

STEWART TITLE GUARANTY DE MEXICO S.A. DE C.V.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2025
CIRCULAR UNICA DE SEGUROS Y FIANZAS
Título 23 y 24
CUSF 23.1.14-VI y 24.1.2

NOTAS DE REVELACION A LOS ESTADOS FINANCIEROS

a) Capital Social.

- El capital contable presenta al 31 de diciembre de 2025 los conceptos de Capital Social, Reserva Legal y Utilidades Retenidas que se muestran a continuación:

Cifras en pesos

CONCEPTO	HISTORICO	REEXPRESION	REEXPRESADO
CAPITAL SOCIAL	51,645,256	8,634,973	60,280,229
RESERVA LEGAL	21,513,774	13,564	21,527,338
RESULTADOS DE EJERCICIO ANT.	70,093,055	-8,648,537	61,444,518
UTILIDADES RETENIDAS	-8,304,551	0	-8,304,551
TOTAL CAPITAL CONTABLE	134,947,535	0	134,947,535

Así mismo se confirma que la Institución no realizó ninguna capitalización de superávit por valuación de inmuebles.

Al 31 de diciembre de 2025, el Capital Mínimo Pagado requerido a la Institución es de 44,303,784.08 pesos, el cual está adecuadamente cubierto.

b) Supuestos de inflación y tipo de cambio empleados en la valuación de activos, pasivos y capital, en caso de ser aplicable:

1) Entorno no inflacionario

Los estados financieros fueron preparados con base en el costo histórico, excepto por las partidas no monetarias que hayan sido adquiridas o reconocidas en los estados

financieros antes del 31 de diciembre de 2007, en cuyo caso se incorporan los efectos de la inflación desde su reconocimiento inicial en los estados financieros y hasta el 31 de diciembre de 2007.

La inflación acumulada en los últimos 3 años terminados el 31 de diciembre de 2025 y 2024, fue de 13.10% y 17.60% respectivamente, nivel que, de acuerdo a las NIF, corresponde a un entorno económico no inflacionario, que requiere que se continúe con la preparación de estados financieros sobre la base de costo histórico.

2) Operaciones en moneda extranjera

Las operaciones en moneda extranjera se registran al tipo de cambio en vigor a la fecha en que se realizan. Los activos y pasivos en moneda extranjera se actualizan utilizando los tipos de cambio aplicables al cierre de cada período y del año. Las fluctuaciones cambiarias se registran directamente en los resultados del período. Al cierre de diciembre 2025 los activos y pasivos se registraron-revaluaron a 18.0080 pesos por dólar.

c) **Cualquier otro evento importante relativo a la valuación de activos, pasivos y capital:**

- No se tuvieron eventos importantes que impactarán la valuación de activos, pasivos y capital.

d) **Cualquier pérdida o ganancia no realizada que haya sido incluida o disminuida en el estado de resultados, con motivo de transferencias de títulos entre categorías:**

- No se tuvieron reclasificaciones de categoría en las inversiones en 2025.

e) **Información relativa a las transferencias entre categorías de clasificación de los instrumentos financieros:**

- No se tuvieron reclasificaciones de categoría en las inversiones en 2025.

- f) **Información referente al monto específico de las disponibilidades de la Institución, cuando estime que la importancia relativa de dichos conceptos lo ameriten.**
- No existe información que por su naturaleza amerite ser revelada.
- g) **Cualquier circunstancia que implique algún tipo de restricción legal en cuanto a la disponibilidad o fin al que se destinan los activos, como es el caso de litigios y embargos, entre otros:**
- No existe ningún tipo de restricción legal sobre los activos de la Institución en 2025.
- h) **Información referente a las Operaciones Financieras Derivadas realizadas por la Institución:**
- La institución no realiza ninguna transacción clasificada como “Operaciones Financieras Derivadas” en 2025.
- i) **Información referente a la composición del deudor por prima y el porcentaje que este rubro representa del activo;**
- Al 31 de diciembre de 2025 el saldo del deudor por prima presentó un saldo de cero, en los seguros de título de propiedad inmobiliaria la emisión se realiza contra el pago de la prima correspondiente.
- j) **Información respecto a los conceptos que integran el rubro de reaseguradores, los resultados derivados de las operaciones de Reaseguro, así como cambios en la estrategia de Reaseguro, o la existencia de contratos que impliquen compromisos futuros con el reasegurador y que por su importancia para la interpretación de la información financiera requieran ser revelados.**

Reaseguradores.

- 1) Importes recuperables de reaseguro:

- La operación de reaseguro se soporta con contratos facultativos no proporcionales, los saldos que se tienen registrados corresponden al cierre de diciembre 2025 corresponden a la porción de la reserva de riesgos en cursos y de siniestros ocurridos no reportados sobre la porción a cargo del reasegurador, lo anterior derivados de las notas técnicas correspondiente..
Al 31 de diciembre de 2025 no se contaba con saldo en el rubro de importes recuperables de reaseguro por siniestros reales a cargo directo del reasegurador.
- 2) Estimación de cuentas incobrables:
 - Al corte de diciembre del 2025 la Institución no tienen “Estimación de cuentas incobrables”
- 3) Recuperaciones:
 - Durante 2025 ninguna operación afectó la parte de siniestros por recuperar.
- 4) Estrategia de Reaseguro:
 - Durante 2025 no se presentaron cambios a la estrategia de reaseguro diferentes a las tomadas en 2024 y años anteriores, durante este tiempo solo se han operado contratos facultativos no proporcionales.
- k) Información respecto de las operaciones de Reaseguro Financiero que la Institución mantenga celebradas:**
 - Al 31 de diciembre de 2025 la Institución no ha realizado operaciones de reaseguro financiero.
- l) Información respecto de las operaciones mediante las cuales la Institución de Seguros haya transferido porciones del riesgo de su cartera relativa a riesgos técnicos al mercado de valores:**
 - Durante 2025 la institución no realizó ninguna operación que transfiriera porciones de riesgo de su cartera relativa a riesgos técnicos al mercado de valores.
- m) Detalle individual de los montos correspondientes a cualquier tipo de inversión que represente el 3% o más del valor del portafolio total de inversiones de la Institución, así como las inversiones que mantengan con personas con las que la Institución tenga Vínculos Patrimoniales o Vínculos de Negocio:**

- La Institución al cierre del 2025 no tenía dentro de su portafolio de inversiones ninguna inversión colocada con personas o empresas que tengan algún vínculo patrimonial de ninguna clase.

El detalle de las principales posiciones se presenta a continuación:

APÉNDICE A8.1.1.8

Inversiones que representan el 5% o mas del portafolio total de inversiones						
				A	B	A/Total**
Nombre completo del emisor	Nombre completo del tipo de valor	Fecha de Adquisición	Fecha de vencimiento	Costo de Adquisición*	Valor de Cotización*	%
ESTADOS UNIDOS MEXICANOS	MEXF76290422	28/09/2022	22/04/2029	52,959,302.21	54,153,859.65	34%
ESTADOS UNIDOS MEXICANOS	MEXF76290422	19/04/2024	22/04/2029	8,806,660.59	9,052,801.68	6%
ESTADOS UNIDOS MEXICANOS	MEXF76290422	19/07/2024	22/04/2029	61,783,395.45	62,916,971.68	40%
SECRETARIA DE HACIENDA Y CREDITO PUBLICO	CETES260108	11/12/2025	08/01/2026	16,474,216.39	16,537,869.48	11%
SECRETARIA DE HACIENDA Y CREDITO PUBLICO	CETES260115	18/12/2025	15/01/2026	3,035,183.15	3,042,443.77	2%
SECRETARIA DE HACIENDA Y CREDITO PUBLICO	CETES260122	24/12/2025	26/01/2026	7,455,420.63	7,463,773.28	5%
SECRETARIA DE HACIENDA Y CREDITO PUBLICO	CETES260129	31/12/2025	29/01/2026	4,506,573.99	4,505,382.88	3%
Total Portafolio**				155,020,752.41	157,673,102.42	100%

*En moneda nacional

**Monto total de las inversiones de la institución

- n) Información referente a cualquier tipo de deudor, cuando éste represente más del 5% del activo, o bien cuando la Institución estime que la importancia relativa de dicho concepto así lo amerita:
- Al cierre de 2025 no se tienen deudores que en lo particular representen más del 5% del activo, ni que por su importancia requiera ser revelado.
- o) Información relativa a bienes adjudicados, cuando la Institución estime que la importancia relativa de dicho concepto así lo amerita, indicando el tipo de bien, el procedimiento utilizado para la valuación de dicho bien, así como el monto de su estimación respectiva, y una breve descripción del procedimiento que se llevó a cabo para la determinación de la misma:
- La Institución durante 2025 no obtuvo bienes adjudicados.
- p) Asuntos pendientes de resolución, que pudieran originar un cambio en la valuación de los activos, pasivos y capital reportados:

- No se tienen asuntos pendientes de resolver que pudieran originar un cambio en la valuación de los activos, pasivos o capital reportados al cierre de 2025.
- q) Información referente a las características principales del plan o planes de remuneraciones al retiro de su personal, incluyendo los efectos y cualquier situación que modifique la consistencia o comparación de la información que se presenta, así como los conceptos y montos principales de los cálculos actuariales respectivos. Asimismo, deberán dar a conocer los montos y la descripción de los activos en los que se encuentran invertidas las reservas para obligaciones laborales:
- Al 31 de diciembre de 2025 la Institución cuenta con 2 empleados que se contrataron con fecha de 16 de diciembre del 2021. Los activos en los que se encuentran invertidas las reserva para obligaciones laborales se realizaron en valores gubernamentales y ascienden a 900,849.16 pesos, los principales conceptos se detallan a continuación:

NIF D-3 "Beneficios a los Empleados"

Cuadro comparativo de resultados de **Primas de Antigüedad**

PASIVO / (ACTIVO) NETO DE BENEFICIOS DEFINIDOS	31/12/2024	31/12/2025
Obligaciones por Beneficios Definidos [OBD]	33,324	49,709
Activos del Plan	0	0
Situación de Financiamiento [Déficit/(Superávit)]	33,324	49,709
Exceso de Activos del Plan no reconocido debido al Techo de los Activos	0	0
Pasivo/(Activo) Neto de Beneficios Definidos	33,324	49,709

Cuadro comparativo de resultados de **Indemnización Legal**

PASIVO / (ACTIVO) NETO DE BENEFICIOS DEFINIDOS	31/12/2024	31/12/2025
Obligaciones por Beneficios Definidos [OBD]	491,357	667,646
Activos del Plan	0	0
Situación de Financiamiento [Déficit/(Superávit)]	491,357	667,646
Exceso de Activos del Plan no reconocido debido al Techo de los Activos	0	0
Pasivo/(Activo) Neto de Beneficios Definidos	491,357	667,646

r) Información referente a los contratos de arrendamiento financiero que se tengan celebrados:

- Durante 2025 la institución no realizó ningún contrato de arrendamiento financiero.

s) Información relativa a la emisión de obligaciones subordinadas o cualquier otro título de crédito, señalando, en cada caso, el tipo de instrumento, monto, plazo, calendario de amortizaciones, amortizaciones efectuadas y conversiones, así como el propósito de cada una de las emisiones. En el caso de obligaciones subordinadas obligatoriamente convertibles en acciones, deberá revelar los términos y condiciones previstas en los contratos para efectuar la conversión:

- La Institución durante 2025 no realizó ninguna emisión de obligaciones subordinadas.

t) Información relativa a las actividades interrumpidas que afecten el Balance General o el Estado de Resultados consolidado, proporcionando una descripción detallada de dichas actividades e indicando la naturaleza y repercusiones de las mismas y el impacto financiero sobre sus resultados:

- Durante 2025 la Institución no presentó ninguna actividad interrumpida que afecte el Balance General o el Estado de Resultados.

u) Información complementaria sobre hechos ocurridos con posterioridad al cierre del ejercicio, que no afecten las cuentas anuales a dicha fecha:

- No se presentaron hechos ocurridos relevantes con posterioridad al cierre del ejercicio 2025 que afecten los Estados Financieros.

v) Monto de los impuestos causados, impuestos diferidos según su origen, así como una explicación sobre los efectos de los impuestos diferidos que, en su caso, se hayan generado o materializado durante el período:

Impuestos a la utilidad

1. Impuesto sobre la renta

Para el ejercicio de 2025, la tasa corporativa del Impuesto sobre la Renta (ISR) aplicable es del 30%.

Las principales diferencias entre el resultado contable y fiscal, derivan de: (i) el efecto del ajuste anual por inflación, (ii) provisiones y (iii) gastos no deducibles.

2. Resultado fiscal

Por el año terminado el 31 de diciembre de 2025, la Institución obtuvo una pérdida fiscal de \$3,610,285 pesos, la cual difiere con el resultado contable en cada año, principalmente por el efecto de los pagos de pasivos y provisiones deducibles para este ejercicio, más el ajuste anual por inflación deducible, ingresos no acumulables y de los gastos no deducibles efectuados durante el año.

3. Impuestos diferidos

Al 31 de diciembre de 2025 el impuesto a la utilidad causado y diferido en el estado de resultados se integra como sigue:

	2025
ISR diferido	\$ 1,334,499
ISR corriente	57,325
Total de impuesto sobre la renta	\$ 1,391,824

Al 31 de diciembre de 2025 el activo por el efecto acumulado de ISR diferido está integrado como se muestra a continuación:

<u>Concepto</u>	<u>Importe</u>
Exceso de valor contable sobre valor fiscal de activos y pasivos neto	-3,495,388
Pérdidas fiscales por amortizar	-3,610,285
Base para ISR diferido	-7,105,673
Tasa de ISR	30%
ISR diferido	-1,048,616
Estimación de valuación para activo por impuestos diferidos no recuperable	0

Impuesto diferido (activo)

-1,048,616

w) Información relativa a salvamentos que, por su importancia, deba hacerse del conocimiento de los usuarios de la información financiera:

- En el ejercicio 2025 no se tuvieron salvamentos.

x) Información relativa a operaciones análogas y conexas que, por su importancia deba hacerse del conocimiento de los usuarios de la información financiera:

- Durante 2025 no se tuvieron operaciones análogas y conexas.

y) Información relativa a las operaciones con partes relacionadas que, en su caso, celebren las Instituciones, considerando la siguiente información:

- Al 31 de diciembre de 2025, la Institución tenía saldos y celebró operaciones con partes relacionadas en esa fecha, como sigue:

		2025		
		Por cobrar	Por pagar	Ingresos y Costos y Gastos
Stewart Title Guaranty Company		0	0	3,671,528
Total		0	0	3,671,528

Cifras en pesos

Las cifras antes descritas se refieren a operaciones de reaseguro.

En relación a operaciones con partes relacionadas no se tienen saldos irre recuperables o montos castigados.

Finalmente se confirma que durante 2025 la Institución no realizó transacciones significativas con los accionistas, miembros del consejo de administración y directivos relevantes, así como tampoco se realizaron transacciones con entidades que forman parte de algún Grupo Empresarial ya que la Institución no pertenece a ninguno, ni tampoco se realizaron pago de dividendos a los accionistas y participación de dividendos a los asegurados.

z) Información sobre operaciones en coaseguro que sean representativas para la Institución:

- En 2025 no se realizaron operaciones de coaseguro.

aa) Marco normativo de la información financiera aplicable en la elaboración de los Estados financieros al 31 de diciembre del 2025.

- Los estados financieros se prepararon de conformidad con los criterios de contabilidad para instituciones de seguros en México emitidos por la Comisión Nacional de Seguros y Fianzas.

Supervisión.

La Comisión Nacional de Seguros y Fianza es la encargada de inspeccionar y vigilar a las instituciones de seguros y en su caso, realiza la revisión de los estados financieros anuales que juzgue pertinente.

Marco de información financiera aplicable

Los estados financieros al 31 de diciembre de 2025 y 2024, cumplen lo establecido por el marco normativo para la elaboración de la información financiera de las instituciones de seguros, el cual fue establecido por la Comisión Nacional de Seguros y Fianzas, en el Capítulo 22.1 “De los criterios contables para la estimación de los activos y pasivos de las instituciones y sociedades mutualistas”

ab) Nuevos pronunciamientos contables

Para continuar con el objetivo de avanzar hacia una mayor convergencia con las Normas Internacionales de Información Financiera, el CINIF promulgó mejoras a las NIF que entran en vigor a partir del 1° de enero de 2026, las cuales se mencionan a continuación:

Mejoras a las NIF que generan cambios contables a partir de 2026:

- NIF B-11 “Disposición de activos de larga duración y operaciones discontinuadas”.
- NIF C-10 “Instrumentos financieros derivados y relaciones de cobertura”.

Mejoras a las NIF que no generan cambios contables a partir de 2026:

- NIF A-1 “Marco Conceptual de las Normas de Información Financiera”.
- NIF B-4 Estado de cambios en el capital contable”.
- NIF B-6 “Estado situación financiera”.
- NIF C-10 “Instrumentos financieros derivados y relaciones de cobertura”.
- NIF C-20 “Instrumentos financieros para cobrar principal e interés”.
- NIF D-4 “Impuestos a la utilidad”.

ac) Criterios Ambientales, Sociales y de Gobernanza (ASG)

1. Introducción y marco regulatorio

La Institución reconoce la importancia de la integración de criterios Ambientales, Sociales y de Gobernanza (ASG) en su gestión como elemento clave para la toma de decisiones y la transparencia con las partes interesadas. En cumplimiento con lo establecido por la Comisión Nacional de Seguros y Fianzas (CNSF) en la Circular Modificatoria 2/24 de la Única de Seguros y Fianzas, publicada en el Diario Oficial de la Federación con vigencia a partir del 1 de enero de 2025, se incorporan elementos relacionados con la consideración de factores ASG en los aspectos relevantes de administración de riesgos e inversiones conforme a las disposiciones prudenciales aplicables al sector asegurador mexicano.

La aplicación de los presentes criterios se prepara considerando el tamaño de operación y tipo de riesgos que la Institución maneja en su operación diaria, así como también considerando lo estipulado en la Ley de Instituciones de Seguros y Fianzas (LISF), artículo 3 en que a la letra menciona, “En la aplicación de la presente Ley, la Secretaría y la Comisión deberán procurar un desarrollo equilibrado de los sistemas asegurador y afianzador, así como una competencia sana entre las instituciones que los integran. Igualmente, tomarán en consideración el principio de proporcionalidad en atención a la naturaleza, escala y complejidad de los riesgos que asuman las Instituciones y Sociedades Mutualistas”.

La presente revelación se prepara de conformidad con los requisitos de información financiera bajo las Normas de Información Financiera (NIF) y con un enfoque prudencial propio de entidades supervisadas por la CNSF.

2. Gobernanza y estructura organizacional ASG

La Institución integra criterios ASG dentro de su gobierno corporativo mediante:

- a. Políticas y procedimientos internos que promueven prácticas éticas, transparencia y cumplimiento normativo.
- b. La supervisión del cumplimiento de criterios ASG por parte del consejo de administración y la alta dirección, centrada en asegurar que los riesgos relevantes y las inversiones se gestionen conforme a lo establecido en la política de inversión y gestión de riesgos.

Estas políticas han sido actualizadas para considerar, cuando resulte aplicable, los factores ASG en los procesos de decisión, tal como lo requiere la normativa vigente de la CNSF, lo anterior siempre considerando el tamaño de la estructura de la institución.

3. Gestión de riesgos ASG

Los factores ASG relevantes se incorporan dentro de los procesos de administración integral de riesgos de la Institución, considerando:

- a. La identificación y evaluación de riesgos ASG que puedan tener un impacto financiero o de negocio significativo.
- b. La integración de dichos factores en las metodologías de análisis de riesgo que aplica la Institución.

Los criterios ASG se evalúan, en lo pertinente, como parte del proceso de administración de riesgos de inversión, suscripción y reservas, conforme a los lineamientos prudenciales establecidos por la CNSF.

4. Política de inversión con criterios ASG

La política de inversión de la Institución ha sido aprobada por el consejo de administración y contempla la consideración de criterios ASG en la selección y evaluación de activos e instrumentos financieros, con base en:

- a. La identificación de activos que contribuyan de forma responsable al perfil de inversión.
- b. El análisis de los factores ASG aplicables dentro del due diligence de inversión, alineado con la Taxonomía Sostenible de México cuando corresponda.

La política de inversiones comentada anteriormente tiene como objetivo promover, principalmente, las decisiones de inversión enfocadas a valores gubernamentales, con el fin de eliminar o disminuir sensiblemente los riesgos, no comprometer la

seguridad, rentabilidad y liquidez requeridas conforme al marco regulatorio de la CNSF.

5. Impacto ambiental y social de la operación

Dada la naturaleza de su actividad comercial, la Institución reconoce que su impacto ambiental directo es limitado; sin embargo, impulsa prácticas de eficiencia de recursos y digitalización para reducir su huella ambiental. Asimismo, fomenta prácticas internas que promueven la equidad, bienestar y capacitación de su personal, así como la atención clara y responsable de sus asegurados y partes interesadas.

6. Revelación y transparencia

La Institución informa que:

- a. La adopción de criterios ASG se ha ido implementando de manera gradual de acuerdo con la materialidad de los factores para la entidad y conforme a la regulación aplicable.
- b. La información sobre ASG forma parte del análisis de riesgos y de la política de inversiones revelada en los estados financieros, de conformidad con las normas contables y criterios aplicables según lo dicta la C.N.S.F.
- c. No se elaboran indicadores cuantitativos extensos estandarizados de sostenibilidad fuera de los requeridos por la CNSF y por las NIF; sin embargo, se trabaja en ampliar progresivamente la disponibilidad de información relevante conforme se fortalezca la capacidad interna de medición y reporte, esto considerando el tipo de producto de seguros que la Institución promueve y al tamaño de la estructura actual.

7. Perspectivas futuras

La Compañía continuará evaluando la evolución del marco regulatorio en materia ASG, incluyendo posibles futuras adopciones de estándares internacionales de revelación de sostenibilidad aplicables al sector asegurador y mejores prácticas del mercado, con un enfoque proporcional a su tamaño y estructura operativa.

ad) Cobertura de requerimientos estatutarios

En cumplimiento a lo establecido en la Disposición A8.1.1 de la Circular Única de Seguros y Fianzas, la Institución informa a continuación la forma en que sus

inversiones cubrieron los requerimientos estatutarios al cierre del ejercicio, así como de los dos ejercicios anteriores:

ANEXO 24.1.3.

ESTRUCTURA DE LA NOTA DE REVELACIÓN MEDIANTE LA CUAL LAS INSTITUCIONES Y SOCIEDADES MUTUALISTAS DEBERÁN DAR A CONOCER AL PÚBLICO LA INFORMACIÓN RELATIVA A LA COBERTURA DE SU BASE DE INVERSIÓN Y, EN EL CASO DE LAS INSTITUCIONES, EL NIVEL EN QUE LOS FONDOS PROPIOS ADMISIBLES CUBREN SU RCS, ASÍ COMO LOS RECURSOS DE CAPITAL QUE CUBREN EL CAPITAL MÍNIMO PAGADO.

Cobertura de requerimientos estatutarios						
Requerimiento Estatutario	Sobranje (Faltante)			Índice de Cobertura		
	2025	2024	2023	2025	2024	2023
Reservas técnicas ¹	87,076,270.77	94,381,891.82	96,568,055.00	1.49	1.47	1.56
Requerimiento de capital de solvencia ²	52,320,224.97	53,288,546.92	58,219,426.40	2.51	2.30	2.52
Capital mínimo pagado ³	83,647,277.10	104,188,631.65	79,688,696.51	2.89	3.44	2.95

¹ Inversiones que respaldan las reservas técnicas / base de inversión.

² Fondos propios admisibles / requerimiento de capital de solvencia.

Para el caso de los ejercicios anteriores a 2015, las Instituciones deberán revelar los índices de cobertura, de conformidad con la metodología aplicable a la determinación de las Reservas Técnicas y Capital Mínimo de Garantía correspondiente a la normatividad entonces vigente.

³ Los recursos de capital de la Institución computables de acuerdo a la regulación / Requerimiento de capital mínimo pagado para cada operación y/o ramo que tenga autorizados

ae) Calificación Crediticia

La calificación de largo plazo que determina A.M. Best para Stewart es A-, emitida con fecha 29 de octubre 2025

Lic. Eduardo David García
Director General

C.P.A. Vishal Singh Sangha
Auditor Interno

C.P. Benito Medina Varela
Contador General