

**Fideicomiso Irrevocable No. 2401 (Banco Actinver,
S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo
Financiero Actinver) y Subsidiarias**

**Estados financieros consolidados condensados intermedios al 30
de junio de 2026 y al 31 de diciembre de 2025, y por los periodos de
seis y tres meses que terminaron el 30 de junio de 2026 y 2025**



Fideicomiso Irrevocable No. 2401 (Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver) y Subsidiarias
Estados consolidados condensados intermedios de posición financiera
Al 30 de junio de 2026 y al 31 de diciembre de 2025
(En miles de pesos, 2026 cifras no auditadas)

Activo	30/06/2026	31/12/2025
Activo circulante:		
Efectivo y equivalentes de efectivo	\$ 5,392,364	\$ 170,943
Rentas por cobrar, neto	340,861	52,707
Otras cuentas por cobrar	204,202	-
Cuentas por cobrar a partes relacionadas	4,069,659	14,739,686
Impuestos por recuperar, principalmente impuesto al valor agregado	436,361	-
Pagos anticipados	371,733	158,062
Total de activo circulante	10,815,180	15,121,398
Activo no circulante:		
Depósito restringido	81,130	91,554
Cuentas por cobrar a partes relacionadas	234,389	155,927
Propiedades de inversión	159,129,858	152,789,436
Pagos anticipados	473	41,866
Total de activo no circulante	159,445,850	153,078,783
Total de activo	\$ 170,261,030	\$ 168,200,181
Pasivo y patrimonio de los fideicomitentes / fideicomisarios	30/06/2026	31/12/2025
Pasivo a corto plazo:		
Préstamos	\$ 4,025,495	\$ 4,112,642
Intereses por pagar	959,176	188,754
Proveedores, pasivos acumulados y otras cuentas por pagar	292,597	364,795
Depósitos de los arrendatarios	15,714	97,240
Rentas anticipadas	98,748	12,480
Cuentas por pagar a partes relacionadas	280,793	249,944
Total de pasivo a corto plazo	5,672,523	5,025,855
Pasivo a largo plazo:		
Préstamos	50,163,062	51,628,639
Depósitos de los arrendatarios	353,243	201,298
Instrumentos financieros derivados	59,775	205,584
Total de pasivo a largo plazo	50,576,080	52,035,521
Total de pasivo	56,248,603	57,061,376
Patrimonio de los fideicomitentes / fideicomisarios:		
Aportaciones de los fideicomitentes	102,320,201	103,613,920
Utilidades acumuladas	8,457,349	4,447,989
Valuación de instrumentos financieros derivados en cobertura de flujo de efectivo	(54,326)	(201,072)
Total de patrimonio controladora	110,723,224	107,860,837
Participación no controladora	3,289,203	3,277,968
Total de patrimonio de los fideicomitentes / fideicomisarios	114,012,427	111,138,805
Total de pasivo y patrimonio de los fideicomitentes / fideicomisarios	\$ 170,261,030	\$ 168,200,181


Carlos Mariano Pantoja Flores
Director de Finanzas


L.C. María Delia Silva Torres
Dirección de contabilidad

Fideicomiso Irrevocable No. 2401 (Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver) y Subsidiarias
Estados consolidados condensados intermedios de resultados y otros resultados integrales
Por los periodos de seis y tres meses que terminaron el 30 de junio de 2026 y 2025
(En miles de pesos, cifras no auditadas)

	30/06/2026	Transacciones del segundo trimestre 2026	31/03/2026	30/06/2025	Transacciones del segundo trimestre 2025	31/03/2025
Ingresos por:						
Ingresos de arrendamiento	\$ 5,338,914	\$ 2,703,629	\$ 2,635,285	\$ -	\$ -	\$ -
Ingresos por mantenimiento	319,349	169,821	149,528	-	-	-
	<u>5,658,263</u>	<u>2,873,450</u>	<u>2,784,813</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
Gastos por Operación de propiedades:						
Servicios de gestión de propiedades	(106,773)	(54,067)	(52,706)	-	-	-
Gastos de mantenimiento	(306,574)	(145,314)	(161,260)	-	-	-
Predial	(99,788)	(50,016)	(49,772)	-	-	-
Seguros	(81,554)	(40,776)	(40,778)	-	-	-
	<u>(594,689)</u>	<u>(290,173)</u>	<u>(304,516)</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
Resultado operativo derivado de actividades de arrendamiento	5,063,574	2,583,277	2,480,297	-	-	-
Gastos Generales y de Administración						
Gastos corporativos	(228,468)	(115,749)	(112,719)	(215)	-	(215)
Utilidad (pérdida) de Operación	4,835,106	2,467,528	2,367,578	(215)	-	(215)
Utilidad (pérdida) cambiaria, neta	1,368,245	1,643,685	(275,440)	-	-	-
Gastos por intereses	(1,920,818)	(958,173)	(962,645)	-	-	-
Ingresos por intereses	277,301	155,197	122,104	-	-	-
Otros ingresos (gastos)	-	2,407	(2,407)	-	-	-
Utilidad (pérdida) neta consolidada	\$ 4,559,834	\$ 3,310,844	\$ 1,249,190	\$ (215)	\$ -	\$ (215)
Otros resultados integrales:						
Partidas que serán reclasificadas posteriormente a resultados ganancia (pérdida) en valuación de instrumentos financieros derivados	146,036	64,649	81,387	-	-	-
Utilidad (pérdida) integral consolidada	\$ 4,705,870	\$ 3,375,293	\$ 1,330,577	\$ (215)	\$ -	\$ (215)
Utilidad (pérdida) neta consolidada:						
Participación controladora	4,462,388	3,261,420	1,200,968	(215)	-	(215)
Participación no controladora	97,446	49,224	48,222	-	-	-
	<u>\$ 4,559,834</u>	<u>\$ 3,310,644</u>	<u>\$ 1,249,190</u>	<u>\$ (215)</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ (215)</u>
Utilidad (pérdida) integral consolidada:						
Participación controladora	4,609,134	3,330,455	1,278,679	(215)	-	(215)
Participación no controladora	96,736	44,838	51,898	-	-	-
	<u>\$ 4,705,870</u>	<u>\$ 3,375,293</u>	<u>\$ 1,330,577</u>	<u>\$ (215)</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ (215)</u>


Carlos Mariano Pantoja Flores
Director de Finanzas


L.C. María Delia Silva Torres
Dirección de contabilidad

**Fideicomiso Irrevocable No. 2401 (Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple,
Grupo Financiero Actinver) y Subsidiarias**
Estados consolidados condensados intermedios de cambios en el patrimonio de los fideicomitentes / fideicomisarios
Por los periodos de seis meses que terminaron el 30 de junio de 2026 y 2025
(En miles de pesos, cifras no auditadas)

	Patrimonio	Utilidades (pérdidas acumuladas)	ORI / Instrumentos financieros de cobertura de flujo de efectivo	Total de participación controlada	Total de participación no controlada	Total
Saldos al 31 de diciembre de 2025	\$ 103,613,920	\$ 4,447,989	\$ (201,072)	\$ 107,860,837	\$ 3,277,968	\$ 111,138,805
Distribución a los fideicomisarios	(1,293,719)	(453,028)	-	(1,746,747)	(85,501)	(1,832,248)
Utilidad neta e integral consolidada	-	4,462,388	146,746	4,609,134	96,736	4,705,870
Saldos al 30 de junio de 2026	<u>\$ 102,320,201</u>	<u>\$ 8,457,349</u>	<u>\$ (54,326)</u>	<u>\$ 110,723,224</u>	<u>\$ 3,289,203</u>	<u>\$ 114,012,427</u>
Saldos al 31 de diciembre de 2024	\$ 1	\$ (49,255)	\$ -	\$ (49,254)	\$ -	\$ (49,254)
Efecto por reestructura societaria	-	49,253	-	49,253	-	49,253
Pérdida neta del periodo	-	(215)	-	(215)	-	(215)
Saldos al 30 de junio de 2025	<u>\$ 1</u>	<u>\$ (217)</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ (216)</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ (216)</u>


Carlos Mariano Pantoja Flores
Director de Finanzas


L.C. María Delia Silva Torres
Dirección de contabilidad

**Fideicomiso Irrevocable No. 2401 (Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple,
Grupo Financiero Actinver) y Subsidiarias**
Estados consolidados condensados intermedios de flujos de efectivo
Por los periodos de seis meses que terminaron el 30 de junio de 2026 y 2025
(En miles de pesos, cifras no auditadas)

	30/06/2026	30/06/2025
Actividades de operación:		
Utilidad neta consolidada del año	\$ 4,559,834	\$ (215)
Ajustes para partidas que no generaron efectivo:		
Fluctuación cambiaria no realizada (Efecto de partidas no realizadas)	(1,386,799)	-
Intereses a favor	(277,301)	-
Intereses a cargo	1,920,818	-
Total	4,816,552	(215)
Cambios en el capital de trabajo:		
(Incremento) disminución en:		
Rentas por cobrar a clientes	(288,154)	-
Otras cuentas por cobrar	(1,747)	-
Cuentas por cobrar a partes relacionadas	10,591,565	-
Impuestos por recuperar, principalmente impuesto al valor agregado	(436,361)	-
Pagos anticipados y otros activos	(172,278)	-
Incremento (disminución) en:		
Pasivos acumulados y acreedores diversos	(297,625)	215
Rentas cobradas por anticipado	86,268	-
Depósitos de los arrendatarios	70,418	-
Cuentas por pagar partes relacionadas	30,849	1,024
Flujo neto de efectivo generado por actividades de operación	14,399,487	1,024
Actividades de inversión:		
Inversiones en desarrollo de proyectos	(3,168,315)	-
Anticipos y Adquisiciones de propiedades de inversión	(3,212,471)	-
Recuperación de seguros	2,576	-
Costo por préstamos capitalizados en propiedades de inversión	(7,098)	-
Intereses cobrados	277,301	-
Flujo neto de efectivo utilizado en actividades de inversión	(6,108,007)	-
Actividades de financiamiento:		
Pagos de préstamos	(63,038)	-
Gastos de estructuración	(131,342)	-
Instrumentos financieros derivados	(34,565)	-
Distribuciones a los fideicomisarios	(1,832,248)	-
Efectivo restringido LP	10,424	-
Intereses pagados	(1,019,290)	-
Flujo neto de efectivo utilizado en actividades de financiamiento	(3,070,059)	-
Efectivo y efectivo restringido:		
(Disminución) aumento neto en efectivo y equivalentes de efectivo	5,221,421	1,024
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del período	170,943	85
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del período	\$ 5,392,364	\$ 1,109

Carlos Mariano Pantoja Flores
Director de Finanzas

L.C. María Delia Silva Torres
Dirección de contabilidad