

**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	<u>31-MAR-2026</u>	<u>31-DIC-2025</u>
Activo circulante:		
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	<u>305,101</u>	<u>158,062</u>
Total de activo circulante	<u>15,890,631</u>	<u>15,121,398</u>
Activo no circulante:		
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	<u>1,179</u>	<u>41,866</u>
Total de activo no circulante	<u>153,925,591</u>	<u>153,078,783</u>
Total de activo	<u>\$ 169,816,222</u>	<u>\$ 168,200,181</u>
Pasivo y patrimonio de los fideicomitentes / fideicomisarios		
Pasivo a corto plazo:		
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	<u>262,459</u>	<u>249,944</u>
Total de pasivo a corto plazo	<u>5,325,138</u>	<u>5,025,855</u>
Pasivo a largo plazo:		
Préstamos	51,824,209	51,628,639
Depósitos de los arrendatarios	316,565	201,298
Instrumentos financieros derivados	<u>123,928</u>	<u>205,584</u>
Total de pasivo a largo plazo	<u>52,264,702</u>	<u>52,035,521</u>
Total de pasivo	<u>57,589,840</u>	<u>57,061,376</u>
Patrimonio de los fideicomitentes / fideicomisarios:		
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	<u>(123,361)</u>	<u>(201,072)</u>
Total de patrimonio controladora	<u>108,896,516</u>	<u>107,860,837</u>
Participación no controladora	<u>3,329,866</u>	<u>3,277,968</u>
Total de patrimonio de los fideicomitentes / fideicomisarios	<u>112,226,382</u>	<u>111,138,805</u>
Total de pasivo y patrimonio de los fideicomitentes / fideicomisarios	<u>\$ 169,816,222</u>	<u>\$ 168,200,181</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 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>
Ingresos por:		
Arrendamiento	\$ 2,635,285	\$ -
Mantenimiento	149,528	-
	<u>2,784,813</u>	<u>-</u>
Gastos de Operación de propiedades:		
Servicios de gestión de propiedades	(52,706)	-
Gastos de mantenimiento	(161,260)	-
Predial	(49,772)	-
Seguros	(40,778)	-
	<u>(304,516)</u>	<u>-</u>
Resultado operativo derivado de actividades de arrendamiento	2,480,297	-
Gastos Generales y de Administración		
Gastos corporativos	(112,719)	(215)
Utilidad (Pérdida) de operación	2,367,578	(215)
Utilidad (Pérdida) cambiaria, neta	(275,440)	-
Gastos por intereses	(962,645)	-
Ingresos por intereses	122,104	-
Otros ingresos (gastos)	(2,407)	-
Utilidad (Pérdida) neta consolidada	\$ 1,249,190	\$ (215)
Otros resultados integrales:		
Partidas que serán reclasificadas posteriormente a resultados ganancia (pérdida) en valuación de instrumentos financieros derivados	81,387	-
Utilidad (Pérdida) integral consolidada	\$ 1,330,577	\$ (215)
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>
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	(243,000)	-	-	(243,000)	-	(243,000)
Utilidad neta integral consolidada	-	1,200,968	77,711	1,278,679	51,898	1,330,577
Saldos al 31 de marzo de 2026	\$ 103,372,099	\$ 5,648,957	\$ (123,361)	\$ 108,897,695	\$ 3,329,866	\$ 112,227,561
Saldos al 31 de diciembre de 2024	\$ 1	\$ (49,255)	\$ -	\$ (49,254)	\$ -	\$ (49,254)
Distribución a los fideicomisarios	-	-	-	-	-	-
Pérdida integral consolidada	-	(215)	-	(215)	-	(215)
Saldos al 31 de marzo de 2025	\$ 448,475	\$ (49,470)	\$ -	\$ 399,005	\$ -	\$ 399,005

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 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>
Actividades de operación:		
Utilidad neta consolidada del año	\$ 1,249,190	\$ (215)
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	<u>2,371,272</u>	<u>(215)</u>
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
Flujo neto de efectivo generado por actividades de operación	<u>11,493,969</u>	<u>1,031</u>
Actividades de inversión:		
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	-
Flujo neto de efectivo utilizado en actividades de inversión	<u>(823,890)</u>	<u>-</u>
Actividades de financiamiento:		
Pagos de préstamos	(29,744)	-
Instrumentos financieros derivados	(15,673)	-
Distribuciones a los fideicomisarios	(243,000)	-
Efectivo restringido LP	(799)	-
Intereses pagados	(663,330)	-
Flujo neto de efectivo utilizado en actividades de financiamiento	<u>(952,546)</u>	<u>-</u>
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	<u>170,943</u>	<u>78</u>
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del período	<u>\$ 9,888,476</u>	<u>\$ 1,109</u>



Carlos Mariano Pantoja Flores
Director de Finanzas



L.C. María Delia Silva Torres
Dirección de contabilidad