

Actualización Parcial del Informe Anual del Director General al 1T 2026

PRESENTACIÓN

El presente documento constituye una actualización parcial del Informe Anual del Director General correspondiente al ejercicio 2025, y tiene como objetivo presentar la evolución operativa y financiera de Inverteca durante el primer trimestre de 2026.

Inverteca es una Institución de Financiamiento Colectivo que opera bajo el modelo de regalías, fungiendo como intermediario entre inversionistas y solicitantes de proyectos inmobiliarios.

Este informe mantiene la estructura del informe anual previamente presentado e incorpora una actualización de los principales rubros, destacando los cambios más relevantes del periodo o, en su caso, la continuidad de la información.

Asimismo, se incluyen como anexos los estados financieros del presente trimestre con comparativos contra el trimestre inmediato anterior (4T 2025) y el mismo periodo del año anterior (1T 2025), en cumplimiento con la normativa aplicable.

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

Estado de situación financiera:

Se observa un incremento en el total de activos respecto al cierre del 4T 2025, explicado principalmente por el reconocimiento de un activo por impuestos a la utilidad diferidos por \$2,441, derivado de ajustes retrospectivos relacionados con provisiones fiscales de ejercicios anteriores.

Por otro lado, el rubro de inversiones en instrumentos financieros presentó una disminución, al pasar de \$6,790 a \$5,537, lo cual refleja la utilización de recursos para el financiamiento de la operación durante el trimestre.

En cuanto al pasivo, se registra un incremento asociado a obligaciones operativas y provisiones de corto plazo. Por su parte, el capital contable muestra un incremento derivado del efecto contable del resultado neto del periodo.

Estado de resultados:

Durante el primer trimestre de 2026, la Institución registró una pérdida operativa antes de impuestos de (\$1,360), consistente con la etapa de consolidación en la que aún no se generan ingresos operativos recurrentes.

El resultado neto del periodo fue positivo por \$1,081; sin embargo, este resultado se explica exclusivamente por el reconocimiento de un beneficio por impuestos a la utilidad por \$2,441, derivado de un ajuste retrospectivo relacionado con provisiones fiscales de ejercicios anteriores. En este sentido, el resultado neto del periodo no refleja una mejora en la rentabilidad operativa de

la Institución, sino un efecto contable no recurrente. Excluyendo este efecto, la pérdida neta del periodo hubiera sido de aproximadamente (\$1,360).

Estado de flujos de efectivo:

Durante el trimestre, la operación de la Institución continuó financiándose mediante la disposición de recursos previamente invertidos en instrumentos financieros.

La disminución en el rubro de inversiones en instrumentos financieros es consistente con las salidas de efectivo destinadas a cubrir gastos operativos, manteniendo niveles de efectivo disponibles relativamente estables.

En términos generales, la Institución mantiene una adecuada gestión de liquidez, sin presiones relevantes en su flujo de efectivo.

2. EVENTOS RELEVANTES

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

2.1 Eventos que afectan la interpretación de los estados financieros

Al cierre del primer trimestre de 2026, no se identificaron eventos extraordinarios o atípicos que afecten de manera significativa la interpretación de la información financiera de la institución.

2.2 Eventos que impactan la operación o situación financiera

- Lanzamiento de dos nuevos proyectos en la plataforma (Bodega 200 y follow-on de SOILER), fortaleciendo el pipeline de origenación. Ambos proyectos se encuentran actualmente en etapa de levantamiento de capital, alineados con la estrategia de crecimiento y diversificación de la Institución.
- La base de usuarios registrados presentó un crecimiento de 112% respecto al cierre de 2025, pasando de 200 a 424 usuarios registrados al cierre de marzo de 2026. Este desempeño demuestra tracción comercial en la adquisición de nuevos potenciales inversionistas.

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

No se presentan cambios relevantes respecto a la situación de liquidez reportada al cierre de 2025. La operación continúa financiándose con recursos propios, sin contratación de financiamiento externo.

3.2 Política de dividendos o reinversión

A la fecha del presente informe, la institución no ha generado utilidades netas, por lo que no cuenta con una política formal de pago de dividendos. No se prevén distribuciones a accionistas por el trimestre.

3.3 Políticas de tesorería

Durante el trimestre, la política de tesorería se mantuvo sin cambios respecto a lo reportado en el ejercicio anterior, operando bajo criterios de liquidez, preservación de capital, segregación operativa y cumplimiento regulatorio.

3.4 Créditos o adeudos fiscales

Durante el trimestre se reconoció un ajuste retrospectivo relacionado con provisiones fiscales del ejercicio 2025 y ejercicios anteriores, el cual dio lugar al registro de un activo por impuestos diferidos por \$2,441.

Este ajuste tuvo un impacto positivo en el resultado neto del periodo. Es importante señalar que dicho efecto no está relacionado con mejoras en la eficiencia operativa de la entidad, sino exclusivamente con la regularización contable antes mencionada. El presente trimestre es el primer periodo en el que se reconoce dicho ajuste.

3.5 Inversiones relevantes comprometidas

Durante el periodo no se realizaron inversiones de capital que generen obligaciones futuras relevantes.

La institución ha continuado destinando recursos al fortalecimiento de la operación, al desarrollo de la plataforma tecnológica y al 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)*

Las cuentas de orden reflejan la continuidad en la administración de recursos de clientes asociados a los proyectos activos en la plataforma. El crecimiento en depósitos de inversionistas es consistente con el incremento en la actividad operativa durante el trimestre, ascendiendo a \$976 a cierre de periodo.

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

Durante el primer trimestre de 2026, no se registraron cambios en el sistema de control interno de la institución.

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

6.1 Consejo de Administración

Durante el periodo reportado, no se presentaron cambios en la integración del Consejo de Administración, manteniéndose conformado de la siguiente manera:

- **Carlos Rafael Lozano Peña, Presidente del Consejo de Administración (Consejero propietario, no independiente).** 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).** 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).** 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).** Abogado con experiencia en materia corporativa, fiscal y legal, enfocado en estructuras corporativas, cumplimiento regulatorio y atención de proyectos empresariales.

7. COMPENSACIONES Y PRESTACIONES DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN *(Conforme al Artículo 36, fracción III y IV de las Disposiciones Fintech)*

7.1 Monto total de compensaciones y prestaciones

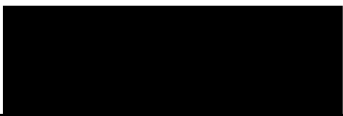
Al 31 de marzo de 2026, el total de compensaciones otorgadas al órgano de administración, incluyendo al Director General y a los principales funcionarios que, a su vez, fungen como accionistas de la sociedad, ascendió a la cantidad de \$321. Dichas compensaciones son derivadas de la prestación de servicios de administración y de la participación en las operaciones de la entidad.

7.2 Planes de pensiones, retiro o similares

La institución no cuenta con esquemas de pensiones, planes de retiro ni prestaciones similares a favor de los miembros del Consejo de Administración.

DECLARACIÓN

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

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 (Cifras en miles de pesos)			
	1T 2026	4T 2025	1T 2025
Comisiones pagadas	\$ (0)	\$ (4)	\$ (0)
Resultado por servicios	<u>(0)</u>	<u>(4)</u>	<u>(0)</u>
Ingreso por intereses	0	0	2
Margen financiero	<u>(0)</u>	<u>(4)</u>	<u>2</u>
Resultado por intermediación	(39)	3	(135)
Otros ingresos (egresos) de la operación	8	(72)	37
Gastos de administración y promoción	<u>(1,328)</u>	<u>(1,205)</u>	<u>(740)</u>
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS A LA UTILIDAD	<u>(1,360)</u>	<u>(1,277)</u>	<u>(837)</u>
Impuestos a la utilidad	2,441	-	-
RESULTADO NETO E INTEGRAL	<u>\$ 1,081</u>	<u>\$ (1,277)</u>	<u>\$ (837)</u>

Comentarios: El trimestre refleja una pérdida operativa consistente con la etapa de consolidación del negocio. El resultado neto positivo se origina exclusivamente por un efecto contable no recurrente relacionado con impuestos diferidos. No se observa aún generación de ingresos operativos recurrentes.

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					
(Cifras en miles de pesos)					
CUENTAS DE ORDEN	1T 2026	4T 2025			
OPERACIONES POR CUENTA DE CLIENTES					
CLIENTES CUENTAS CORRIENTES					
Depósitos de inversionistas	\$ 976	\$ 658			
TOTALES POR CUENTA DE CLIENTES	\$ 976	\$ 658			
ACTIVO	1T 2026	4T 2025	PASIVO Y CAPITAL	1T 2026	4T 2025
EFFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFFECTIVO	\$ 156	\$ 168	OTRAS CUENTAS POR PAGAR		
			Contribuciones por pagar	\$ 102	\$ 102
			Acreedores diversos y otras cuentas por pagar	161 \$ 263	132 \$ 234
INVERSIONES EN INSTRUMENTOS FINANCIEROS			PASIVO POR BENEFICIOS A LOS EMPLEADOS	\$ 100	\$ -
Instrumentos financieros para cobrar y vender	\$ 4,650	\$ 5,896	TOTAL PASIVO	\$ 363	\$ 234
Instrumentos financieros para cobrar principal e interés (valores) (neto)	887 \$ 5,537	894 \$ 6,790	CAPITAL CONTABLE:		
CUENTAS POR COBRAR (NETO)	\$ 1,220	\$ 1,185	CAPITAL CONTRIBUIDO		
PAGOS ANTICIPADOS Y OTROS ACTIVOS	\$ 6	\$ 5	Capital social	\$ 18,092	\$ 18,092
PROPIEDADES, MOBILIARIO Y EQUIPO (NETO)	\$ 7	\$ 8	Prima en venta de acciones	997 \$ 19,089	997 \$ 19,089
ACTIVO POR IMPUESTOS A LA UTILIDAD DIFERIDOS (I\$ 2,441		\$ -	CAPITAL GANADO		
			Resultados acumulados	(10,085)	(11,166)
			TOTAL CAPITAL CONTABLE	\$ 9,004	\$ 7,923
TOTAL ACTIVO	\$ 9,367	\$ 8,157	TOTAL PASIVO Y CAPITAL CONTABLE	\$ 9,367	\$ 8,157

Comentarios: El crecimiento en los activos y en el capital contable se explica principalmente por el reconocimiento de un activo por impuestos diferidos derivado de ajustes fiscales de ejercicios anteriores. La disminución en inversiones financieras responde al uso de recursos para financiar la operación. La estructura financiera se mantiene sin apalancamiento.

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 (Cifras en miles de pesos)			
	<u>1T 2026</u>	<u>4T 2025</u>	<u>1T 2025</u>
Actividades de operación			
Resultado antes de impuestos a la utilidad	\$ (1,360)	\$ (1,277)	\$ (837)
Ajustes por partidas asociadas con actividades de inversión			
Depreciación de propiedades, mobiliario y equipo	1	1	1
Cambios en partidas de operación			
Cambio en inversiones en instrumentos financieros (valores) (neto)	1,253	1,164	476
Cambio en cuentas por cobrar (neto)	(35)	24	(45)
Cambio en otros activos operativos (neto)	(2,441)	-	(5)
Cambio en otras cuentas por pagar	29	69	(24)
Flujos netos de efectivo de actividades de operación	(12)	(18)	(434)
Actividades de inversión			
Pagos por adquisición de propiedades, mobiliario y equipo	-	-	-
Flujos netos de efectivo de actividades de inversión	-	-	-
Actividades de financiamiento			
Aportaciones de capital	-	-	-
Otros pagos por actividades de financiamiento	-	-	-
Flujos netos de efectivo de actividades de financiamiento	-	-	-
Incremento o disminución neta de efectivo y equivalentes de efectivo	(12)	(18)	(434)
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del período	168	187	518
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del período	\$ 156	\$ 168	\$ 84

Comentarios: Los flujos de efectivo continúan reflejando el uso de inversiones financieras para fondear la operación. La liquidez se mantiene en niveles adecuados, sin necesidad de financiamiento externo. La estrategia de manejo de efectivo permanece conservadora.

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 AL 31 DE MARZO DE 2026
(Cifras en miles de pesos)

Concepto	Capital contribuido			Capital ganado	Total participación controladora	Total del capital contable
	Capital social	Aportaciones para futuros aumentos de	Prima en venta de acciones	Resultados acumulados		
Saldo al 31 de diciembre de 2025	\$ 18,092	\$ -	\$ 997	\$ (11,166)	\$ 7,923	\$ 7,923
Saldo al 31 de diciembre de 2025 ajustad	\$ 18,092	\$ -	\$ 997	\$ (11,166)	\$ 7,923	\$ 7,923
MOVIMIENTOS DE PROPIETARIOS						
Aportaciones de capital	-	-	-	-	-	-
RESULTADO INTEGRAL						
Resultado neto	-	-	-	1,081	1,081	1,081
Total	-	-	-	1,081	1,081	1,081
Saldo al 31 de marzo de 2026	\$ 18,092	\$ -	\$ 997	\$ (10,085)	\$ 9,004	\$ 9,004

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 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	Prima en venta de acciones	Resultados acumulados		
Saldo al 31 de diciembre de 2024	\$ 18,092	\$ -	\$ 997	\$ (9,889)	\$ 9,200	\$ 9,200
Saldo al 31 de diciembre de 2024 ajustad	\$ 18,092	\$ -	\$ 997	\$ (9,889)	\$ 9,200	\$ 9,200
MOVIMIENTOS DE PROPIETARIOS						
Aportaciones de capital	-	-	-	-	-	-
RESULTADO INTEGRAL						
Resultado neto	-	-	-	(1,277)	(1,277)	(1,277)
Total	-	-	-	(1,277)	(1,277)	(1,277)
Saldo al 31 de diciembre de 2025	\$ 18,092	\$ -	\$ 997	\$ (11,166)	\$ 7,923	\$ 7,923

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 AL 31 DE MARZO 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	Prima en venta de acciones	Resultados acumulados		
Saldo al 31 de diciembre de 2024	\$ 18,092	\$ -	\$ 997	\$ (6,212)	\$ 12,877	\$ 12,877
Saldo al 31 de diciembre de 2024 ajustad	\$ 18,092	\$ -	\$ 997	\$ (6,212)	\$ 12,877	\$ 12,877
MOVIMIENTOS DE PROPIETARIOS						
Aportaciones de capital	-	-	-	-	-	-
RESULTADO INTEGRAL						
Resultado neto	-	-	-	(837)	(837)	(837)
Total	-	-	-	(837)	(837)	(837)
Saldo al 31 de marzo de 2025	\$ 18,092	\$ -	\$ 997	\$ (7,048)	\$ 12,041	\$ 12,041

Comentarios: El capital contable de la Institución presentó un incremento durante el trimestre, derivado exclusivamente del resultado neto del periodo. No se registraron aportaciones de capital por parte de los accionistas. La variación en resultados acumulados refleja el efecto del reconocimiento de un beneficio fiscal no recurrente, por lo que el fortalecimiento del capital no está asociado a la generación de utilidades operativas.