ACTUALIZACIÓN PARCIAL DEL INFORME ANUAL DEL DIRECTOR GENERAL AL 3T 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 tercer 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 (2T 2026) y el mismo periodo del año anterior (3T 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)

a. Comentarios y análisis sobre los resultados de operación y situación financiera: Durante el tercer trimestre de 2026, Inverteca enfocó su operación en la ampliación y activación de su base de usuarios, así como en la consolidación de la relación con sus inversionistas a través del pago de rendimientos. La plataforma registró 273 nuevos usuarios, un 13% más que en el trimestre anterior, y 80 personas concluyeron su proceso de alta, un incremento del 31%, con lo que la conversión de registro a usuario activo mejoró de 25% a 29%.

En paralelo, la Institución llevó a cabo el lanzamiento de la campaña Bodega 200 Campaña 2 y triplicó el número de pagos de rendimientos a inversionistas respecto del trimestre previo, reflejo de la maduración del portafolio de proyectos financiados.

Tras un segundo trimestre de alta concentración de captación, asociado al cierre de las campañas de Bodega 200 y SOIL 4-14 Campaña 2, el tercer trimestre mostró una actividad más distribuida, con mayor número de operaciones y una base de usuarios más amplia que sienta las bases para las siguientes etapas de originación.

Estado de situación financiera. Al cierre del tercer trimestre de 2026, el total de activos se ubicó en $7,107 (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 $3,079, reflejando el uso continuo de estos recursos para financiar la operación durante los primeros nueve meses del año. 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 $1,341.

En cuanto al pasivo, el total pasó de $234 a $315, derivado principalmente del pasivo por beneficios a los empleados de $100 reconocido en el primer trimestre de 2026 y del incremento en acreedores diversos y otras cuentas por pagar, de $132 a $175, parcialmente compensados por la disminución en contribuciones por pagar, de $102 a $40.

El capital contable disminuyó de $7,923 a $6,792. Esta variación combina la utilidad neta de $1,081 registrada en el primer trimestre (originada por el efecto fiscal no recurrente descrito más adelante), la pérdida neta de $(1,293) del segundo trimestre y la pérdida neta de $(919) del tercer trimestre, resultando en una pérdida acumulada al cierre de septiembre de $(1,131).

Estado de resultados. Durante el tercer trimestre de 2026, la Institución registró una pérdida antes de impuestos de $(919) (miles de pesos), consistente con la etapa de consolidación del negocio. Durante el periodo no se registraron comisiones cobradas, frente a $6 en el trimestre anterior. Las comisiones correspondientes a los rendimientos distribuidos durante el trimestre se han separado y se encuentran pendientes de cobro por parte de la Institución.

El resultado antes de impuestos a la utilidad de $(919) representa una mejora de 29% frente a la pérdida de $(1,293) registrada en el 2T 2026. La variación se explica principalmente por menores gastos de administración y promoción ($(961) vs. $(1,163)), y por la variación en otros ingresos (egresos) de la operación, que pasaron de $(86) a $50, principalmente por la plusvalía en la valuación de los fondos de inversión y por dividendos cobrados. En menor medida, también contribuyó una menor pérdida cambiaria: el resultado por intermediación pasó de $(45) a $(2).

Estado de flujos de efectivo. Durante el trimestre, la operación continuó financiándose mediante la disposición de recursos previamente invertidos en instrumentos financieros, por $1,027 (miles de pesos), monto inferior a los $1,431 utilizados en el segundo trimestre y a los $1,804 utilizados en el mismo trimestre de 2025.

El efectivo disponible pasó de $157 a $235 al cierre del periodo. Al 30 de septiembre de 2026, los recursos líquidos de la Institución, integrados por efectivo e inversiones en instrumentos financieros, ascienden a $3,314 (miles de pesos), frente a $6,958 al cierre del ejercicio 2025, como resultado de su uso para fondear la operación. La Institución no cuenta con financiamiento externo y da seguimiento periódico a la suficiencia de sus recursos líquidos.

2. EVENTOS RELEVANTES
(Conforme al Artículo 36, fracción I de las Disposiciones Fintech)

a. Eventos que afectan la interpretación de los estados financieros

Al cierre del tercer trimestre de 2026, no se identificaron eventos extraordinarios o atípicos que afecten de manera significativa la interpretación de la información financiera de la Institución, ni eventos subsecuentes con impacto sustancial.

b. Eventos que impactan la operación o situación financiera

- **Lanzamiento de nueva campaña.** Durante el trimestre se lanzó la campaña de financiamiento Bodega 200 Campaña 2, dando continuidad a la oferta de proyectos de la plataforma.
- **Crecimiento de la base de usuarios.** Al cierre del tercer trimestre de 2026, la base de usuarios registrados creció 40% respecto al cierre del trimestre anterior.
- **Mayor dinamismo transaccional.** El número de recepciones de recursos aumentó 22% frente al trimestre anterior.
- **Pago de rendimientos a inversionistas.** El número de pagos de rendimientos a inversionistas se triplicó respecto al trimestre anterior, con un monto distribuido 145% superior, lo que refleja que un mayor número de proyectos financiados a través de la plataforma ya genera flujos para sus inversionistas.

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

a. Fuentes de liquidez

La operación continúa financiándose con recursos propios, principalmente mediante la disposición de inversiones en instrumentos financieros, sin contratación de financiamiento externo. Durante los primeros nueve meses de 2026, la Institución dispuso de $3,711 (miles de pesos) de dichas inversiones, con lo que sus recursos líquidos pasaron de $6,958 al cierre de 2025 a $3,314 al cierre del trimestre. La administración da seguimiento mensual a la suficiencia de estos recursos y al cumplimiento del capital mínimo requerido. Asimismo, la administración evalúa alternativas para fortalecer su capital, conforme a la evolución del negocio.

b. Política de dividendos o reinversión

A la fecha del presente informe, la Institución presenta resultados acumulados negativos, por lo que no cuenta con una política formal de pago de dividendos. No se prevén distribuciones a accionistas por el trimestre.

c. Políticas de tesorería

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

d. Créditos o adeudos fiscales

Durante el tercer 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 tercer trimestre.

e. 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 tercer trimestre de 2026, el total de operaciones por cuenta de clientes ascendió a $2,221 (miles de pesos), frente a $658 al cierre del ejercicio 2025 y $2,155 al cierre del segundo trimestre.

Este total se integra por $611 en depósitos de inversionistas y $1,610 en instrumentos financieros de clientes recibidos en administración. Este último monto se mantiene sin cambios respecto al cierre del segundo trimestre y corresponde a los fondos de campañas de financiamiento ya cerradas, es decir, recursos que ya fueron otorgados a los solicitantes de los proyectos. Por su parte, los depósitos de inversionistas, que pasaron de $545 a $611 durante el trimestre, corresponden principalmente a los recursos de inversionistas en la cuenta concentradora, incluidos los captados por las campañas que se encuentran en etapa de levantamiento de capital.

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

Durante el tercer 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)

a. 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, fracciones III y IV de las Disposiciones Fintech)

a. Monto total de compensaciones y prestaciones

Durante el tercer 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 $264 (miles de pesos). Dichas compensaciones son derivadas de la prestación de servicios de administración y de la participación en las operaciones de la entidad.

b. 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 ("INVERTECA") contenida en el presente informe trimestral el 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)

	3T 2026	2T 2026	3T 2025
Comisiones cobradas	$ -	$ 6	$ -
Comisiones pagadas	(6)	(4)	(4)
Resultado por servicios	(6)	2	(4)
Ingreso por intereses	0	0	0
Margen financiero	(6)	2	(4)
Resultado por intermediación	(2)	(45)	(108)
Otros ingresos (egresos) de la operación	50	(86)	(424)
Gastos de administración y promoción	(961)	(1,163)	(1,055)
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS A LA UTILIDAD	(919)	(1,293)	(1,591)
Impuestos a la utilidad	-	-	-
RESULTADO NETO E INTEGRAL	$ (919)	$ (1,293)	$ (1,591)

Comentarios: El tercer trimestre refleja una pérdida antes de impuestos de $(919) miles de pesos, consistente con la etapa de consolidación del negocio y una mejora frente a la pérdida de $(1,293) del trimestre anterior, principalmente por menores gastos de administración y promoción. Al igual que en el trimestre anterior, no se registró ningún efecto fiscal no recurrente que compensara el resultado. Durante el periodo no se registraron comisiones cobradas. Las comisiones correspondientes a los rendimientos distribuidos durante el trimestre se han separado y se encuentran pendientes de cobro por parte de la Institución.

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	3T 2026	4T 2025
OPERACIONES POR CUENTA DE CLIENTES		
CLIENTES CUENTAS CORRIENTES		
Depósitos de inversionistas	$ 611	$ 658
OPERACIONES DE ADMINISTRACIÓN		
Instrumentos financieros de clientes recibidos en administración	$ 1,610	$ -
TOTALES POR CUENTA DE CLIENTES	$ 2,221	$ 658

ACTIVO	3T 2026		4T 2025	
EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO	$ 235		$ 168	
INVERSIONES EN INSTRUMENTOS FINANCIEROS				
Instrumentos financieros para cobrar y vender	$ 2,203		$ 5,896	
Instrumentos financieros para cobrar principal e interés (valores) (neto)	877	$ 3,079	894	$ 6,790
CUENTAS POR COBRAR (NETO)		$ 1,341		$ 1,185
PAGOS ANTICIPADOS Y OTROS ACTIVOS		$ 6		$ 5
PROPIEDADES, MOBILIARIO Y EQUIPO (NETO)		$ 5		$ 8
ACTIVO POR IMPUESTOS A LA UTILIDAD DIFERIDOS (NETO)		$ 2,441		$ -
TOTAL ACTIVO		$ 7,107		$ 8,157

PASIVO Y CAPITAL	3T 2026		4T 2025	
OTRAS CUENTAS POR PAGAR				
Contribuciones por pagar	$ 40		$ 102	
Acreedores diversos y otras cuentas por pagar	175	$ 215	132	$ 234
PASIVO POR BENEFICIOS A LOS EMPLEADOS		$ 100		$ -
TOTAL PASIVO		$ 315		$ 234
CAPITAL CONTABLE:				
CAPITAL CONTRIBUIDO				
Capital social	$ 18,092		$ 18,092	
Prima en venta de acciones	997	$ 19,089	997	$ 19,089
CAPITAL GANADO				
Resultados acumulados		(12,297)		(11,166)
TOTAL CAPITAL CONTABLE		$ 6,792		$ 7,923
TOTAL PASIVO Y CAPITAL CONTABLE		$ 7,107		$ 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 tercer 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)

	3T 2026	2T 2026	3T 2025
Actividades de operación			
Resultado antes de impuestos a la utilidad	**$ (919)**	**$ (1,293)**	**$ (1,591)**
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)	1,027	1,431	1,804
Cambio en cuentas por cobrar (neto)	(57)	(65)	(68)
Cambio en otros activos operativos (neto)	-	-	(0)
Cambio en otras cuentas por pagar	26	(74)	(3)
Flujos netos de efectivo de actividades de operación	**78**	**0**	**143**
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	**78**	**0**	**143**
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del período	**157**	**156**	**43**
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del período	**$ 235**	**$ 157**	**$ 187**

Comentarios: Los flujos de efectivo continúan reflejando el uso de inversiones financieras para fondear la operación. La Institución no cuenta con financiamiento externo y da seguimiento a la suficiencia de sus recursos líquidos. 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 SEPTIEMBRE 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	-	-	-	(1,131)	(1,131)	(1,131)
Total	-	-	-	(1,131)	(1,131)	(1,131)
Saldo al 30 de septiembre de 2026	$ 18,092	$ -	$ 997	$ (12,297)	$ 6,792	$ 6,792

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 30 DE SEPTIEMBRE 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	$ (6,212)	$ 12,877	$ 12,877
Saldo al 31 de diciembre de 2024 ajustado	$ 18,092	$ -	$ 997	$ (6,212)	$ 12,877	$ 12,877
MOVIMIENTOS DE PROPIETARIOS						
Aportaciones de capital	-	-	-	-	-	-
RESULTADO INTEGRAL						
Resultado neto	-	-	-	(3,677)	(3,677)	(3,677)
Total	-	-	-	(3,677)	(3,677)	(3,677)
Saldo al 30 de septiembre de 2025	$ 18,092	$ -	$ 997	$ (9,889)	$ 9,200	$ 9,200

Comentarios: El capital contable de la Institución disminuyó durante el tercer 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 $(1,131) miles de pesos, resultado combinado de la utilidad no recurrente del primer trimestre y las pérdidas operativas del segundo y tercer trimestre.