

Actualización Parcial del Informe Anual del Director General al 2T 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 segundo trimestre de 2026.

Inverteca es una Institución de Financiamiento Colectivo que opera bajo el modelo de copropiedad o 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 (1T 2026) y el mismo periodo del año anterior (2T 2025), en cumplimiento con la normativa aplicable. El estado de situación financiera se presenta comparado contra el cierre del ejercicio 2025 (4T 2025), conforme a la práctica de presentación utilizada para este estado.

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

Durante el segundo trimestre de 2026, la Institución concretó el cierre de las campañas de financiamiento de dos proyectos, Bodega 200 y SOIL 4-14 Campaña 2 (follow-on del proyecto SOILER 4-14), al alcanzar el monto de captación aceptado por los solicitantes correspondientes. Asimismo, los inversionistas de SOIL 4-14 Campaña 1 comenzaron a recibir la distribución de las rentas generadas por dicho proyecto, marcando el primer periodo del año en que reciben los rendimientos conforme a las condiciones originalmente pactadas.

Estado de situación financiera:

Al cierre del segundo trimestre de 2026, el total de activos se ubicó en \$8,000 (miles de pesos), frente a \$8,157 al cierre del ejercicio 2025. Esta variación se explica principalmente por la disminución en el rubro de inversiones en instrumentos financieros, que pasó de \$6,790 a \$4,106, reflejando el uso continuo de estos recursos para financiar la operación durante el semestre. Este efecto fue parcialmente compensado por el activo por impuestos a la utilidad diferidos de \$2,441, reconocido en el primer trimestre de 2026 y sin cambios durante el trimestre que se reporta, así como por el incremento en cuentas por cobrar, de \$1,185 a \$1,285.

En cuanto al pasivo, el total pasó de \$234 a \$289, derivado principalmente del pasivo por beneficios a los empleados de \$100 reconocido en el primer trimestre de 2026, parcialmente compensado por la disminución en contribuciones por pagar, de \$102 a \$52.

El capital contable disminuyó de \$7,923 a \$7,711. Esta variación combina la utilidad neta de \$1,081 registrada en el primer trimestre (originada por el efecto fiscal no recurrente descrito más adelante) y la pérdida neta de \$(1,293) del segundo trimestre, resultando en una pérdida acumulada en el semestre de \$(212).

Estado de resultados:

Durante el segundo trimestre de 2026, la Institución registró una pérdida antes de impuestos de \$(1,293) (miles de pesos), consistente con la etapa de consolidación del negocio. La Institución registró comisiones cobradas (\$6 miles de pesos) por primera vez desde el inicio de sus operaciones, derivadas de SOIL 4-14 Campaña 1, proyecto que ya se encuentra generando rendimientos para los inversionistas. Si bien el monto no es aún material respecto a la operación en su conjunto, representa un nuevo hito operativo al marcar el arranque de los ingresos por comisiones.

El resultado antes de impuestos a la utilidad de \$(1,293) representa una mejora frente al \$(1,360) registrado en el 1T 2026. La variación se explica principalmente por menores gastos de administración y promoción (\$(1,163) vs. \$(1,328)), parcialmente compensados por una disminución en otros ingresos (egresos) de la operación, que pasaron de \$8 a \$(86).

Estado de flujos de efectivo:

Durante el trimestre, la operación continuó financiándose mediante la disposición de recursos previamente invertidos en instrumentos financieros, por \$1,431 (miles de pesos), monto superior a los \$1,253 utilizados en el primer trimestre y a los \$1,186 utilizados en el mismo trimestre de 2025.

El efectivo disponible se mantuvo prácticamente estable, pasando de \$156 a \$157 al cierre del periodo. En términos generales, la Institución mantiene una gestión de liquidez adecuada, 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 segundo 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

- Cierre de las campañas de financiamiento de dos proyectos de la plataforma (Bodega 200 y SOIL 4-14 Campaña 2), al alcanzar el monto de captación aceptado por los solicitantes correspondientes (ver Sección 1.1).
- Al cierre del segundo trimestre de 2026, la base total de usuarios registrados presentó un crecimiento del 57% respecto al cierre del trimestre anterior. Asimismo, durante el periodo se registró un 10% más de nuevos usuarios en comparación con el trimestre inmediato anterior. Este desempeño refleja una tendencia positiva en la adquisición de usuarios y una creciente tracción comercial en la captación de potenciales inversionistas.
- El monto total de fondeo captado por el conjunto de proyectos de la plataforma registró un incremento de 121% respecto del trimestre inmediato anterior (1T 2026), reflejando una

aceleración relevante en la actividad de originación y en la adopción de la plataforma por parte de los 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

Las políticas de tesorería de esta Institución no tuvieron modificaciones durante el segundo trimestre de 2026.

3.4 Créditos o adeudos fiscales

Durante el segundo trimestre no se reconocieron ajustes fiscales retrospectivos ni beneficios por impuestos a la utilidad. El activo por impuestos diferidos de \$2,441 (miles de pesos), reconocido en el 1T 2026 como un evento único derivado de una revisión de provisiones fiscales de ejercicios anteriores, se mantiene sin cambios en el balance al cierre del segundo trimestre.

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 administración de recursos de clientes asociados a los proyectos activos en la plataforma. Al cierre del segundo trimestre de 2026, el total de operaciones por cuenta de clientes ascendió a \$2,155 (miles de pesos), frente a \$658 al cierre del ejercicio 2025, en línea con el incremento en la actividad operativa durante la primera mitad de 2026.

Este total se integra por \$545 en depósitos de inversionistas y \$1,610 en instrumentos financieros de clientes recibidos en administración. Este último corresponde a los fondos de campañas de financiamiento ya cerradas, es decir, recursos que ya fueron otorgados a los solicitantes de los

proyectos, lo que refleja el avance en la colocación de capital de los inversionistas durante el semestre.

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

Durante el segundo 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.

Los miembros del Consejo de Administración no perciben remuneración, prestaciones, bonos ni acciones por su desempeño como consejeros.

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

Durante el segundo trimestre, 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 \$319. 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

ANEXOS – ESTADOS FINANCIEROS

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)

	<u>2T 2026</u>	<u>1T 2026</u>	<u>2T 2025</u>
Comisiones cobradas	\$ 6	\$ -	\$ -
Comisiones pagadas	(4)	(0)	(3)
Resultado por servicios	<u>2</u>	<u>(0)</u>	<u>(3)</u>
Ingreso por intereses	0	0	0
Margen financiero	<u>2</u>	<u>(0)</u>	<u>(3)</u>
Resultado por intermediación	(45)	(39)	(242)
Otros ingresos (egresos) de la operación	(86)	8	(63)
Gastos de administración y promoción	(1,163)	(1,328)	(942)
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS A LA UTILIDAD	<u>(1,293)</u>	<u>(1,360)</u>	<u>(1,250)</u>
Impuestos a la utilidad	-	2,441	-
RESULTADO NETO E INTEGRAL	<u>\$ (1,293)</u>	<u>\$ 1,081</u>	<u>\$ (1,250)</u>

Comentarios: El segundo trimestre refleja una pérdida antes de impuestos de \$(1,293) miles de pesos, consistente con la etapa de consolidación del negocio. A diferencia del trimestre anterior, no se registró ningún efecto fiscal no recurrente que compensara el resultado. Es relevante señalar que, por primera vez desde el inicio de operaciones, la Institución registró comisiones cobradas (\$6 miles de pesos), derivadas de SOIL 4-14 Campaña 1, proyecto que ya se encuentra generando rendimientos para los inversionistas durante el trimestre. Si bien el monto no es aún material respecto a la operación en su conjunto, representa un nuevo hito operativo al marcar el arranque de los ingresos por comisiones de Inverteca.

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		2T 2026	4T 2025
OPERACIONES POR CUENTA DE CLIENTES			
CLIENTES CUENTAS CORRIENTES			
Depósitos de inversionistas		\$ 545	\$ 658
OPERACIONES DE ADMINISTRACIÓN			
Instrumentos financieros de clientes recibidos en administrac		\$ 1,810	\$ -
TOTALES POR CUENTA DE CLIENTES		\$ 2,155	\$ 658

ACTIVO	2T 2026	4T 2025	PASIVO Y CAPITAL	2T 2026	4T 2025
EFFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFFECTIVO	\$ 157	\$ 168	OTRAS CUENTAS POR PAGAR		
			Contribuciones por pagar	\$ 52	\$ 102
			Acreedores diversos y otras cuentas por pagar	137 \$ 189	132 \$ 234
INVERSIONES EN INSTRUMENTOS FINANCIEROS			PASIVO POR BENEFICIOS A LOS EMPLEADOS	\$ 100	\$ -
Instrumentos financieros para cobrar y vender	\$ 3,225	\$ 5,896	TOTAL PASIVO	\$ 289	\$ 234
Instrumentos financieros para cobrar principal e interés (valores) (neto)	880 \$ 4,106	894 \$ 6,790	CAPITAL CONTABLE:		
CUENTAS POR COBRAR (NETO)	\$ 1,285	\$ 1,185	CAPITAL CONTRIBUIDO		
PAGOS ANTICIPADOS Y OTROS ACTIVOS	\$ 6	\$ 5	Capital social	\$ 18,092	\$ 18,092
PROPIEDADES, MOBILIARIO Y EQUIPO (NETO)	\$ 6	\$ 8	Prima en venta de acciones	997 \$ 19,089	997 \$ 19,089
ACTIVO POR IMPUESTOS A LA UTILIDAD DIFERIDOS (P)	\$ 2,441	\$ -	CAPITAL GANADO		
			Resultados acumulados	(11,378)	(11,166)
			TOTAL CAPITAL CONTABLE	\$ 7,711	\$ 7,923
TOTAL ACTIVO	\$ 8,000	\$ 8,157	TOTAL PASIVO Y CAPITAL CONTABLE	\$ 8,000	\$ 8,157

Comentarios: La disminución en el total de activos y en el capital contable se explica principalmente por el uso continuo de inversiones financieras para fondear la operación y por la pérdida neta del segundo trimestre. El activo por impuestos diferidos reconocido en el primer trimestre se mantiene sin cambios. 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>2T 2026</u>	<u>1T 2026</u>	<u>2T 2025</u>
<u>Actividades de operación</u>			
Resultado antes de impuestos a la utilidad	\$ (1,293)	\$ (1,360)	\$ (1,250)
<u>Ajustes por partidas asociadas con actividades de inversión</u>			
Depreciación de propiedades, mobiliario y equipo	1	1	1
<u>Cambios en partidas de operación</u>			
Cambio en inversiones en instrumentos financieros (valores) (neto)	1,431	1,253	1,186
Cambio en cuentas por cobrar (neto)	(65)	(35)	(58)
Cambio en otros activos operativos (neto)	-	(2,441)	(0)
Cambio en otras cuentas por pagar	(74)	29	80
Flujos netos de efectivo de actividades de operación	<u>0</u>	<u>(12)</u>	<u>(41)</u>
<u>Actividades de inversión</u>			
Pagos por adquisición de propiedades, mobiliario y equipo	-	-	-
Flujos netos de efectivo de actividades de inversión	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
<u>Actividades de financiamiento</u>			
Aportaciones de capital	-	-	-
Otros pagos por actividades de financiamiento	-	-	-
Flujos netos de efectivo de actividades de financiamiento	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
<u>Incremento o disminución neta de efectivo y equivalentes de efectivo</u>	<u>0</u>	<u>(12)</u>	<u>(41)</u>
<u>Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del periodo</u>	<u>156</u>	<u>168</u>	<u>84</u>
<u>Efectivo y equivalentes de efectivo al final del periodo</u>	<u>\$ 157</u>	<u>\$ 156</u>	<u>\$ 43</u>

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 30 DE JUNIO 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 capital	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 ajustado	\$ 18,092	\$ -	\$ 997	\$ (11,166)	\$ 7,923	\$ 7,923
MOVIMIENTOS DE PROPIETARIOS						
Aportaciones de capital	-	-	-	-	-	-
RESULTADO INTEGRAL						
Resultado neto	-	-	-	(212)	(212)	(212)
Total	-	-	-	(212)	(212)	(212)
Saldo al 30 de junio de 2026	\$ 18,092	\$ -	\$ 997	\$ (11,378)	\$ 7,711	\$ 7,711

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 capital	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 ajustado	\$ 18,092	\$ -	\$ 997	\$ (11,166)	\$ 7,923	\$ 7,923
MOVIMIENTOS DE PROPIETARIO S						
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 30 DE JUNIO 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 2024	\$ 18,092	\$ -	\$ 997	\$ (7,048)	\$ 12,041	\$ 12,041
Saldo al 31 de diciembre de 2024 ajustado	\$ 18,092	\$ -	\$ 997	\$ (7,048)	\$ 12,041	\$ 12,041
MOVIMIENTOS DE PROPIETARIOS						
Aportaciones de capital	-	-	-	-	-	-
RESULTADO INTEGRAL						
Resultado neto	-	-	-	(1,250)	(1,250)	(1,250)
Total	-	-	-	(1,250)	(1,250)	(1,250)
Saldo al 30 de junio de 2025	\$ 18,092	\$ -	\$ 997	\$ (8,298)	\$ 10,791	\$ 10,791

Comentarios: El capital contable de la Institución disminuyó durante el segundo trimestre, derivado exclusivamente de la pérdida neta del periodo. No se registraron aportaciones de capital por parte de los accionistas. En lo que va del año, el capital contable acumula una disminución neta de \$(212) miles de pesos, resultado combinado de la utilidad no recurrente del primer trimestre y la pérdida operativa del segundo.