31 de diciembre de 2025 y 2024
(Cifras expresadas en miles de pesos mexicanos)

- *Instrumentos financieros para cobrar principal e interés (IFCPI)*, que tienen por objeto en su tenencia, recuperar los flujos contractuales que conlleva el instrumento. Los términos del contrato prevén flujos de efectivo en fechas preestablecidas, que corresponden sólo a pagos de principal e interés (rendimiento), usualmente sobre el monto del principal pendiente de pago. El IFCPI debe tener características de un financiamiento otorgado y administrarse con base en su rendimiento contractual.

La clasificación de las inversiones en instrumentos financieros se basa tanto en el modelo de negocios como en las características de los flujos contractuales de los mismos. Atendiendo al modelo de negocios, un instrumento financiero o una clase de instrumentos financieros (un portafolio), puede ser administrado bajo:

- Un modelo que busca recuperar los flujos contractuales (representado por el monto del principal e intereses).
- Un modelo de negocio que busca, tanto la recuperación de los flujos contractuales como en el modelo anterior, como la obtención una utilidad mediante la venta de los instrumentos financieros, lo cual conlleva a desplazar un modelo combinado de gestión de estos instrumentos financieros.
- Un modelo que busca obtener un máximo rendimiento a través de compra y venta de los instrumentos financieros.

Los instrumentos financieros no se reclasifican después de su reconocimiento inicial, excepto si el Cien Ladrillos cambia su modelo de negocio, en cuyo caso todos los instrumentos financieros afectados son reclasificados a la nueva categoría en el momento en que el cambio en el modelo de negocio ha ocurrido.

La reclasificación de inversiones en instrumentos financieros entre categorías se aplica prospectivamente a partir de la fecha de cambio en el modelo de negocio, sin modificar ninguna utilidad o pérdida reconocida con anterioridad, tales como intereses o pérdidas por deterioro.

Un instrumento financiero se mide al costo amortizado si se cumplen las dos condiciones siguientes y no está clasificado como medido a su valor razonable con cambios a través de resultados:

- el instrumento financiero se conserva dentro de un modelo de negocio cuyo objetivo es mantener los instrumentos financieros para obtener la recuperación de los flujos de efectivo contractuales; y
- las condiciones contractuales del instrumento financiero dan lugar, en fechas especificadas, a flujos de efectivo que están representados únicamente por pagos del principal e intereses sobre el importe del principal pendiente (Sólo Pago del Principal e Intereses, o SPPI por sus siglas).

Una inversión en un instrumento de deuda se mide a valor razonable con cambios en otros resultados integrales (ORI) si se cumplen las dos condiciones siguientes y no está clasificado como 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

**Plataforma Inmobiliaria Cien Ladrillos S. A. P. I. de C. V., Institución de Financiamiento
Colectivo**

Notas sobre los Estados Financieros
31 de diciembre de 2025 y 2024
(Cifras expresadas en miles de pesos mexicanos)

- las condiciones contractuales del activo financiero dan lugar, en fechas especificadas, a flujos de efectivo que están representados únicamente por pagos del principal e intereses sobre el importe del principal pendiente (SPPI).

Todos los instrumentos financieros no clasificados como medidos al costo amortizado o a valor razonable con cambios en otros resultados integrales (ORI) como se describe anteriormente, son medidos a valor razonable con cambios en resultados. Esto incluye todos los instrumentos financieros derivados (ver inciso (j) de esta nota).

Instrumentos financieros: Evaluación del modelo de negocio

Cien Ladrillos realiza una evaluación del objetivo del modelo de negocio en el que se mantiene un instrumento financiero a nivel del portafolio, ya que esto es lo que mejor refleja la manera en que se administra el negocio y se entrega la información a la Administración. La información considerada incluye:

- las políticas y los objetivos señalados para el portafolio y la operación de esas políticas en la práctica. Estas incluyen si la estrategia de la Administración se enfoca en cobrar ingresos por intereses contractuales, mantener un perfil de tasa de interés concreto o coordinar la duración de los instrumentos financieros con la de los pasivos que dichos instrumentos están financiando o las salidas de efectivo esperadas, o realizar flujos de efectivo mediante la venta de los instrumentos;
- cómo se evalúa el rendimiento del portafolio y cómo este se informa a la Administración de Cien Ladrillos;
- los riesgos que afectan al rendimiento del modelo de negocio (y los instrumentos 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 instrumentos gestionados o sobre los flujos de efectivo contractuales obtenidos); y
- la frecuencia, el volumen y la oportunidad de las ventas en periodos anteriores, las razones de esas ventas y las expectativas sobre la actividad de ventas futuras.

Las transferencias de instrumentos financieros a terceros en transacciones que no califican para la baja en cuentas no se consideran ventas para este propósito, de forma consistente con el reconocimiento continuo de los instrumentos por parte de Cien Ladrillos.

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

Instrumentos financieros: Evaluación de si los flujos de efectivo contractuales son solo pagos del principal y los intereses (SPPI).

Para propósitos de esta evaluación, el monto del “principal” se define como el valor razonable del instrumento financiero en el momento del reconocimiento inicial. El “interés” se define como la contraprestación por el valor del dinero en el tiempo y por el riesgo crediticio asociado con el importe principal pendiente, durante un período de tiempo concreto y por otros riesgos y costos básicos de los

Plataforma Inmobiliaria Cien Ladrillos S. A. P. I. de C. V., Institución de Financiamiento Colectivo

Notas sobre los Estados Financieros
31 de diciembre de 2025 y 2024
(Cifras expresadas en miles de pesos mexicanos)

préstamos (por ejemplo, el riesgo de liquidez y los costos administrativos), así como un margen de utilidad.

Al evaluar si los flujos de efectivo contractuales son solo pagos del principal e intereses (SPPI), Cien Ladrillos considera los términos contractuales del instrumento. Esto incluye evaluar si un instrumento financiero contiene una condición contractual que pudiera cambiar la oportunidad o importe de los flujos de efectivo contractuales de manera que no cumpliría esta condición.

Al hacer esta evaluación, Cien Ladrillos toma en cuenta:

- eventos contingentes que cambiarían el importe o la oportunidad de los flujos de efectivo;
- términos que pudieran generar apalancamiento;
- términos que hacen referencia al valor del dinero en el tiempo, como por ejemplo ajustar la tasa del cupón, incluyendo las características de tasa variable;
- términos que generen instrumentos derivados implícitos, o cambios en sus términos y condiciones, por indexación a variables ajenas a la naturaleza del contrato;
- características de pago anticipado y prórroga; y
- términos que limitan el derecho de Cien Ladrillos a los flujos de efectivo procedentes de instrumentos específicos (por ejemplo, características de “sin recurso”).

Una característica de pago anticipado es consistente con el criterio de únicamente pago del principal e 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 el término anticipado del contrato. Adicionalmente, en el caso de un instrumento financiero adquirido con un descuento o prima significativo 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.

Instrumentos financieros: Medición posterior y ganancias y pérdidas –

<i>Instrumentos financieros negociables (IFN)</i>	Estos instrumentos se miden posteriormente a valor razonable. Las ganancias y pérdidas netas, incluyendo cualquier ingreso por intereses o dividendos, se reconocen en resultados (VRCR). No obstante, ver inciso (j) de esta nota en el caso de los derivados designados como instrumentos de cobertura
<i>Instrumentos financieros para cobrar principal e interés (IFCPI)</i>	Estos instrumentos 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>Instrumentos financieros para cobrar o vender (IFCV)</i>	Estos instrumentos se miden posteriormente a 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 otros resultados integrales

**Plataforma Inmobiliaria Cien Ladrillos S. A. P. I. de C. V., Institución de Financiamiento
Colectivo**

Notas sobre los Estados Financieros
31 de diciembre de 2025 y 2024
(Cifras expresadas en miles de pesos mexicanos)

	(VRCORI). En el momento de la baja en cuentas, las ganancias y pérdidas acumuladas en otros resultados integrales se reclasifican en resultados.
<i>Inversiones en acciones a través de ORI</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.

iii. Baja en cuentas

Cien Ladrillos da de baja en cuentas un instrumento financiero cuando expiran los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo del instrumento financiero, o cuando transfiere los derechos a recibir los flujos de efectivo contractuales en una transacción en la que se transfieren sustancialmente todos los riesgos y beneficios de la propiedad del instrumento financiero, o en la cual el Cien Ladrillos no transfiere ni retiene sustancialmente todos los riesgos y beneficios relacionados con la propiedad y no retiene el control sobre los instrumentos financieros.

Cien Ladrillos participa en transacciones en las que transfiere los instrumentos reconocidos en su estado de situación financiera, pero retiene todos o sustancialmente todos los riesgos y beneficios de los instrumentos financieros transferidos. En estos casos, los instrumentos financieros transferidos no son dados de baja en cuentas

iv. Deterioro

Cien Ladrillos evalúa desde su reconocimiento inicial las pérdidas crediticias esperadas (PCE) de los IFCV y los IFCPI, las cuales se determinan considerando el nivel de recuperabilidad esperada que corresponda a los distintos IFCV y reconoce el efecto de la pérdida, con base en el costo amortizado de los IFCV y los IFCPI. Dado que el valor razonable del IFCV ya reconoce el deterioro por pérdidas crediticias esperadas, Cien Ladrillos no procede a crear una estimación que reduzca el valor razonable del IFCV; por lo tanto, el efecto se reconoce en la utilidad o pérdida neta, afectando el valor del IFCV antes de reconocer el efecto en ORI por valuación a valor razonable. Para los IFCPI, se reconoce la PCE determinada afectando el valor razonable del IFCPI. Lo anterior no afecta a los IFN, pues en éstos no surge la cuestión de cobrabilidad al no existir la intención de cobro y porque el valor de mercado de estos capta generalmente los efectos de pérdidas crediticias esperadas de los mismos.

Las PCE son el promedio ponderado por la probabilidad de las pérdidas crediticias y se miden como el valor presente de las insuficiencias de efectivo. Al estimar las PCE, Cien Ladrillos considera la información razonable y sustentable que sea relevante y esté disponible sin costos o esfuerzos indebidos. Esto incluye información cuantitativa y cualitativa y análisis, basados en la experiencia histórica de Cien Ladrillos y en una evaluación de crédito informada e incluyendo información prospectiva.

Cien Ladrillos vigila que las PCE por el deterioro de los títulos emitidos por una contraparte, guarda consistencia con el deterioro determinado para créditos que se otorguen a la misma contraparte.

En caso de que existan cambios favorables en la calidad crediticia de los IFCV que estén debidamente sustentados con base en eventos posteriores observables, la PCE ya reconocida se revierte en el periodo en que ocurren dichos cambios, contra la utilidad o pérdida neta del periodo, como una reversión de PCE previamente reconocida.

**Plataforma Inmobiliaria Cien Ladrillos S. A. P. I. de C. V., Institución de Financiamiento
Colectivo**

Notas sobre los Estados Financieros
31 de diciembre de 2025 y 2024
(Cifras expresadas en miles de pesos mexicanos)

(d) Reportos

Títulos recibidos en reportos, se registran a su costo de adquisición y se valúan a su costo más rendimiento acumulado, que es lo que finalmente se recupera.

(e) Propiedades, mobiliario y equipo

Las propiedades, planta y equipo se registran al costo de adquisición.

La depreciación de las propiedades, planta y equipo se calcula por el método de línea recta, con base en las vidas útiles, estimadas por la Administración de Cien Ladrillos.

(f) Pagos anticipados y otros activos

Incluye gastos por emisión de títulos, el diferencial a cargo por adquisiciones de cartera de crédito y los seguros por amortizar, y otros cargos diferidos. Asimismo, incluye pagos anticipados por intereses, comisiones, rentas y otros, así como pagos provisionales de impuestos.

(g) Préstamos interbancarios y de otros organismos

En este rubro se registran los préstamos directos de bancos nacionales y extranjeros. Los intereses se reconocen en resultados conforme se devengan dentro del rubro de "Gastos por intereses".

(h) Acreedores diversos y otras cuentas por pagar

Los acreedores diversos y otras cuentas por pagar incluyen el pasivo por beneficios a los empleados de corto y largo plazo, provisiones y otras cuentas por pagar por la prestación de servicios bancarios comisiones por pagar, pasivo por arrendamiento capitalizable, acreedores por adquisición de activos, dividendos por pagar, IVA trasladado y otros impuestos y derechos por pagar.

Los pasivos de Cien Ladrillos se valúan y reconocen en el estado de situación financiera, para tal efecto deberán cumplir con la característica de ser una obligación presente, donde la transferencia de activos o presentación de servicios sea virtualmente ineludible, surja como consecuencia de un evento pasado y su cuantía y vencimiento se encuentran claramente establecidos.

Cien Ladrillos reconoce una provisión cuando su cuantía o vencimientos son inciertos y se cumplen las siguientes condiciones: a) existe una obligación presente resultante de un evento pasado a cargo de la entidad, b) es probable que se presente la salida de recursos económicos como medio para liquidar dicha obligación y c) la obligación puede ser estimada razonablemente. De no cumplirse las condiciones antes mencionadas, no se reconoce una provisión.

(i) Beneficios a los empleados

Beneficios directos a corto plazo

Los beneficios a los empleados directos a corto plazo se reconocen en los resultados del período en que devengan los servicios prestados. Se reconoce un pasivo por el importe que se espera pagar si Cien Ladrillos tiene una obligación legal o asumida de pagar esta cantidad como resultado de los servicios pasados proporcionados y la obligación se puede estimar de forma razonable. Al 31 de diciembre de 2025 y 2024 la provisión por beneficios a los empleados asciende a 935, registrada en el rubro de gastos de administración y promoción en el estado de resultados, respectivamente.

**Plataforma Inmobiliaria Cien Ladrillos S. A. P. I. de C. V., Institución de Financiamiento
Colectivo**

Notas sobre los Estados Financieros
31 de diciembre de 2025 y 2024
(Cifras expresadas en miles de pesos mexicanos)

(j) Custodia y administración de bienes

Se reconocen en cuentas de orden el monto estimado por el que está obligada Cien Ladrillos a responder antes sus clientes por cualquier eventualidad futura.

(k) Mandatos

Se reconocen en cuentas de orden los recursos objeto de las operaciones de mandato que realicen, atendiendo a la responsabilidad que para Cien Ladrillos implique realización o cumplimiento del objeto de dichas operaciones, cuya encomienda se acepte.

La valuación de los recursos objeto de la operación de mandato, se efectúa conforme a lo dispuesto en los presentes criterios de contabilidad para instituciones de financiamiento colectivo.

Al 31 de diciembre de 2025 no se cuenta con valores catalogados como mandatos.

(l) Reconocimiento de ingresos

Los intereses por inversiones en títulos de renta fija se reconocen en resultados conforme se devengan conforme al método de interés efectivo. Los intereses cobrados por operaciones de reporto se reconocen en resultados de acuerdo con el método de interés efectivo, a lo largo del plazo de la operación.

Las comisiones ganadas por operaciones fiduciarias se reconocen en resultados conforme se devengan

Las comisiones derivadas de los servicios de custodia o administración de bienes se reconocen en los resultados conforme se devengan.

(m) Contingencias

Las obligaciones o pérdidas importantes relacionadas con contingencias se reconocen cuando es probable que sus efectos se materialicen y existen elementos razonables para su cuantificación. Si no existen estos elementos razonables, se incluye su revelación en forma cualitativa en las notas a los estados financieros. Los ingresos, utilidades o activos contingentes se reconocen hasta el momento en que existe certeza absoluta de su realización.

(n) Impuesto a la utilidad

El impuesto sobre la renta (ISR) se registran en los resultados del ejercicio en que se causan y se determinan conforme a las disposiciones fiscales vigentes.

El impuesto a la utilidad diferido se reconoce aplicando la tasa correspondiente a las diferencias temporales que resultan de la comparación de los balances contables y fiscales de los activos y pasivos, y en su caso, se incluyen los beneficios de las pérdidas fiscales por amortizar y de algunos créditos fiscales. El impuesto diferido activo se registra sólo cuando existe alta probabilidad de que pueda recuperarse.

**Plataforma Inmobiliaria Cien Ladrillos S. A. P. I. de C. V., Institución de Financiamiento
Colectivo**

Notas sobre los Estados Financieros
31 de diciembre de 2025 y 2024
(Cifras expresadas en miles de pesos mexicanos)

Nota 4.- Efectivo y equivalentes de efectivo

El saldo del rubro de disponibilidades al 31 de diciembre de 2025 y 2024 se integra como se muestra a continuación:

	2025	2024
Depósitos en bancos del país	\$ 300	376
Depósitos en moneda extranjera en el país	4,129	2,175
	\$ 4,429	2,551

Nota 5.- Inversión en instrumentos financieros

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024, el rubro de instrumentos financieros para cobrar principal e interés, es por \$1,179 y \$1,203, respectivamente, los intereses son reconocidos en el estado de resultados integral conforme se devengan.

Nota 6.- Cuentas por cobrar

El saldo del rubro de cuentas por cobrar al 31 de diciembre de 2025 y 2024 se integra como se muestra a continuación:

	2025	2024
Impuestos y otras cuentas por cobrar	\$ 10,511	4,806
Rentas cien ladrillos	65	-
	\$ 18,520	4,806

Nota 7.- Pagos anticipados y otros activos

El saldo del rubro de pagos anticipados y otros activos al 31 de diciembre de 2025 y 2024 se integra como se muestra a continuación:

	2025	2024
Impuesto al valor agregado	\$ 11,402	10,387
Impuesto sobre la renta retenido	2,305	1,688
Otros pagos anticipados	187	57
	\$ 13,894	12,132

Plataforma Inmobiliaria Cien Ladrillos S. A. P. I. de C. V., Institución de Financiamiento Colectivo

Notas sobre los Estados Financieros
31 de diciembre de 2025 y 2024
(Cifras expresadas en miles de pesos mexicanos)

Nota 8.- Propiedades, mobiliario y equipo, neto

El saldo del rubro de propiedades, mobiliario y equipo al 31 de diciembre de 2025 y 2024 se integra como se muestra a continuación:

	2025	2024
Mobiliario y equipo	\$ 954	954
Equipo de computo	1,977	1,922
Depreciación acumulada de mobiliario y equipo	(431)	(341)
Depreciación acumulada de equipo de computo	(1,886)	(1,560)
	\$ 614	975

Nota 9.- Inversiones permanentes

El saldo del rubro de inversiones permanentes al 31 de diciembre de 2025 y 2024 se integra como se muestra a continuación:

	2025	2024
Mantenimiento 100 Ladrillos, S.A. de C.V.	\$ 8,322	8,322
Renta Cien Ladrillos, S.A. de C.V.	10,000	10,000
Renta Cien Ladrillos US, S.A. de C.V.	50	50
Mantenimiento 100 Ladrillos, S.A. de C.V. (Resultados)	(4,656)	(4,656)
Renta Cien Ladrillos, S.A. de C.V. (Resultados)	(10,000)	(10,000)
	\$ 3,716	3,716

Plataforma Inmobiliaria Cien Ladrillos, S.A.P.I. de C.V. Institución de Financiamiento Colectivo cuenta principalmente con dos inversiones en dos entidades, las cuales se describen a continuación:

Mantenimiento Cien Ladrillos, S.A. de C.V.

Es una sociedad constituida el 11 de julio del 2017 mediante el instrumento n. 46,174. El capital social de la empresa es variable, siendo su capital mínimo fijo sin derecho a retiro la cantidad de \$50 (miles de pesos), que estará representado por 50,000 acciones con valor nominal de \$0.001 (miles de pesos). Con fecha 25 de noviembre de 2022 se celebró el acta de asamblea General Ordinaria de Accionistas inscrita en el libro número 1 con número de póliza 103, se aprobó una inversión de \$750.00 (miles de pesos).

El capital social se representa por 1 acción serie "A" a nombre de Hugo Raúl Blum Casillas y 49,999 acciones a nombre de Plataforma Inmobiliaria Cien Ladrillos, S.A.P.I. de C.V., I. F. C. y por 750,000 de acciones de la serie "B" a nombre de Plataforma Inmobiliaria Cien Ladrillos, S.A.P.I. de C.V., I. F. C. Con fecha 5 de diciembre de 2023 se celebró el acta de asamblea General Ordinaria de Accionistas inscrita en el libro número 1 con número de póliza 292, se aprobó una inversión de \$12,000.00 (miles de pesos).

El capital social se representa por 1 acción serie "A" a nombre de Hugo Raúl Blum Casillas y 49,999 acciones a nombre de Plataforma Inmobiliaria Cien Ladrillos, S.A.P.I. de C.V., I. F. C. y por 12,750,000

**Plataforma Inmobiliaria Cien Ladrillos S. A. P. I. de C. V., Institución de Financiamiento
Colectivo**

Notas sobre los Estados Financieros
31 de diciembre de 2025 y 2024
(Cifras expresadas en miles de pesos mexicanos)

de acciones de la serie "B" a nombre de Plataforma Inmobiliaria Cien Ladrillos, S.A.P.I. de C.V., I. F. C.

Renta Cien Ladrillos, S.A. de C.V.

Es una sociedad constituida el 11 de julio del 2017 mediante el instrumento n. 46,175. El capital social de la empresa es variable, siendo su capital mínimo fijo sin derecho a retiro la cantidad de \$50 (miles de pesos), que estará representado por 50,000 acciones con valor nominal de \$0.001 (miles de pesos). Con fecha 24 de noviembre de 2022 se celebró el acta de asamblea General Ordinaria de Accionistas inscrita en el libro número 1 con número de póliza 102, se aprobó una inversión de \$2,000 (miles de pesos).

El capital social se representa por 1 acción serie "A" a nombre de Hugo Raúl Blum Casillas y 49,999 acciones a nombre de Plataforma Inmobiliaria Cien Ladrillos, S.A.P.I. de C.V., I. F. C. y por 2,000,000 de acciones de la serie "B" a nombre de Plataforma Inmobiliaria Cien Ladrillos, S.A.P.I. de C.V., I. F. C.

Con fecha 5 de diciembre de 2023 se celebró el acta de asamblea General Ordinaria de Accionistas inscrita en el libro número 1 con número de póliza 291, se aprobó una inversión de \$5,000.00 (miles de pesos).

El capital social se representa por 1 acción serie "A" a nombre de Hugo Raúl Blum Casillas y 49,999 acciones a nombre de Plataforma Inmobiliaria Cien Ladrillos, S.A.P.I. de C.V., I. F. C. y por 7,000,000 de acciones de la serie "B" a nombre de Plataforma Inmobiliaria Cien Ladrillos, S.A.P.I. de C.V., I. F. C.

Nota 10.- Activos intangibles

El saldo del rubro de activos intangibles al 31 de diciembre de 2025 y 2024 se integra como se muestra a continuación:

	2025	2024
Software	\$ 20,010	20,010
Otros	2,650	2,650
Depósitos en garantía	-	60
Amortización acumulada	(6,237)	(4,972)
	\$ 16,423	17,748

**Plataforma Inmobiliaria Cien Ladrillos S. A. P. I. de C. V., Institución de Financiamiento
Colectivo**

Notas sobre los Estados Financieros
31 de diciembre de 2025 y 2024
(Cifras expresadas en miles de pesos mexicanos)

Nota 11.- Acreedores diversos y otras cuentas por pagar

El saldo del rubro de acreedores diversos y otras cuentas por pagar al 31 de diciembre de 2025 y 2024 se integra como se muestra a continuación:

	2025	2024
Anticipo a clientes	\$ 11,207	1,292
Renta Cien Ladrillos, S.A. de C.V.	589	589
Mantenimiento Cien Ladrillos, S.A. de C.V.	-	3,931
Otros	1,084	1,034
	\$ 12,880	6,846

Nota 12.- Aportaciones para futuros aumentos de capital

El saldo del rubro de aportaciones para futuros aumentos de capital al 31 de diciembre de 2025 y 2024 se integra como se muestra a continuación:

	2025	2024
Aportaciones para futuros aumentos de capital pendiente de protocolizar	\$ 8,762	10,885
	\$ 8,762	10,885

Nota 13.- Otros

El saldo del rubro de otros al 31 de diciembre de 2025 y 2024 se integra como se muestra a continuación:

	2025	2024
Provisión IVA propiedades	\$ 18,270	15,821
Provisión de sueldos D-3	461	552
	\$ 18,731	16,373

Nota 14.- Capital social

El saldo del rubro de capital social al 31 de diciembre de 2025 y 2024 se integra como se muestra a continuación:

	2025	2024
Capital fijo	\$ 5,820	5,820
Capital variable	48,318	39,741
	\$ 54,138	45,561

**Plataforma Inmobiliaria Cien Ladrillos S. A. P. I. de C. V., Institución de Financiamiento
Colectivo**

Notas sobre los Estados Financieros
31 de diciembre de 2025 y 2024
(Cifras expresadas en miles de pesos mexicanos)

El capital fijo está representado por 5,819,770 acciones comunes, nominativas con valor nominal de \$0.001 (miles de pesos), sin derecho a retiro.

El capital variable está representado por 48,318,420 acciones, nominativas con valor nominal de \$0.001 (miles de pesos), de la clase II y clase III.

Durante los ejercicios anteriores Cien Ladrillos ha generado pérdidas financieras, por lo cual no se ha generado una reserva legal.

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024, no existen aportaciones para futuros aumentos de capital.

Nota 15.- Impuesto a la utilidad e impuesto a la utilidad diferido

Al 31 de diciembre de 2025 el ISR causado ascendió a \$880.

Al 31 de diciembre de 2024, Cien Ladrillos no generó ISR, debido a que tiene pérdida fiscal.

El saldo del rubro del impuesto diferido activo al 31 de diciembre de 2025 y 2024 se integra como se muestra a continuación:

	2025	2024
Mobiliario y equipo	\$ 108	96
Otros activos	1,496	2,388
	\$ 1,604	2,484

Las pérdidas fiscales al 31 de diciembre de 2025 ascienden a \$32,647, para efectos de ISR diferido no se consideran, ya que no se cuenta con una base sólida de reversión de dichos resultados fiscales.

Nota 16.- Comisiones cobradas

Se integra como sigue:

	2025	2024
Ingreso por comisiones cobradas	\$ 1,350	1,213
Ingresos por fondeo colectivo	22,415	31,403
Ingresos por asistencia administrativa	2,992	1,811
Comisiones y tarifas cobradas	\$ 26,757	34,427

Nota 17.- Gastos de administración

Se integra como sigue:

	2025	2024
Gastos administrativos	\$ 2,512	7,091
Gastos generales	9,444	10,818
Gastos de venta	15,817	15,998
Depreciación y amortización	1,681	1,696

**Plataforma Inmobiliaria Cien Ladrillos S. A. P. I. de C. V., Institución de Financiamiento
Colectivo**

Notas sobre los Estados Financieros
31 de diciembre de 2025 y 2024
(Cifras expresadas en miles de pesos mexicanos)

Comisiones y tarifas cobradas	\$	29,454	35,604
--------------------------------------	-----------	---------------	---------------

Nota 18.- Contingencias

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024, no se cuenta con contingencias a reportar.

Nota 19.- Cuentas de orden

El saldo del rubro cuentas de orden al 31 de diciembre de 2025 y 2024 se integra como se muestra a continuación:

		2025	2024
Cientes cuentas corriente	\$	2,151	611
Otras cuentas en custodia		86,203	65,290
Instrumentos financieros de clientes recibidos en administración		941,267	845,206
Otras cuentas de registro		886,266	778,473
	\$	1,915,887	1,689,580

Nota 20.- Información mínima requerida en disposiciones de carácter general aplicables a las instituciones de tecnología financiera

I. No existen importes por conceptos en el estado de situación financiera o en el estado de resultado integral que hayan modificado sustancialmente la estructura o que hayan producido cambios significativos en la información financiera del período reportado.

II. Se realizó un ajuste al IVA acreditable de las propiedades adquiridas mediante fondeo colectivo y se realiza una provisión acreedora dentro del pasivo a largo plazo.

III. Se realizaron incrementos al capital contable de la entidad, el cual se detalla en la nota 14.

IV. No existen eventos subsecuentes que no hayan sido reflejados en la emisión de la información financiera del período reportado que hayan producido un impacto sustancial.

V. El monto de las inversiones en instrumentos financieros se encuentra detallado en la nota 5.

VI. No se cuenta con movimientos y/o saldos relacionados con activos virtuales.

VII. No se cuenta con reclasificaciones entre categorías de las inversiones en instrumentos financieros que hayan dado cambios en el modelo de negocio.

VIII. No se cuenta con préstamos bancarios o de otros organismos.

IX. No se cuenta con instrumentos financieros derivados que tengan como subyacentes activos virtuales.

X. Los fondos de inversión se valúan a valor de mercado al cierre de cada mes, registrando los intereses devengados.

**Plataforma Inmobiliaria Cien Ladrillos S. A. P. I. de C. V., Institución de Financiamiento
Colectivo**

Notas sobre los Estados Financieros
31 de diciembre de 2025 y 2024
(Cifras expresadas en miles de pesos mexicanos)

XI. El monto y origen de las principales partidas que integran los rubros de otros ingresos (egresos) de la operación son utilidad cambiaria e intereses.

XII. El monto de los impuestos a la utilidad diferidos en las utilidades diferida se detallan en la nota 15.

XIII. El índice de capitalización es de 1.15.

XIV. Las transacciones que se efectuaron con partes relacionadas, de conformidad con la Norma de Información Financiera C-13 "Partes relacionadas", se encuentran detalladas en la nota 21

XV. No se realizaron modificaciones a las políticas, prácticas y criterios de contabilidad conforme a las cuales se elaboraron los estados financieros básicos

XVI. No se cuenta con activos ajustados. El índice de apalancamiento es de 1.15

Nota 21.- Partes relacionadas

El saldo del rubro de cuentas por cobrar por partes relacionadas al 31 de diciembre de 2025 y 2024 se integra como se muestra a continuación:

	2025	2024
Rentas cien ladrillos	65	-

El saldo del rubro de acreedores diversos y otras cuentas por pagar con partes relacionadas al 31 de diciembre de 2025 y 2024 se integra como se muestra a continuación:

	2025	2024
Renta Cien Ladrillos, S.A. de C.V.	589	589
Mantenimiento Cien Ladrillos, S.A. de C.V.	-	3,931
	\$ 589	4,520

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024 los ingresos por asistencia administrativa ascienden a \$2,378 y \$1,810, respectivamente.

Nota 22.- Pronunciamientos normativos emitidos recientemente

NIF emitidas por el CINIF

A continuación, se describen los nuevos pronunciamientos contables emitidos por el CINIF que entrarán en vigor el 1 de enero de 2026. Se considera que estos nuevos pronunciamientos contables no tendrán una afectación importante en la información financiera que presenta Cien Ladrillos.

**Plataforma Inmobiliaria Cien Ladrillos S. A. P. I. de C. V., Institución de Financiamiento
Colectivo**

Notas sobre los Estados Financieros
31 de diciembre de 2025 y 2024
(Cifras expresadas en miles de pesos mexicanos)

NIF A-2: Incertidumbres sobre Negocio en Marcha

Objetivo: Establecer las bases para analizar eventos y condiciones que podrían generar incertidumbres significativas sobre la capacidad de una entidad para continuar como negocio en marcha.
Aplicación: Ejercicios iniciados a partir del 1 de enero de 2025, con posibilidad de adopción anticipada.

Mejoras a las NIF que Generan Cambios Contables

NIF A-1: Marco Conceptual

Modificación: Se precisa que la revelación de políticas contables debe ser específica de la entidad, evitando información estandarizada que no aporte a la comprensión de los usuarios.

Impacto: Mejora la claridad y relevancia de la información presentada en los estados financieros.

NIF C-6: Propiedades, Planta y Equipo

Modificación: Se elimina el método de depreciación especial, considerándolo más una práctica que un método en sí mismo.

Impacto: Clarifica la selección de métodos de depreciación adecuados.

Mejoras a las NIF que No Generan Cambios Contables

NIF B-9: Información Financiera a Fechas Intermedias

Modificación: Se realizan precisiones sobre la conectividad entre las Normas de Información de Sostenibilidad (NIS) y las NIF.

Impacto: Fortalece la coherencia y consistencia en la información financiera y de sostenibilidad.