

GRUPO QUINDALO S.A.P.I. DE C.V., INSTITUCIÓN DE FINANCIAMIENTO COLECTIVO

**ESTADOS FINANCIEROS DICTAMINADOS
POR LOS EJERCICIOS TERMINADOS
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2025 Y 2024
E INFORME DEL AUDITOR INDEPENDIENTE**

GRUPO QUINDALO S.A.P.I. DE C.V., INSTITUCIÓN DE FINANCIAMIENTO COLECTIVO

ÍNDICE

Contenido	Página
Informe del Auditor Independiente	3
Estado de Situación Financiera	6
Estado de Resultado Integral	7
Estado de Cambios en el Capital Contable	8
Estado de Flujos de Efectivo	9
Notas a los Estados Financieros	10

INFORME DEL AUDITOR INDEPENDIENTE

Al Consejo de Administración de
Grupo Quindalo, S. A. P. I. de C. V.,
Institución de Financiamiento Colectivo

Presente

Opinión

Hemos auditado los estados financieros adjuntos de Grupo Quindalo, S. A. P. I. de C. V., Institución de Financiamiento Colectivo (Inverteca), 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 Inverteca 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 Inverteca 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 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 Inverteca 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 Inverteca son responsables de la supervisión del proceso de información financiera de Inverteca.

Responsabilidades del auditor sobre la auditoría de los estados financieros

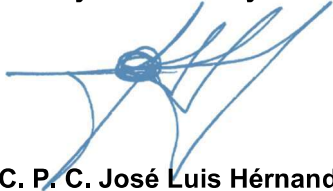
Nuestros objetivos son obtener seguridad razonable sobre si los estados financieros en su conjunto se encuentran libres de incorrecciones materiales, ya sean derivadas de fraude o error, y para emitir el informe del auditor que incluye nuestra opinión. Seguridad razonable es un alto nivel de aseguramiento, 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 Inverteca.
- 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 Inverteca 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.

De Hoyos Koloffon y Asociados, S. A. de C. V.

A handwritten signature in blue ink, consisting of several loops and a long horizontal stroke extending to the right.

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

Grupo Quindalo S.A.P.I. de C.V., Institución de Financiamiento Colectivo
AV. RICARDO MARGAIN ZOZAYA 335, PISO 4. COL. VALLE DEL CAMPESTRE, SAN PEDRO GARZA GARCIA, NUEVO LEÓN
ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA AL 31 DE DICIEMBRE DE 2025 Y 2024
(Cifras en miles de pesos)

CUENTAS DE ORDEN	2025	2024			
OPERACIONES POR CUENTA DE CLIENTES					
CLIENTES CUENTAS CORRIENTES					
Depósitos de inversionistas (Nota 13)	\$ 658	\$ -			
TOTALES POR CUENTA DE CLIENTES	\$ 658	\$ -			
ACTIVO	2025	2024	PASIVO Y CAPITAL	2025	2024
EFFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFFECTIVO (Nota 4)	\$ 168	\$ 518	OTRAS CUENTAS POR PAGAR		
			Contribuciones por pagar (Nota 8)	\$ 102	\$ 31
INVERSIONES EN INSTRUMENTOS FINANCIEROS (Nota 5)			Acreedores diversos y otras cuentas por pagar (Nota 9)	132 \$ 234	80 \$ 111
Instrumentos financieros para cobrar y vender	\$ 5,896	\$ 10,406	TOTAL PASIVO	\$ 234	\$ 111
Instrumentos financieros para cobrar principal e interés (valores) (neto)	894 \$ 6,790	1,014 \$ 11,420	CAPITAL CONTABLE (Nota 11):		
CUENTAS POR COBRAR (NETO) (Nota 6)	\$ 1,185	\$ 1,039	CAPITAL CONTRIBUIDO		
PAGOS ANTICIPADOS Y OTROS ACTIVOS (Nota 3e)	\$ 5	\$ -	Capital social	\$ 18,092	\$ 18,092
PROPIEDADES, MOBILIARIO Y EQUIPO (NETO) (Nota 7)	\$ 8	\$ 12	Prima en venta de acciones	997 \$ 19,089	997 \$ 19,089
			CAPITAL GANADO		
			Resultados acumulados	(11,166)	(6,212)
			TOTAL CAPITAL CONTABLE	\$ 7,923	\$ 12,877
TOTAL ACTIVO	\$ 8,157	\$ 12,989	TOTAL PASIVO Y CAPITAL CONTABLE	\$ 8,157	\$ 12,989

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

El presente estado de situación financiera fue aprobado por el administrador único o, en su caso, el consejo de administración o el director general, según corresponda, bajo la responsabilidad de los directivos que lo suscriben."


Daniel Ricardo Quiñanilla Martínez
Director General y Secretario del
Consejo de Administración


Jesús Paul Bustamante Gómez
Director de Administración y Finanzas

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

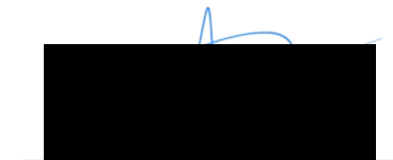
Las notas aclaratorias que se acompañan, forman parte integrante de este estado financiero

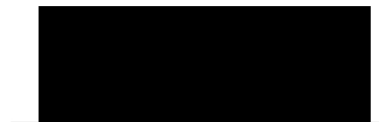
Grupo Quindalo S.A.P.I. de C.V., Institución de Financiamiento Colectivo
 AV. RICARDO MARGAIN ZOZAYA 335, PISO 4. COL. VALLE DEL CAMPESTRE, SAN PEDRO GARZA GARCIA, NUEVO LEÓN
 ESTADO DE RESULTADO INTEGRAL DEL 01 DE ENERO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2025 Y 2024
 (Cifras en miles de pesos)

	<u>2025</u>	<u>2024</u>
Comisiones pagadas	\$ (10)	\$ (22)
Resultado por servicios	<u>(10)</u>	<u>(22)</u>
Ingreso por intereses (Nota 5)	5	33
Margen financiero	<u>(5)</u>	<u>11</u>
Resultado por intermediación	(484)	(74)
Otros ingresos (egresos) de la operación	(525)	20
Gastos de administración y promoción	<u>(3,941)</u>	<u>(1,862)</u>
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS A LA UTILIDAD	<u>(4,954)</u>	<u>(1,905)</u>
Impuestos a la utilidad (Nota 10)	<u>-</u>	<u>-</u>
RESULTADO NETO E INTEGRAL	<u>\$ (4,954)</u>	<u>\$ (1,905)</u>

“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 administrador único o, en su caso, el consejo de administración o el director general, según corresponda, bajo la responsabilidad de los directivos que lo suscriben.”


 Daniel Ricardo Quintanilla Martinez
 Director General y Secretario del
 Consejo de Administración


 Jesus Paul Bustamante Gomez
 Director de Administración y Finanzas

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

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

Grupo Quindalo S.A.P.I. de C.V., Institución de Financiamiento Colectivo
 AV. RICARDO MARGAIN ZOZAYA 335, PISO 4. COL. VALLE DEL CAMPESTRE, SAN PEDRO GARZA GARCIA, NUEVO LEÓN
 ESTADO DE CAMBIOS EN EL CAPITAL CONTABLE DEL 01 DE ENERO DE 2024 AL 31 DE DICIEMBRE DE 2025
 (Cifras en miles de pesos)

Concepto	Capital contribuido			Capital ganado	Total participación controladora	Total del capital contable
	Capital social	Aportaciones para futuros aumentos de capital	Prima en venta de acciones	Resultados acumulados		
Saldo al 31 de diciembre de 2023	\$ 8,085	\$ 869	\$ 1,000	\$ (5,282)	\$ 4,671	\$ 4,671
Ajustes retrospectivos por cambios contables	\$ -	\$ -	\$ (3)	\$ 976	\$ 972	\$ 972
Saldo al 31 de diciembre de 2023	\$ 8,085	\$ 869	\$ 997	\$ (4,307)	\$ 5,644	\$ 5,644
MOVIMIENTOS DE PROPIETARIOS						
Aportaciones de capital	10,008	(869)		-	9,138	9,138
RESULTADO INTEGRAL						
Resultado neto	-	-	-	(1,905)	(1,905)	(1,905)
Total	10,008		-	(1,905)	(1,905)	(1,905)
Saldo al 31 de diciembre de 2024	\$ 18,092	\$ -	\$ 997	\$ (6,212)	\$ 12,877	\$ 12,877
RESULTADO INTEGRAL						
Resultado neto	-	-	-	(4,954)	(4,954)	(4,954)
Total	-	-	-	(4,954)	(4,954)	(4,954)
Saldo al 31 de diciembre de 2025	\$ 18,092	\$ -	\$ 997	\$ (11,166)	\$ 7,923	\$ 7,923

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

El presente estado de cambios en el capital contable fue aprobado por el administrador único o, en su caso, el consejo de administración o el director general, según corresponda, bajo la responsabilidad de los directivos que lo suscriben."


Daniel Ricardo Quintanilla Martínez
 Director General y Secretario del
 Consejo de Administración


Jesús Paúl Bustamante Gómez
 Director de Administración y Finanzas

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

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

Grupo Quindalo S.A.P.I. de C.V., Institución de Financiamiento Colectivo
 AV. RICARDO MARGAIN ZOZAYA 335, PISO 4. COL. VALLE DEL CAMPESTRE, SAN PEDRO GARZA GARCIA, NUEVO LEÓN
 ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO DEL 01 DE ENERO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2025 Y 2024
 (Cifras en miles de pesos)

	<u>2025</u>	<u>2024</u>
<u>Actividades de operación</u>		
Resultado antes de impuestos a la utilidad	\$ (4,954)	\$ (1,905)
<u>Ajustes por partidas asociadas con actividades de inversión</u>		
Depreciación de propiedades, mobiliario y equipo	4	0
<u>Cambios en partidas de operación</u>		
Cambio en inversiones en instrumentos financieros (valores) (neto)	4,630	(10,464)
Cambio en cuentas por cobrar (neto)	(146)	(178)
Cambio en otros activos operativos (neto)	(5)	24
Cambio en otras cuentas por pagar	123	618
Flujos netos de efectivo de actividades de operación	4,602	(10,000)
<u>Actividades de inversión</u>		
Pagos por adquisición de propiedades, mobiliario y equipo	-	(12)
Flujos netos de efectivo de actividades de inversión	-	(12)
<u>Actividades de financiamiento</u>		
Aportaciones de capital	-	9,138
Otros pagos por actividades de financiamiento	-	(3)
Flujos netos de efectivo de actividades de financiamiento	-	9,135
<u>Incremento o disminución neta de efectivo y equivalentes de efectivo</u>	(349)	(2,781)
<u>Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del período</u>	518	3,299
<u>Efectivo y equivalentes de efectivo al final del período</u>	\$ 168	\$ 518

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

El presente estado de flujos de efectivo fue aprobado por el administrador único o, en su caso, el consejo de administración o el director general, según corresponda, bajo la responsabilidad de los directivos que lo suscriben.”


 Daniel Ricardo Quintanilla Martinez
 Director General y Secretario del
 Consejo de Administración


 Jesus Paul Bustamante Gomez
 Director de Administración y Finanzas

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

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

Grupo Quindalo, S.A.P.I. de C.V., Institución de Financiamiento Colectivo

Notas a los estados financieros

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024

(Cifras expresadas en miles de pesos mexicanos)

Las presentes notas aclaratorias forman parte integrante de los Estados Financieros y tienen por objeto complementar, ampliar y explicar la información contenida en los mismos, de conformidad con las disposiciones aplicables.

Nota 1.- Actividades de la Compañía

Grupo Quindalo S.A.P.I. de C.V., Institución de Financiamiento Colectivo ("Inverteca"), es una sociedad mexicana que tiene por objeto principal poner en contacto a solicitantes e inversionistas a través de medios electrónicos o digitales, con el fin de que entre ellos se otorguen financiamientos para proyectos inmobiliarios. Estas operaciones de financiamiento colectivo se realizan mediante una plataforma tecnológica accesible en el dominio www.inverteca.mx, y se estructuran bajo esquemas de copropiedad o regalías, a través de los cuales los inversionistas pueden adquirir una participación en bienes presentes o futuros, o en los ingresos, utilidades o pérdidas derivados de las actividades o proyectos del solicitante. La Compañía actúa únicamente como intermediario entre inversionistas y solicitantes, sin asumir riesgos sobre los recursos canalizados a través de la plataforma, los cuales son responsabilidad exclusiva de las partes que participan en las operaciones.

La entidad obtuvo la autorización de la Comisión Nacional Bancaria y de Valores (CNBV) para organizarse y operar como Instituciones de Financiamiento Colectivo (IFC), regulada por la Ley para Regular las Instituciones de Tecnología Financiera (Ley Fintech), el día 10 de abril de 2023 mediante publicación en el Diario Oficial de la Federación. El 18 de febrero de 2025 se obtuvo el Oficio Núm. 118/53467/2025 de la Vicepresidencia de Supervisión de Grupos e Intermediarios Financieros B de la Comisión Nacional Bancaria y de Valores, que acredita que la entidad puede iniciar operaciones.

Nota 2.- Aprobación y bases de presentación de los estados financieros

Los estados financieros anexos y sus notas son correspondientes por el período terminado al 31 de diciembre de 2025, han sido preparados de conformidad con los criterios de contabilidad para las instituciones de financiamiento colectivo, emitidos por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores, con fundamento en lo dispuesto por los artículos 48 y 49 de la Ley para Regular las Instituciones de Tecnología Financiera, de observancia general y obligatoria aplicados de manera consistente, encontrándose reflejadas las operaciones efectuadas por la institución de financiamiento colectivo hasta la fecha arriba mencionada las cuales se realizaron y valoraron con apego a sanas prácticas y a las disposiciones legales y administrativas aplicables

Los estados financieros y las notas que acompañan fueron aprobados y autorizados para su emisión el 31 de marzo de 2026, por el Director General y Secretario del Consejo de Administración, Daniel Ricardo Quintanilla Martínez, y el Director de Administración y Finanzas, Jesús Paúl Bustamante Gómez. Consecuentemente, no reflejan los hechos ocurridos posteriores a esa fecha.

De conformidad con la Ley General de Sociedades Mercantiles, los estatutos de la Compañía y las Disposiciones de Carácter General aplicables a las Instituciones de Tecnología Financiera (las Disposiciones), emitidas por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores, los accionistas tienen facultades para modificar los estados financieros después de su emisión. Los estados financieros adjuntos se someterán a la aprobación de la Asamblea Ordinaria de Accionistas.

Bases de presentación

Los estados financieros al 31 de diciembre de 2025 y 2024 están preparados sobre la base del valor histórico original, de conformidad con la NIF B-10, la Compañía no reconoce los efectos de la inflación en la información financiera por operar en un entorno económico no inflacionario desde su constitución e inicio de operaciones, y en virtud de que la inflación acumulada de los tres años anteriores a la fecha de los estados financiero es menor del 26%.

A partir del 1 de enero de 2008, la economía mexicana se encuentra en un entorno no inflacionario, de acuerdo con la NIF B-10 "Efectos de la inflación". Por lo tanto, al 31 de diciembre de 2025 y 2024, se mantiene un entorno no inflacionario, debido a que la inflación acumulada de los últimos tres años es inferior al 26%. La inflación de los últimos tres periodos, determinada a través del Índice Nacional de Precios al Consumidor (INPC) que publica, el Instituto Nacional de Estadística y Geografía (INEGI), se muestra a continuación:

	2023	2024	2025
Inflación anual	4.66%	4.21%	3.69%
Inflación acumulada	4.66%	8.87%	12.56%
Valor UDI (MXN)	7.981602	8.340909	8.665387

Se permite la utilización del Índice Nacional de Precios al Consumidor (INPC) o del valor de las UDIS para efectos de determinar la inflación en un período determinado.

De acuerdo con Normas de Información Financiera mexicanas, corresponde a un entorno económico no inflacionario, que requiere que se continúe con la preparación de estados financieros sobre la base de costo histórico

a) Declaración de cumplimiento

Los estados financieros adjuntos y sus notas por los periodos terminados al 31 de diciembre de 2025 y 2024 han sido preparados de conformidad con la Ley para Regular las Instituciones de Tecnología Financiera, las Disposiciones de carácter general aplicables a las instituciones de tecnología financiera y los criterios de contabilidad establecidos por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores (CNBV) en el Anexo 6 de dichas Disposiciones, quien tiene a su cargo la inspección y vigilancia de la Compañía.

Los criterios de contabilidad establecen que la información financiera de las instituciones de tecnología financiera debe prepararse conforme a la estructura básica de las Normas de Información Financiera (NIF) emitidas por el Consejo Mexicano de Normas de Información Financiera, A.C. (CINIF), considerando en primera instancia lo establecido en la Serie NIF A "Marco conceptual", así como lo dispuesto en el criterio A-4 "Aplicación supletoria a los criterios de contabilidad".

Asimismo, los criterios de contabilidad señalan que, en ausencia de disposiciones específicas emitidas por la CNBV, deberán aplicarse las NIF y, en su caso, las bases de supletoriedad establecidas en la NIF A-8 "Supletoriedad". En caso de que estas no contemplen el tratamiento contable aplicable, podrán utilizarse normas supletorias de otros marcos normativos reconocidos, siempre que cumplan con los requisitos establecidos en la NIF A-8 y en el criterio A-4.

b) Uso de juicios y estimaciones

La preparación de los estados financieros, de conformidad con los criterios contables aplicables, requiere que la Administración realice juicios, estimaciones y supuestos que afectan los importes reportados de activos, pasivos, ingresos y gastos, así como la revelación de contingencias. Estas estimaciones y supuestos se basan en la información disponible a la fecha de emisión de los estados

financieros, en experiencia histórica y otros factores que se consideran relevantes. Sin embargo, los resultados reales pueden diferir de dichas estimaciones.

Las estimaciones y juicios relevantes se revisan de manera periódica y sus efectos se reconocen prospectivamente en los resultados del periodo en que se determinan y en periodos subsecuentes, en su caso.

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 la Compañía 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) 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.

c) Efectivo y equivalentes de efectivo

El efectivo y sus equivalentes están representados principalmente por saldos de moneda de curso legal y moneda extranjera en depósitos bancarios e inversiones en instrumentos financieros de alta liquidez que se encuentran disponibles para su uso inmediato en la operación ordinaria y no están sujetos a restricciones significativas. El efectivo se reconoce a su valor nominal y los equivalentes de efectivo son valuados a valor razonable.

Los saldos en las cuentas bancarias denominadas en moneda extranjera se expresan en pesos mexicanos, siendo valuados al tipo de cambio de cierre de periodo, conforme a lo establecido en la NIF B-15.

Los rendimientos que generen el efectivo y los equivalentes de efectivo se reconocen en los resultados del ejercicio conforme se devenguen.

d) Inversiones en instrumentos financieros

Las inversiones en instrumentos financieros se reconocen inicialmente a su valor razonable y se clasifican, para efectos de su valuación, como instrumentos financieros para cobrar principal e interés (IFCPI) o como instrumentos financieros para cobrar o vender (IFCV), conforme al modelo de negocio de la Compañía y a las características de los flujos contractuales de cada instrumento. Dichas inversiones se conforman por saldos en moneda de curso legal y en moneda extranjera.

Los saldos denominados en moneda extranjera se expresan en pesos mexicanos, valuándose al tipo de cambio vigente al cierre del periodo, de conformidad con lo establecido en la NIF B-15. Los rendimientos se reconocen en resultados conforme se devengan. La administración evalúa periódicamente la existencia de indicios de deterioro en los instrumentos clasificados como IFCPI, sin que al cierre del ejercicio se hayan identificado pérdidas por este concepto.

e) Pagos anticipados y otros activos

Los pagos anticipados y otros activos se reconocen al costo de adquisición y representan erogaciones efectuadas por servicios a recibir o beneficios económicos futuros. Estos importes se aplican a resultados conforme se devengan los servicios o se consumen los beneficios, considerando su naturaleza y periodo de realización. La administración evalúa periódicamente su recuperabilidad, reconociendo en su caso las estimaciones necesarias cuando existen indicios de que no serán recuperables en su totalidad.

Se integra por pagos anticipados y pagos provisionales de impuestos, específicamente por ISR retenido por instituciones financieras sobre rendimientos bancarios.

f) Propiedad, planta y equipo

Los activos fijos se registran al costo de adquisición. El costo de adquisición incluye los costos que se han incurrido inicialmente para ser adquiridos. Los costos de reparación y mantenimiento se reconocen en el estado de resultados a medida que se incurren.

La depreciación correspondiente se calcula y reconoce utilizando el método de línea recta, al ser considerado por la administración de la Compañía como el que mejor refleje el uso de dichos activos y con base en su vida útil estimada, utilizando las siguientes tasas fiscales anuales:

- Equipo de cómputo: 30%

Los activos fijos se dan de baja al momento de su venta o cuando no se espera obtener beneficios económicos futuros por su uso o venta. Cualquier ganancia o pérdida en el momento de dar de baja el activo (calculada como la diferencia entre el ingreso neto procedente de la venta del activo y su importe en libros), se incluye en el estado de resultados integral.

g) Activos intangibles

A cierre de periodo, la Compañía no cuenta con activos intangibles registrados en sus libros contables.

h) Activos virtuales

Para los efectos de la Ley para Regular las Instituciones de tecnología financiera, el Artículo 30 considera activo virtual la representación de valor registrada electrónicamente y utilizada entre el público como medio de pago para todo tipo de actos jurídicos y cuya transferencia únicamente puede llevarse a cabo a través de medios electrónicos. En ningún caso se entenderá como activo virtual la moneda de curso legal en territorio nacional, las divisas ni cualquier otro activo denominado en moneda de curso legal o en divisas.

De acuerdo con la NIF C-22, una criptomoneda es un activo digital único que solo puede ser transferido de forma electrónica y que se utiliza como medio de pago o intercambio o bien, puede venderse; para fines de seguridad y evitar que sea corrompida, su estructura está basado en códigos encriptados (criptografía), razón por la cual se llama criptomoneda.

A cierre de periodo, la Compañía no opera, administra, custodia ni intermedia activos virtuales por cuenta propia ni por cuenta de terceros, ni presta servicios relacionados con los mismos.

i) Acreedores diversos y otras cuentas por pagar

Los acreedores diversos y otras cuentas por pagar incluyen proveedores nacionales y tarjeta de crédito.

Los pasivos 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.

La Compañía 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.

j) Beneficios a los empleados

Los beneficios a los empleados de corto plazo se reconocen en los resultados del periodo conforme se devengan los servicios prestados. Se reconoce un pasivo por dichos conceptos cuando la Compañía tiene una obligación presente, legal o asumida, derivada de servicios prestados en el pasado, cuyo importe puede estimarse de manera razonable.

Al 31 de diciembre de 2025, la Compañía no ha reconocido provisiones por beneficios a largo plazo, tales como primas de antigüedad o indemnizaciones, debido a que, con base en la antigüedad de su plantilla laboral, dichos conceptos no son significativos.

k) Impuesto a la utilidad

El impuesto a la utilidad comprende el impuesto causado y el impuesto diferido. El impuesto causado se determina conforme a las disposiciones fiscales vigentes y se reconoce en los resultados del periodo en que se incurre.

El impuesto diferido se reconoce con base en el método de activos y pasivos, considerando las diferencias temporales entre los valores contables y fiscales de los activos y pasivos. Los activos por impuestos diferidos se reconocen únicamente en la medida en que sea probable la generación de utilidades fiscales futuras que permitan su recuperación.

El impuesto a la utilidad se reconoce en los resultados del periodo, excepto cuando se relaciona con partidas reconocidas directamente en el capital contable u otras partidas del resultado integral, en cuyo caso el impuesto correspondiente se reconoce en la misma partida.

l) Impuestos diferidos

El impuesto a la utilidad diferido se determina con base en las diferencias temporales entre los valores contables y fiscales de los activos y pasivos, aplicando la tasa del impuesto sobre la renta vigente a la fecha de reversión estimada.

Los activos por impuestos diferidos se reconocen únicamente cuando existe probabilidad de su recuperación, con base en la generación futura de utilidades fiscales. Al 31 de diciembre de 2025, la Compañía no ha reconocido activos por este concepto, debido a que no se considera probable su recuperación.

m) Cuentas de orden

Las cuentas de orden se utilizan para registrar operaciones y recursos administrados por cuenta de terceros que, por su naturaleza, no forman parte del estado de situación financiera de la Compañía. Estas cuentas reflejan principalmente los recursos correspondientes a operaciones de financiamiento colectivo celebradas entre inversionistas y solicitantes a través de la plataforma, incluyendo depósitos, fondeos y la administración de rendimientos. Su registro tiene como propósito revelar el

volumen de las operaciones gestionadas y mantener un adecuado control administrativo de dichos recursos, de conformidad con las disposiciones aplicables.

La Compañía mantiene controles y mecanismos de segregación que garantizan la adecuada administración y separación de los recursos de los inversionistas respecto de los recursos propios, en cumplimiento con la regulación aplicable. Dichos fondos son administrados en cuentas bancarias destinadas exclusivamente para estos fines, sin formar parte del activo de la Compañía.

La Compañía, derivado de su modelo de negocio como intermediario en operaciones de financiamiento colectivo, no asume riesgos de crédito, liquidez o mercado sobre los recursos canalizados a través de su plataforma, los cuales son responsabilidad exclusiva de los inversionistas y solicitantes.

n) Reconocimiento de ingresos y costos

Los ingresos de la Compañía corresponden principalmente a comisiones derivadas de la prestación de servicios de intermediación financiera a través de su plataforma tecnológica. Dichos ingresos se reconocen en resultados conforme se devengan, una vez que se presta el servicio correspondiente, de conformidad con los contratos celebrados con los usuarios.

o) Partes relacionadas

De acuerdo con la Norma de Información Financiera (NIF) C-13; partes relacionadas es toda persona física o entidad, distinta a la entidad informante que directa o indirectamente, a través de uno o más intermediarios controla, es controlada por, o está bajo el mismo control de la entidad informante, tales como: entidades controladoras, subsidiarias y afiliadas, así como personas físicas socios o accionistas, miembros del Consejo de administración y personal general clave o directivos relevantes de la entidad informante, en otras palabras, es una entidad sobre la cual alguna de las entidades o personas que se encuentran en los supuestos antes señalado, ejerce control o influencia significativa sobre ella.

p) 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.

q) Presentación del estado de resultado integral

El estado de resultado integral se presenta de conformidad con los criterios de contabilidad aplicables a las Instituciones de Financiamiento Colectivo emitidos por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores, en términos de lo dispuesto por la Ley para Regular las Instituciones de Tecnología Financiera y las disposiciones de carácter general aplicables, incluyendo su Anexo 6, mostrando en forma separada los ingresos, costos y gastos del periodo, así como el resultado neto.

r) Presentación del estado de flujos de efectivo

El estado de flujos de efectivo se presenta utilizando el método indirecto, el cual consiste en presentar los movimientos por actividades de operación, los movimientos por actividades de inversión y, por último, los movimientos por actividades de financiamiento.

Nota 4.- Efectivo y equivalentes de efectivo

El rubro de efectivo y equivalentes de efectivo se integra como se muestra a continuación:

	Al 31 de diciembre de	
	2025	2024
Cuentas bancarias MXN	\$ 152	\$ 518
Cuentas bancarias USD	16	0
Total efectivo y equivalentes de efectivo	\$ 168	\$ 518

El tipo de cambio a cierre de periodo utilizado para la valuación de las cuentas bancarias denominadas en moneda extranjera es de \$18.0080 MXN/USD. Al 31 de marzo de 2026, el tipo de cambio es de \$18.0667 MXN/USD, por lo que no se identifican variaciones materiales.

Nota 5.- Inversiones en instrumentos financieros

El rubro de inversiones en instrumentos financieros se integra como se muestra a continuación:

	Al 31 de diciembre de	
	2025	2024
Instrumentos financieros para cobrar y vender	\$ 5,896	\$ 10,406
Instrumentos financieros para cobrar principal e intereses	894	1,014
Total inversiones en instrumentos financieros	\$ 6,790	\$ 11,420

El tipo de cambio a cierre de periodo utilizado para la valuación de los instrumentos financieros denominadas en moneda extranjera es de \$18.0080 MXN/USD. Al 31 de marzo de 2026, el tipo de cambio es de \$18.0667 MXN/USD, por lo que no se identifican variaciones materiales.

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024, el ingreso por intereses de inversiones en instrumentos financieros es de \$5 y \$33, respectivamente.

Nota 6.- Cuentas por cobrar

El rubro de contribuciones a favor está compuesto como se muestra a continuación:

	Al 31 de diciembre de	
	2025	2024
IVA a favor	\$ 1,145	\$ 1,043
ISR a favor	4	4
IVA acreditable pagado	25	(18)
IVA pendiente de pago	12	10
Total cuentas por cobrar	\$ 1,185	\$ 1,039

Nota 7.- Propiedad, mobiliario y equipo

El rubro de propiedad, mobiliario y equipo está compuesto como se muestra a continuación:

	Al 31 de diciembre de	
	2025	2024
Equipo de cómputo	\$ 12	\$ 12

Depreciación – Equipo de cómputo	(4)	(0)
Total propiedad, mobiliario y equipo (neto)	\$ 8	\$ 12

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024, la depreciación del ejercicio asciende a \$4 y \$0, respectivamente.

Nota 8.- Contribuciones por pagar

El rubro de contribuciones por pagar está compuesto como se muestra a continuación:

	Al 31 de diciembre de	
	2025	2024
Impuestos retenidos de ISR por sueldos y salarios	\$ 86	\$ 3
Impuestos retenidos de ISR por asimilados a salarios	0	27
Impuestos retenidos de ISR por servicios profesionales	2	0
Impuestos retenidos de IVA	6	(0)
Retenciones del IMSS a los trabajadores	9	1
Total de contribuciones por pagar	\$ 102	\$ 31

Nota 9.- Acreedores diversos y otras cuentas por pagar

El rubro de acreedores diversos y otras cuentas por pagar está compuesto como se muestra a continuación:

	Al 31 de diciembre de	
	2025	2024
Proveedores nacionales	\$ 91	\$ 64
Tarjetas de crédito	41	17
Total acreedores diversos	\$ 132	\$ 80

Nota 10.- Impuestos a la utilidad

Al 31 de diciembre de 2025, la Compañía cuenta con pérdidas fiscales por amortizar por \$8,136, que generan un activo por impuesto diferido de \$2,441, determinado a la tasa vigente del 30%. No obstante, debido a que no se considera probable su recuperación, dicho activo fue reservado en su totalidad mediante la constitución de una estimación, por lo que no se reconoce un activo por impuesto diferido neto en el estado de situación financiera.

Nota 11.- Capital contable

a) Capital contable

El rubro de capital contable está compuesto como se muestra a continuación:

	Al 31 de diciembre de	
	2025	2024
Capital social fijo	\$ 4,746	\$ 4,746
Capital social variable	13,346	13,346
Prima en suscripción de acciones	997	997
Resultados acumulados	(11,166)	(6,212)
Total capital contable	\$ 7,923	\$ 12,877

El capital fijo está representado por 17,652 acciones ordinarias, sin expresión de valor nominal, mientras que el capital variable está representado por 7,618 acciones ordinarias de la misma naturaleza, íntegramente suscritas y pagadas.

b) Resultados acumulados

Al 31 de diciembre de 2024, la Compañía realizó un proceso de depuración de proveedores por \$976, el cual se reconoció en resultado de ejercicios anteriores.

Nota 12.- Partes relacionadas

Al 31 de diciembre de 2025, la Compañía celebró transacciones con partes relacionadas, correspondientes a honorarios y compensaciones otorgadas al órgano de administración de la sociedad, derivados de la prestación de servicios de administración y de su participación en las operaciones de la entidad. Dichas compensaciones corresponden a relaciones laborales y contractuales vigentes, y se encuentran registradas de conformidad con las políticas internas de la Compañía. El total de las compensaciones otorgadas al órgano de administración, incluyendo al Director General y a los principales funcionarios que, a su vez, fungen como accionistas de la sociedad, se reconoce en los resultados del ejercicio.

El rubro de partes relacionadas está compuesto como se muestra a continuación:

	Al 31 de diciembre de	
	2025	2024
Sueldos y salarios	\$ 1,255	\$ 272
Bonos	56	39
Total compensaciones	\$ 1,312	\$ 311

Cabe señalar que dichas compensaciones no generaron saldos pendientes por cobrar o por pagar con las partes relacionadas al cierre de periodo.

Nota 13.- Cuentas de orden

El rubro de cuentas de orden se integra como se muestra a continuación:

	Al 31 de diciembre de	
	2025	2024
Recursos captados correspondientes a campañas activas	\$ 650	\$ 0
Comisiones devengadas asociadas a campañas activas	3	0
Intereses generados sobre recursos captados correspondientes a campañas activas	5	0
Otras cuentas de orden	0	0
Total cuentas de orden	\$ 658	\$ 0

Nota 14.- Información mínima requerida en disposiciones de carácter general aplicables a las instituciones de tecnología financiera

I. No existen montos 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. No se mantiene, ni se obtuvo deuda a largo plazo efectuada durante el período reportado.

III. No se realizaron incrementos o reducciones de capital y no se efectuó ningún pago de dividendos durante el periodo reportado.

IV. No se identificaron 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 encuentran detallados en la nota 5.

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

VII. No se realizaron 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 derivados que tengan como subyacente activos virtuales, por lo tanto, no existen resultados por valuación o compraventas.

X. Los efectos por valuación de instrumentos financieros clasificados como IFCV, así como por fluctuación cambiaria derivada de la conversión de saldos denominados en moneda extranjera, se reconocen en los resultados del periodo, de conformidad con la NIF B-15 y los criterios contables aplicables.

XI. La composición de los rubros de otros ingresos (egresos) de la operación se integran de la siguiente manera:

- Otros productos financieros: \$3,618
- Otros gastos financieros: \$(4,142)
- Total otros ingresos (egresos) de la operación: \$(525)

XII. No hay registros por concepto de impuestos a la utilidad y de la participación de los trabajadores en la utilidad diferida.

XIII. El índice de capitalización (ICAP = Capital contable / Activos totales) es de 97.13%.

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 12.

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

XVI. La razón de apalancamiento (RA = Capital / Activos ajustados) es de 119.94%.

XVII. La compañía no cuenta con subsidiarias ni participación accionaria en otras entidades

Nota 15.- 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 la Compañía.

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.



INFORME ANUAL DEL DIRECTOR GENERAL

Grupo Quindalo, S.A.P.I. de C.V.,
Institución de Financiamiento
Colectivo

Ejercicio 2025



ÍNDICE

Contenido	Página
1. Desempeño financiero y resultados de operación	4
2. Eventos relevantes	5
3. Situación financiera, liquidez y recursos de capital	6
4. Cuentas de orden y operaciones de clientes	7
5. Sistema de control interno.....	7
6. Gobierno corporativo	8
7. Compensaciones y prestaciones	8

PRESENTACIÓN

Grupo Quindalo, S.A.P.I. de C.V., Institución de Financiamiento Colectivo, (en lo sucesivo “Inverteca” o la “Institución”), es una entidad financiera mexicana autorizada como Institución de Financiamiento Colectivo, bajo el modelo de regalías, conforme al marco regulatorio aplicable a las instituciones de tecnología financiera en México.

En abril de 2023, la sociedad obtuvo la autorización para constituirse como Institución de Financiamiento Colectivo y, posteriormente, tras cumplir con los requerimientos regulatorios, operativos y tecnológicos correspondientes, obtuvo en febrero de 2025 la autorización para iniciar operaciones. Desde entonces, la Institución se encuentra sujeta a la supervisión de la Comisión Nacional Bancaria y de Valores (“CNBV”), con la participación del Banco de México (“Banxico”) y la Comisión Nacional para la Protección y Defensa de los Usuarios de Servicios Financieros (“CONDUSEF”), así como al cumplimiento de la Ley para Regular las Instituciones de Tecnología Financiera y de las disposiciones de carácter general que de ella emanan.

A partir de dicha autorización la Institución destinó el periodo comprendido entre febrero y julio de 2025 a la habilitación operativa, implementación de controles, adecuación tecnológica y fortalecimiento de procesos de cumplimiento, iniciando formalmente sus operaciones comerciales en agosto de 2025.

En este contexto, el presente informe se emite con el propósito de presentar de forma clara y estructurada los principales aspectos relacionados con la evolución operativa, la situación financiera y el desempeño institucional de Inverteca durante el ejercicio 2025, en complemento a los estados financieros anuales.

Dado que corresponde al ejercicio en el que la Institución obtuvo la autorización para operar y concretó el inicio formal de operaciones comerciales, este informe constituye un elemento relevante de transparencia y rendición de cuentas frente a las autoridades regulatorias, así como frente a los inversionistas y usuarios de la plataforma.

ENTORNO ECONÓMICO Y DEL SECTOR

Durante el ejercicio 2025, el entorno económico en México estuvo caracterizado por niveles elevados en las tasas de referencia durante la primera mitad del año, lo que generó una mayor competencia por el capital de los inversionistas mexicanos frente a instrumentos tradicionales de renta fija, tales como CETES, SOFIPOs y productos bancarios.

Este contexto implicó que alternativas de inversión vinculadas a activos reales, como los proyectos inmobiliarios, enfrentaran un entorno de menor atractivo relativo, particularmente en etapas tempranas de adopción por parte de los inversionistas.

No obstante, hacia la segunda mitad del año se observó una tendencia de ajuste a la baja en las tasas de referencia, lo cual comenzó a generar condiciones más favorables para la diversificación de portafolios hacia activos productivos con generación de flujos.

En este entorno, el modelo de financiamiento colectivo de regalías operado por Inverteca se posiciona como una alternativa que permite a los inversionistas participar en el desempeño de activos reales, a través de la generación de flujos derivados de proyectos, en un contexto en el que la diversificación cobra mayor relevancia.

NOTA METODOLÓGICA

El presente informe se elaboró con base en los requerimientos establecidos en el artículo 36 de las Disposiciones de carácter general aplicables a las Instituciones de Tecnología Financiera, con el objetivo de asegurar la cobertura integral de los elementos requeridos por la normativa aplicable.

Todas las cifras presentadas en este documento corresponden a miles de pesos mexicanos, salvo que se indique lo contrario.

1. DESEMPEÑO FINANCIERO Y RESULTADOS DE OPERACIÓN *(Conforme al artículo 36, fracción I de las Disposiciones Fintech)*

1.1 Comentarios y análisis sobre los resultados de operación y situación financiera.

Resultados de la operación:

Durante el ejercicio 2025, Inverteca transitó de una etapa de habilitación regulatoria y operativa a una etapa de operación comercial. Tras obtener en febrero de 2025 la autorización para iniciar operaciones como Institución de Financiamiento Colectivo, la administración centró los esfuerzos del periodo de febrero a julio en la implementación de infraestructura tecnológica, la formalización de procesos operativos y de cumplimiento, así como en la preparación institucional necesaria para operar en un entorno supervisado.

El inicio formal de operaciones comerciales tuvo lugar en agosto de 2025, por lo que los resultados del ejercicio deben analizarse considerando que la actividad operativa efectiva comprendió únicamente los últimos meses del año.

En línea con su modelo de financiamiento colectivo de regalías, durante el ejercicio, la Institución estructuró y publicó su primer proyecto en la plataforma. A corte de periodo, el nivel de fondeo superó el 60% respecto al objetivo planteado, con una captación superior a los \$600, lo que constituye un indicador relevante de validación inicial del modelo y del interés del mercado en esquemas de inversión basados en la participación en flujos derivados de activos inmobiliarios. Cabe mencionar que, al cierre del ejercicio, esta primera campaña aún se mantenía activa en proceso de captación de inversionistas, por lo que aún no se han registrado ingresos por concepto de comisiones asociadas.

Al cierre del ejercicio, la plataforma registró más de 200 usuarios, reflejando un crecimiento progresivo en la adopción del servicio, impulsado principalmente por estrategias digitales de adquisición y posicionamiento, aunque aún en una etapa de consolidación en términos de conversión a inversionistas activos.

En términos de ingresos, la Institución generó ingresos por \$5, principalmente por intereses de inversiones temporales de recursos propios en instrumentos financieros de bajo riesgo.

Por su parte, los gastos operativos estuvieron asociados principalmente a la implementación de infraestructura tecnológica, el fortalecimiento del equipo operativo, estrategias de mercadotecnia y el cumplimiento regulatorio los cuales ascendieron aproximadamente a \$3,941 durante el ejercicio.

Como resultado de lo anterior, la Institución registró una pérdida neta en el ejercicio, por un monto aproximado de \$4,954. Este resultado es consistente con una etapa de arranque en la que la inversión en capacidades operativas, tecnológicas y regulatorias precede la generación de ingresos recurrentes.

Desde una perspectiva de gestión, durante el ejercicio se priorizó la implementación y estabilización de los procesos operativos de la Institución, así como la adecuación continua de los mismos conforme a la experiencia obtenida en la operación.

El ejercicio también implicó retos propios de la etapa inicial de operación, particularmente en la captación de inversionistas, el posicionamiento de la plataforma en el mercado y el entorno competitivo del sector.

En conjunto, los resultados del ejercicio 2025 reflejan una etapa de establecimiento operativo, en la cual se han sentado las bases necesarias en términos de operación y desarrollo comercial para el crecimiento futuro de Inverteca.

Situación financiera:

Al cierre del ejercicio, Inverteca presenta una estructura financiera prudente y conservadora.

El total de activos ascendió a \$8,157, concentrándose principalmente en inversiones en instrumentos financieros de bajo riesgo por un monto de \$6,790, en línea con una estrategia de preservación de capital y liquidez.

El efectivo y equivalentes representaron \$168, mientras que las cuentas por cobrar ascendieron a \$1,185. La composición del activo refleja una administración enfocada en mantener los recursos disponibles en instrumentos financieros, en lugar de mantener saldos ociosos en efectivo.

El pasivo se mantuvo en niveles bajos, con un total de \$234, integrado principalmente por contribuciones por pagar y acreedores diversos. Es importante destacar que Inverteca no mantiene financiamientos ni deuda con terceros, por lo que su operación se ha sostenido sin apalancamiento financiero, reduciendo riesgos asociados a obligaciones de pago.

El capital contable ascendió a \$7,923, siendo la principal fuente de financiamiento de Inverteca. Durante el ejercicio no se realizaron aportaciones adicionales de capital, por lo que la operación se sostuvo con los recursos previamente aportados por los accionistas.

El resultado del ejercicio fue negativo, lo cual impacta los resultados acumulados; sin embargo, esta situación es consistente con la etapa de arranque de operaciones, en la cual los ingresos aún no alcanzan a cubrir los gastos necesarios para la operación y cumplimiento regulatorio.

En términos generales, la Institución mantiene una posición financiera estable, con bajo nivel de pasivos, alta liquidez relativa, sin exposición a deuda financiera y una alta proporción de activos invertidos en instrumentos de bajo riesgo. No obstante, hacia adelante, el principal reto financiero consiste en incrementar la escala operativa para alcanzar el punto de equilibrio y reducir la dependencia del capital de los accionistas para la sostenibilidad del negocio.

1.2 Variaciones relevantes en los estados financieros y sus causas.

Durante el ejercicio 2025, los rubros que presentaron variaciones más relevantes durante el periodo fueron los gastos de administración y promoción en el estado de resultados y las inversiones temporales en el estado de situación financiera.

Respecto a los gastos de administración y promoción, estos ascendieron a \$3,941 en 2025, en comparación con \$1,862 en 2024, lo que representa una variación de \$2,079. Este incremento obedece principalmente a la preparación para el inicio de operaciones, incluyendo la implementación de procesos, cumplimiento regulatorio y desarrollo tecnológico necesario para la operación de la plataforma.

Por su parte, las inversiones temporales pasaron de un saldo de \$11,420 en 2024 a \$6,790 en 2025, lo que representa una variación de \$4,630. Esta disminución se explica por la disposición de dichos recursos para cubrir los gastos asociados al arranque de operaciones y sostenimiento de la operación inicial.

2. EVENTOS RELEVANTES

(Conforme al artículo 36, fracción I de las Disposiciones Fintech)

2.1 Eventos que afectan la interpretación de los estados financieros.

Durante el ejercicio 2025 no se identificaron eventos extraordinarios o atípicos que afectaran de manera significativa la interpretación de la información financiera de la Institución.

2.2 Eventos que impactan la operación o situación financiera de Inverteca.

Durante el ejercicio 2025, la evolución de la Institución estuvo marcada por dos hitos que marcaron de manera relevante del desarrollo de la Institución. En primer lugar, en febrero de 2025 se obtuvo la autorización para iniciar operaciones como Institución de Financiamiento Colectivo. En segundo lugar, una vez concluida la etapa de habilitación operativa, regulatoria y tecnológica, la Institución

inició formalmente sus operaciones comerciales en agosto de 2025 con la publicación del primer proyecto en la plataforma. Entre ambos momentos, la administración concentró esfuerzos en la implementación de procesos, controles, infraestructura y mecanismos de cumplimiento necesarios para operar de manera ordenada dentro del marco regulatorio aplicable.

Adicionalmente, la Institución atendió requerimientos y observaciones por parte de la CNBV y la CONDUSEF, los cuales fueron gestionados mediante la implementación de acciones correctivas y el fortalecimiento de controles internos. Estas interacciones forman parte del proceso normal de supervisión en etapas iniciales y contribuyeron al fortalecimiento del marco de cumplimiento de la Institución. Tomando en cuenta lo anterior, el equipo administrativo de Inverteca incorpora las observaciones emitidas por las autoridades en sus manuales y procesos, con el objetivo de mantenerse alineado al marco regulatorio aplicable y atender de forma oportuna cualquier requerimiento adicional.

3. SITUACIÓN FINANCIERA, LIQUIDEZ Y RECURSOS DE CAPITAL **(Conforme al artículo 36, fracción I, inciso a) de las Disposiciones Fintech)**

3.1 Fuentes de liquidez.

Durante el ejercicio 2025, las principales fuentes de liquidez de la Institución provinieron de los recursos aportados por los accionistas, los cuales han permitido financiar la operación de Inverteca desde su etapa preoperativa y durante el arranque comercial.

Por otra parte, una parte relevante de los recursos se mantiene invertida en instrumentos financieros de bajo riesgo, los cuales, si bien no se consideran efectivo inmediato, representan una fuente de liquidez disponible en caso de requerirse, sujeta a las condiciones de dichos instrumentos.

A la fecha de cierre del ejercicio, Inverteca no cuenta con financiamiento externo ni líneas de crédito contratadas, por lo que no existen fuentes de liquidez provenientes de terceros.

3.2 Política de dividendos o reinversión

A la fecha del presente informe, la Institución no cuenta con una política formal de pago de dividendos, la cual estará sujeta a la generación de utilidades netas. En este sentido, la Institución prioriza la reinversión de recursos para fortalecer su posición financiera y mejorar su rentabilidad. Una vez que se alcance un nivel sostenido de rentabilidad en la operación, se evaluará la definición de una política de distribución de dividendos.

3.3 Políticas de tesorería

Inverteca mantiene políticas de tesorería orientadas a la adecuada administración, control y resguardo de sus recursos, en apego a las disposiciones regulatorias aplicables.

En este sentido, Inverteca asegura la correcta segregación de los recursos de sus clientes respecto de los recursos propios, conforme a la normativa vigente, garantizando la protección de los fondos de los inversionistas.

Asimismo, la administración de los recursos propios se realiza bajo un enfoque conservador, privilegiando la inversión en instrumentos financieros de bajo riesgo y alta liquidez, con el objetivo de preservar el capital y mantener disponibilidad para la operación.

Inverteca no realiza operaciones con efectivo físico, por lo que la gestión de los recursos se lleva a cabo a través de medios electrónicos y cuentas bancarias, en cumplimiento con los lineamientos en materia de prevención de lavado de dinero.

La administración de tesorería se realiza bajo criterios de liquidez, preservación de capital, segregación operativa y cumplimiento regulatorio.

3.4 Créditos o adeudos fiscales

Al 31 de diciembre del 2025 se adeuda los pagos provisionales pertenecientes al mes de diciembre de 2025, los cuales fueron liquidados en el mes de enero del 2026.

Asimismo, Inverteca se encuentra al corriente en el cumplimiento de sus obligaciones fiscales. Derivado de los resultados del ejercicio, no se generó impuesto a la utilidad a cargo.

3.5 Inversiones relevantes comprometidas

Al 31 de diciembre de 2025, Inverteca no cuenta con inversiones de capital comprometidas que representen obligaciones futuras relevantes.

No obstante, la administración prevé continuar destinando recursos al fortalecimiento de la operación, desarrollo de la plataforma tecnológica y crecimiento de la base de inversionistas, conforme a la evolución del negocio.

4. CUENTAS DE ORDEN Y OPERACIONES DE CLIENTES **(Conforme al artículo 36, fracción I, inciso b) de las Disposiciones Fintech)**

Durante el ejercicio, las cuentas de orden reflejan el inicio de la administración de recursos de clientes asociados a operaciones de financiamiento colectivo bajo el modelo de regalías. Los movimientos registrados en cuentas de orden correspondieron principalmente al fondeo del primer proyecto publicado en la plataforma, alcanzando depósitos de inversionistas por un monto aproximado de \$658 miles de pesos al cierre del ejercicio. Cabe señalar que la campaña correspondiente se mantenía activa al 31 de diciembre, por lo que el monto referido refleja un corte a dicha fecha sobre los recursos efectivamente captados.

Estos recursos fueron administrados conforme a mecanismos de control y segregación establecidos por la Institución en apego al marco normativo aplicable. El comportamiento observado es consistente con una fase inicial de operación caracterizada por una incorporación gradual de inversionistas y por la validación progresiva de los flujos operativos vinculados al modelo de negocio.

En términos operativos, los recursos de clientes fueron administrados conforme a los mecanismos establecidos para su resguardo y control, reflejando un funcionamiento adecuado de la plataforma en sus primeras operaciones.

En conjunto, el comportamiento de las cuentas de orden durante el ejercicio muestra la puesta en marcha del modelo operativo y la generación de los primeros flujos de recursos de clientes.

5. SISTEMA DE CONTROL INTERNO **(Conforme al artículo 36, fracción I, inciso c) de las Disposiciones Fintech)**

Inverteca cuenta con un sistema de control interno orientado a asegurar la eficiencia operativa, la confiabilidad de la información financiera y el cumplimiento de la Ley para Regular las Instituciones de Tecnología Financiera y demás disposiciones aplicables. Dicho sistema contempla la implementación de controles preventivos y detectivos en los procesos clave de la operación, incluyendo la administración de recursos, operación de la plataforma, cumplimiento regulatorio y prevención de lavado de dinero, así como la participación de las áreas responsables de supervisión y seguimiento.

Dicho sistema se encuentra integrado en la operación diaria de la Institución y es ejecutado de manera transversal por las distintas áreas, a través de la implementación de políticas, procedimientos y controles específicos.

Durante el ejercicio 2025, se llevó a cabo la implementación y operación de dichos controles, los cuales abarcan aspectos clave como la administración de recursos, la operación de la plataforma y el cumplimiento normativo.

Asimismo, se realizan revisiones periódicas que permiten identificar áreas de mejora y fortalecer los controles existentes, en un proceso continuo de actualización y adaptación conforme al crecimiento de la operación.

En conjunto, el sistema de control interno de Inverteca se encuentra en proceso de consolidación, evolucionando de manera consistente con las necesidades operativas y regulatorias de la Institución.

6. GOBIERNO CORPORATIVO **(Conforme al artículo 36, fracción II de las Disposiciones Fintech)**

6.1 Consejo de Administración

La integración del órgano de administración se mantuvo sin cambios durante el ejercicio. El Consejo de Administración de Inverteca se encuentra integrado por cuatro miembros propietarios, en términos de lo establecido en el artículo 59 de las Disposiciones, de los cuáles tres tienen el carácter de consejeros no independientes y uno el carácter de consejero independiente.

Durante el ejercicio no se presentaron cambios en su composición, manteniéndose la continuidad en la experiencia y capacidades necesarias para la supervisión y dirección de la Sociedad.

Carlos Rafael Lozano Peña, Presidente del Consejo de Administración (Consejero propietario, no independiente).

Es ingeniero en sistemas computacionales y empresario, con más de 30 años de experiencia en la creación, desarrollo y consolidación de empresas orientadas a la estrategia y crecimiento de negocios. Ha ocupado cargos directivos en diversas empresas, liderando iniciativas de consultoría estratégica y crecimiento empresarial.

Daniel Ricardo Quintanilla Martínez, Secretario del Consejo y Director General (Consejero propietario, no independiente).

Es arquitecto y empresario, fundador de Inverteca, con experiencia en el desarrollo de proyectos inmobiliarios, así como en la gestión, dirección y consolidación de empresas dentro del sector.

Gerardo José de la Garza Santos, Tesorero del Consejo de Administración (Consejero propietario, no independiente).

Es contador público y cuenta con una maestría en dirección de empresas. Tiene amplia experiencia en áreas financieras, administrativas y de inversión, habiendo ocupado cargos directivos en empresas de sectores como servicios financieros, logística, desarrollo inmobiliario y banca de inversión. Ha participado en la estructuración y crecimiento de diversas compañías, así como en la gestión de inversiones y financiamiento.

Sergio Dávila Alcalá, Consejero Independiente (Consejero propietario, independiente).

Es abogado con experiencia en materia corporativa, fiscal y legal. Ha participado en la asesoría y supervisión de asuntos legales de empresas, incluyendo la gestión de estructuras corporativas, cumplimiento regulatorio y atención de proyectos empresariales.

7. COMPENSACIONES Y PRESTACIONES **(Conforme al artículo 36, fracción III y IV de las Disposiciones Fintech)**

7.1 Monto total de compensaciones y prestaciones.

Durante el ejercicio 2025, el monto total de las compensaciones y prestaciones pagadas al órgano de administración, incluyendo al Director General y a los principales funcionarios ascendió a

\$1,312. Por concepto de sueldos y salarios, el monto ascendió a \$1,255, mientras que por concepto de bonos se registró un total de \$56.

Las compensaciones antes referidas corresponden a las funciones ejecutivas desempeñadas dentro de la Sociedad. En su caso, la participación en el Consejo de Administración no implica necesariamente el pago de remuneraciones adicionales.

Cabe señalar que dichas compensaciones no generaron saldos pendientes por cobrar o por pagar con las partes relacionadas al cierre de periodo.

7.2 Planes de pensiones, retiro o similares

Al cierre del ejercicio 2025, Inverteca no cuenta con planes de pensiones, retiro o esquemas similares para el Consejo de Administración, Director General o principales funcionarios, ni existen montos previstos o acumulados por dichos conceptos.

PERSPECTIVAS

De cara al ejercicio 2026, la Institución anticipa un entorno potencialmente más favorable, derivado de una mayor estabilidad macroeconómica y de una menor presión en tasas de referencia, lo que podría incentivar la diversificación de inversionistas hacia activos reales.

En este contexto, Inverteca enfocará sus esfuerzos en el incremento del volumen de proyectos, el fortalecimiento de su capacidad de originación y estructuración, así como en el crecimiento de su base de inversionistas activos, manteniendo como prioridades el cumplimiento regulatorio, la disciplina operativa y la gestión de riesgos.

DECLARACIÓN

El suscrito, en mi calidad de Director General de Inverteca, manifiesto bajo protesta de decir verdad que, en el ámbito de mis funciones, preparé la información relativa a Grupo Quindalo, S.A.P.I. de C.V., Institución de Financiamiento Colectivo (Inverteca) contenida en el presente informe anual la cual, a mi leal saber y entender, refleja razonablemente su situación financiera, sus resultados de operación, sus cambios en el capital contable y sus flujos de efectivo.



Daniel Ricardo Quintanilla Martínez
Director General y Secretario del Consejo de Administración de
Grupo Quindalo, S.A.P.I. de C.V., Institución de Financiamiento Colectivo (Inverteca)