

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


Estados financieros por los tres meses que  
terminaron el 31 de marzo de 2026 y 2025  
(no auditados) y al 31 de diciembre de 2025  
(auditados)

**Fideicomiso Irrevocable No. 2401 (Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple,  
Grupo Financiero Actinver) y Subsidiarias**  
Estado de posición financiera  
Al 31 de marzo de 2026 y al 31 de diciembre de 2025

(En miles de pesos, cifras 2026 no auditadas)

Activo	31-MAR-2026	31-DIC-2025
<b>Activo circulante:</b>		
Efectivo y equivalentes en efectivo	\$ 9,888,476	\$ 170,943
Rentas por cobrar ,neto	587,004	52,707
Otras cuentas por cobrar	204,325	-
Cuentas por cobrar a partes relacionadas	4,905,725	14,739,686
Pagos anticipados	305,101	158,062
<b>Total de activo circulante</b>	<b>15,890,631</b>	<b>15,121,398</b>
<b>Activo no circulante:</b>		
Depósito restringido	92,353	91,554
Cuentas por cobrar a partes relacionadas	237,953	155,927
Propiedades de inversión	153,594,106	152,789,436
Pagos anticipados	1,179	41,866
<b>Total de activo no circulante</b>	<b>153,925,591</b>	<b>153,078,783</b>
<b>Total de activo</b>	<b>\$ 169,816,222</b>	<b>\$ 168,200,181</b>
<b>Pasivo y patrimonio de los fideicomitentes / fideicomisarios</b>		
<b>Pasivo a corto plazo:</b>		
Préstamos	\$ 4,132,968	\$ 4,112,642
Intereses por pagar	435,017	188,754
Pasivos acumulados y acredores diversos	448,474	364,795
Depósitos de los arrendatarios	15,714	97,240
Rentas anticipadas	30,506	12,480
Cuentas por pagar a partes relacionadas	262,459	249,944
<b>Total de pasivo a corto plazo</b>	<b>5,325,138</b>	<b>5,025,855</b>
<b>Pasivo a largo plazo:</b>		
Préstamos	51,824,209	51,628,639
Depósitos de los arrendatarios	316,565	201,298
Instrumentos financieros derivados	123,928	205,584
<b>Total de pasivo a largo plazo</b>	<b>52,264,702</b>	<b>52,035,521</b>
<b>Total de pasivo</b>	<b>57,589,840</b>	<b>57,061,376</b>
<b>Patrimonio de los fideicomitentes / fideicomisarios:</b>		
Aportaciones de los fideicomitentes	103,370,920	103,613,920
Utilidades (pérdidas) acumuladas	5,648,957	4,447,989
Valuación de instrumentos financieros derivados en cobertura de flujo de efectivo	(123,361)	(201,072)
<b>Total de patrimonio controladora</b>	<b>108,896,516</b>	<b>107,860,837</b>
<b>Participación no controladora</b>	<b>3,329,866</b>	<b>3,277,968</b>
<b>Total de patrimonio de los fideicomitentes / fideicomisarios</b>	<b>112,226,382</b>	<b>111,138,805</b>
<b>Total de pasivo y patrimonio de los fideicomitentes / fideicomisarios</b>	<b>\$ 169,816,222</b>	<b>\$ 168,200,181</b>


  
**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**  
Estado de resultados  
Por los periodos del 1 de enero al 31 de marzo de 2026 y 2025

(En miles de pesos, cifras no auditadas)

	<u>31-MAR-2026</u>	<u>31-MAR-2025</u>
<b>Ingresos por:</b>		
Arrendamiento	\$ 2,635,285	\$ -
Mantenimiento	149,528	-
	<u>2,784,813</u>	<u>-</u>
<b>Gastos de Operación de propiedades:</b>		
Servicios de gestión de propiedades	(52,706)	-
Gastos de mantenimiento	(161,260)	-
Predial	(49,772)	-
Seguros	(40,778)	-
	<u>(304,516)</u>	<u>-</u>
<b>Resultado operativo derivado de actividades de arrendamiento</b>	<b>2,480,297</b>	<b>-</b>
<b>Gastos Generales y de Administración</b>		
Gastos corporativos	(112,719)	(215)
<b>Utilidad (Pérdida) de operación</b>	<b>2,367,578</b>	<b>(215)</b>
Utilidad (Pérdida) cambiaria, neta	(275,440)	-
Gastos por intereses	(962,645)	-
Ingresos por intereses	122,104	-
Otros ingresos (gastos)	(2,407)	-
<b>Utilidad (Pérdida) neta consolidada</b>	<b>\$ 1,249,190</b>	<b>\$ (215)</b>
Otros resultados integrales:		
Partidas que serán reclasificadas posteriormente a resultados ganancia (pérdida) en valuación de instrumentos financieros derivados	81,387	-
<b>Utilidad (Pérdida) integral consolidada</b>	<b>\$ 1,330,577</b>	<b>\$ (215)</b>
Utilidad neta consolidada:		
Participación controladora	1,200,968	(215)
Participación no controladora	48,222	-
	<u>\$ 1,249,190</u>	<u>\$ (215)</u>
Utilidad integral consolidada:		
Participación controladora	1,278,679	(215)
Participación no controladora	51,898	-
	<u>\$ 1,330,577</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**  
**Estado de cambios en el patrimonio de los fideicomitentes / fideicomisarios**  
**Por los periodos del 1 de enero al 31 de marzo de 2026 y 2025**

(En miles de pesos, cifras no auditadas)

	<u>Patrimonio</u>	<u>Utilidades retenidas</u>	<u>ORI / Instrumentos financieros de cobertura de flujo de</u>	<u>Total de participación controlada</u>	<u>Total de participación no controlada</u>	<u>Total</u>
<b>Saldos al 31 de diciembre de 2025</b>	\$ 103,613,920	\$ 4,447,989	\$ (201,072)	\$ 107,860,837	\$ 3,277,968	\$ 111,138,805
Distribución a los fideicomisarios	(243,000)	-	-	(243,000)	-	(243,000)
Utilidad integral consolidada	-	1,200,968	77,711	1,278,679	51,898	1,330,577
<b>Saldos al 31 de marzo de 2026</b>	<u>\$ 103,370,920</u>	<u>\$ 5,648,957</u>	<u>\$ (123,361)</u>	<u>\$ 108,896,516</u>	<u>\$ 3,329,866</u>	<u>\$ 112,226,382</u>
<b>Saldos al 31 de diciembre de 2024</b>	\$ 1	\$ (49,255)	\$ -	\$ (49,254)	\$ -	\$ (49,254)
Distribución a los fideicomisarios	-	-	-	-	-	-
Pérdida integral consolidada	-	(215)	-	(215)	-	(215)
<b>Saldos al 31 de marzo de 2025</b>	<u>\$ 1</u>	<u>\$ (49,470)</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ (49,469)</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ (49,469)</u>


  
**Carlos Mariano Pantoja Flores**  
 Director de Finanzas

  
**L.C. María Della Silva Torres**  
 Dirección de contabilidad

**Fideicomiso Irrevocable No. 2401 (Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple,  
Grupo Financiero Actinver) y Subsidiarias**  
**Estado de flujos de efectivo**  
**Por los periodos del 1 de enero al 31 de marzo de 2026 y 2025**  
(En miles de pesos, cifras no auditadas)

	<u>31-MAR-2026</u>	<u>31-MAR-2025</u>
<b>Actividades de operación:</b>		
<b>Utilidad neta consolidada del año</b>	<b>\$ 1,249,190</b>	<b>\$ (215)</b>
Ajustes para partidas que no generaron efectivo:		
Fluctuación cambiaria no realizada (Efecto de partidas no realizadas)	279,134	-
Intereses a favor	(122,104)	-
Intereses a cargo	962,645	-
Otras partidas no monetarias	2,407	-
Total	2,371,272	(215)
Cambios en el capital de trabajo:		
<i>(Incremento) disminución en:</i>		
Rentas por cobrar a clientes	(534,297)	-
Otras cuentas por cobrar	(1,868)	-
Cuentas por cobrar a partes relacionadas	9,751,935	-
Pagos anticipados y otros activos	(106,352)	-
<i>Incremento (disminución) en:</i>		
Pasivos acumulados y acreedores diversos	(51,003)	1,031
Rentas cobradas por anticipado	18,026	-
Depósitos de los arrendatarios	33,741	-
Cuentas por pagar partes relacionadas	12,515	215
<b>Flujo neto de efectivo generado por actividades de operación</b>	<b>11,493,969</b>	<b>1,031</b>
<b>Actividades de inversión:</b>		
Inversiones en desarrollo de proyectos	(203,798)	-
Anticipos y Adquisiciones de propiedades de inversión	(741,867)	-
Costo por préstamos capitalizados en propiedades de inversión	(329)	-
Intereses cobrados	122,104	-
<b>Flujo neto de efectivo utilizado en actividades de inversión</b>	<b>(823,890)</b>	<b>-</b>
<b>Actividades de financiamiento:</b>		
Pagos de préstamos	(29,744)	-
Instrumentos financieros derivados	(15,673)	-
Distribuciones a los fideicomisarios	(243,000)	-
Efectivo restringido LP	(799)	-
Intereses pagados	(663,330)	-
<b>Flujo neto de efectivo utilizado en actividades de financiamiento</b>	<b>(952,546)</b>	<b>-</b>
Efectivo y efectivo restringido:		
(Disminución) aumento neto en efectivo y equivalentes de efectivo	9,717,533	1,031
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del período	170,943	78
<b>Efectivo y equivalentes de efectivo al final del período</b>	<b>\$ 9,888,476</b>	<b>\$ 1,109</b>

  
\_\_\_\_\_  
**Carlos Mariano Pantoja Flores**  
Director de Finanzas

  
\_\_\_\_\_  
**L.C. María Delia Silva Torres**  
Dirección de contabilidad