



## Informe Anual 2023 del Director General

### Resumen

El 2023 fue un año de contrastes, lleno de desafíos y oportunidades. Se caracterizó por la proliferación de conflictos geopolíticos y retrocesos en sistemas democráticos a nivel global. Además, los fenómenos climáticos extremos subrayaron la urgencia de combatir el cambio climático. Por último, pero no menos importante, surgieron interrogantes sobre el impacto potencial de los rápidos avances en inteligencia artificial.

M2CROWD vivió el 2023 de manera similar. El financiamiento de proyectos, que es la base de nuestro negocio. Tuvimos que superar dos desafíos principales a lo largo del año.

El primero fue el entorno económico general. Las tasas de referencia alcanzaron máximos históricos para combatir la inflación. Aunque esta fue una decisión acertada por parte del banco central, generó dos retos para nosotros:

- Por un lado, los inversionistas, que antes veían una diferencia de tasa de 5%-8% o más en comparación con la tasa de CETES, ahora ven una diferencia de 2%-4% y decidieron que no vale la pena.
- Por otro lado, los desarrolladores, que tienen un presupuesto para el costo del financiamiento de sus proyectos, al enfrentar tasas más altas y menos certidumbre sobre el futuro del mercado, deciden que no es el momento adecuado para iniciar su proyecto.

El segundo desafío fue una percepción en el mercado de riesgos sistémicos en el sistema financiero. Comenzamos el año aun asimilando la quiebra de FTX, la bolsa de criptomonedas más grande del mundo en ese momento. Luego, en marzo, dos bancos estadounidenses fueron declarados en quiebra y días después se produjo la adquisición obligatoria de Credit Suisse por parte de UBS por problemas similares.



## Logros

Entre nuestros logros más destacados en 2023 se encuentra el establecimiento de nuestro Mercado Secundario. A lo largo del año, financiamos más de \$9 millones, proporcionando liquidez a docenas de clientes que lo solicitaron, al mismo tiempo que generamos oportunidades de mayores rendimientos para las docenas de inversionistas que aprovecharon la oportunidad.

Como cada año, uno de nuestros principales enfoques es la buena gestión de los proyectos que han concluido. En 2023, logramos devolver casi \$105 millones de pesos de capital, acompañados de más de \$30 millones en intereses. Para mencionar los tres proyectos principales que contribuyeron a este resultado:

- Torreón terminó de devolver los \$14.6 millones de pesos que había recibido, más otros \$10.4 millones en intereses en junio. El proyecto duró desde 1 año y medio hasta 2 años y 2 meses en las 2 fases financiadas y generó rendimientos anuales entre 15.5% y 21.0%, dependiendo de la fase y nivel de inversión.
- Economía 33 terminó de devolver los \$36 millones de pesos que había recibido, más otros \$6 millones en intereses en agosto. El proyecto duró desde 10 meses hasta 1 año y 4 meses en las 4 fases financiadas y generó rendimientos anuales entre 12.3% y 19.5%, dependiendo de la fase y nivel de inversión.
- División del Norte, que comenzó a devolver capital desde septiembre de 2020, siguió devolviendo capital con pagos en febrero, mayo, julio y finalmente terminó de devolver los \$25 millones de pesos que había recibido, más otros \$6.4 millones en intereses en octubre. El proyecto duró desde 12 meses hasta 2 años y 2 meses en las 5 fases financiadas y generó rendimientos anuales entre 11.5% y 13.9%, dependiendo de la fase y nivel de inversión.

Por último, pero no menos importante, volvimos a actualizar y mejorar las comunicaciones que enviamos a nuestros clientes. Mejoramos aspectos de la comunicación automatizada y redoblamos esfuerzos para mantener más informados a nuestros clientes sobre el estatus de los proyectos en los que han invertido.



### **Paisaje Competitivo**

M2CROWD compete en dos mercados: por un lado, ofrecemos opciones de inversión a mediano y largo plazo (de 9 a 48 meses) y, por otro, brindamos crédito a desarrolladores inmobiliarios. En ambos mercados, tanto solicitantes como inversionistas confían más en nosotros por ser una Institución de Financiamiento Colectivo formalmente autorizada.

Nuestra principal preocupación es la competencia desleal de distintos sitios web que se anuncian como instituciones financieras sin serlo. No solo existen, sino que en algunos casos compiten con nosotros en campañas de publicidad en línea, lo que encarece nuestros propios costos de publicidad y, peor aún, cuando dan malos resultados y/o los usuarios se dan cuenta de que son un fraude, resulta dañino para M2Crowd y para todo el sector Fintech. Confiamos en que en poco tiempo estos sitios se cerrarán o serán cerrados por las autoridades para nivelar el campo de juego.

Limitando nuestro análisis a la competencia legítima, consideramos que tenemos amplia oportunidad para crecer en ambos lados del negocio. En cuanto a inversiones, percibimos que la posibilidad de invertir en bienes raíces es atractiva para muchos y el balance entre las tasas que ofrecemos versus la seguridad de tener una garantía inmobiliaria resulta sumamente interesante.

Del lado de crédito, vemos que la posibilidad de alinear los pagos de sus créditos a los flujos de sus proyectos también resulta atractiva para los desarrolladores.

### **Análisis Financiero**

Gracias a la cobranza que logramos en el transcurso del año, aunque financiamos \$63.6m en el año, nuestra cartera vigente bajó de \$225m a \$187m. Seguimos reduciendo pasivos, logrando una reducción de -82% a lo largo del año.

A pesar de los retos mencionados al inicio de este informe logramos mantener resultados netos similares a los resultados de años pasados. Buscamos todas las eficiencias posibles para mantener nuestro margen a un nivel similar y confiamos que este proceso nos ayudó a reafirmar los cimientos sobre los cuales seguiremos construyendo nuestro futuro.



## **Conclusión**

Nuestra oferta de valor en el mercado de crédito sigue siendo sumamente atractiva. Por un lado, ofrecemos a miles de inversionistas pequeños la oportunidad de invertir en proyectos inmobiliarios de alta calidad con retornos relativamente altos por el riesgo correspondiente, desde cantidades mínimas en comparación con una inversión directa. Por otro lado, ofrecemos a desarrolladores inmobiliarios créditos que les permiten cubrir una gran parte de sus gastos de construcción y así posibilitar que realicen la alta rentabilidad de sus proyectos.

Después de 6 años de operación, salimos más fuertes que nunca. Nuestra visión de democratizar la inversión inmobiliaria ha sido validada tanto por los resultados que hemos entregado a nuestros inversionistas como por las autoridades que nos han extendido su visto bueno. Solo nos queda llevar la marca, la operación y nuestra base instalada de clientes a la escala que nos permitirá crecer de una forma sostenible.

Nota: Todos los datos de este informe son aproximados.

## **Comentarios y análisis de la administración sobre los resultados de operación y situación financiera de la Entidad.**

Situación Financiera (Balance General)

Principales Variaciones y Análisis

Concepto	2023 (miles de pesos)	2022 (miles de pesos)	Variación (%)
Activo total	4,531	6,902	-34.3%
Pasivo total	884	4,820	-81.6%
Capital contable	3,647	2,082	+75.2%

- Reducción del activo total (-34.3%): Principalmente por la disminución en efectivo y equivalentes de efectivo, que pasaron de \$2,671 mil en 2022 a \$417 mil en 2023 (-84.4%).
- Disminución del pasivo total (-81.6%): La empresa redujo significativamente sus cuentas por pagar y contribuciones por pagar.
- Incremento en el capital contable (+75.2%): Fue impulsado por un aumento de capital de \$4,000 mil.

Resultados de Operación



Concepto	2023 (miles de pesos)	2022 (miles de pesos)	Variación (%)
Comisiones cobradas	9,032	17,235	-47.6%
Gastos de administración y promoción	(13,588)	(22,473)	-39.5%
Resultado antes de impuestos	(2,925)	(4,697)	+37.7%
Resultado integral	(2,435)	(2,583)	+5.7%

#### Análisis de Resultados

- Caída en las comisiones cobradas (-47.6%): Indica una menor actividad en la plataforma de crowdfunding.
- Reducción en los gastos operativos (-39.5%): Debido a una implementación de estrategia de control de costos.
- Menor pérdida neta (-5.7%): Se muestra una leve mejoría en la contención del déficit.

#### Flujos de Efectivo

Concepto	2023 (miles de pesos)	2022 (miles de pesos)
Flujo neto de operación	(6,254)	(13,695)
Flujo neto de inversión	0	(99)
Flujo neto de financiamiento	4,000	0
Efectivo final	417	2,671

#### Análisis del Flujo de Efectivo

- Altas salidas de efectivo por operación (-\$6,254 mil): Relacionadas con la caída de ingresos y egresos operativos.
- Aportaciones de capital de \$4,000 mil: Permitieron mitigar el impacto del flujo negativo.

#### Aspectos Clave

1. El aumento de capital fortaleció el capital contable.
2. Se observa una menor actividad de inversión y financiamiento colectivo en la plataforma.

#### a) Situación financiera, liquidez y recursos de capital.

##### 1. Fuentes internas y externas de liquidez.



Las fuentes internas son las aportaciones de capital que los accionistas realicen, durante el ejercicio 2023 no tuvo fuentes externas de liquidez.

## **2. Política de pago de dividendos o reinversión de utilidades que la ITF pretenda seguir en el futuro.**

Conforme al Plan de Negocios de esta Institución no ha considerado el retiro de dividendos durante el ejercicio.

## **3. Políticas que rigen la tesorería de la ITF.**

Las políticas que rigen la Tesorería conforme al Manual de Control Interno de esta Institución son las siguientes:

- ❖ Mensualmente la Dirección de Finanzas y Administración debe monitorear el flujo de caja en el archivo de Excel o sistema de información e identificar las desviaciones presentadas, solicitando al área de tesorería justificaciones en su caso, de las desviaciones debidamente documentadas.
- ❖ La Dirección de Finanzas y Administración debe reportar de manera periódica a la Dirección General, la evaluación de la liquidez de la compañía y la concentración de la cartera y pasivos.
- ❖ Las adiciones y ajustes del flujo de caja cuando se requieran deben ser autorizadas por la Dirección General.

## **4. Créditos o adeudos fiscales que mantengan al último ejercicio fiscal.**

Esta Institución no tiene adeudos fiscales.

## **5. Inversiones relevantes en capital que se tenían comprometidas al final del último ejercicio.**

Esta Institución no tiene inversiones relevantes en capital comprometidas.

## **Comportamiento reciente de los conceptos relativos a cuentas de orden.**

Derivado de la gestión de recuperación de los financiamientos otorgados a los solicitantes, la plataforma tuvo una disminución neta de \$37,765 miles de pesos, derivado de que los desarrolladores realizaron pagos de sus financiamientos y se incrementaron los depósitos pendientes de retirar por los inversionistas.

- Se registra un total de \$187,195 miles de pesos en operaciones administradas por cuenta de



clientes. Este monto representa el capital manejado en nombre de inversionistas que financian proyectos inmobiliarios.

Las cuentas de orden se integran de lo siguiente:

- \$156,327 miles de pesos corresponden a cuentas por cobrar relacionadas con desarrolladores inmobiliarios que aún no han completado o liquidado el financiamiento otorgado.
- \$30,868 miles de pesos que corresponden a depósitos de inversionistas pendientes.

	2022	2023	
DEPOSITOS DE INVERSIONISTAS	15,585.00	30,868.00	15,283.00
OPERACIONES DE ADMINISTRACIÓN.	214,089.00	156,327.00	- 57,762.00
OTRAS CTAS	-4,714.00		
	224,960.00	187,195.00	- 37,765.00

#### **Descripción del sistema de control interno de M2CROWD en forma breve.**

El sistema de control interno de M2CROWD, fue diseñado tomando como base el marco integral de referencia COSO (Committee of Sponsoring Organizations of the Treadway) cuya misión es el desarrollo de marcos integrales y orientación sobre control interno, gestión de riesgos

empresariales y disuasión del fraude diseñados para mejorar el desempeño y la supervisión de la organización y para reducir el alcance del fraude en las organizaciones.

Ahora bien, el sistema de control interno es un conjunto de componentes, políticas, procesos, procedimientos, funciones y actividades que se implementaran en M2CROWD para:

- Segregar las diferentes responsabilidades y funciones entre sus Órganos Colegiados, Dirección General y personal, a fin de procurar eficiencia y eficacia en la realización de sus actividades.
- Facilitar que los mecanismos de operación sean acordes con las estrategias y sus fines societarios, es decir brindar un grado de seguridad razonable en el cumplimiento de los objetivos institucionales.
- Identificar, prever, administrar, dar seguimiento y evaluar los riesgos que puedan derivarse del desarrollo de sus operaciones, con el propósito de minimizar las posibles pérdidas que puedan existir.
- Asegurar que la información operativa, administrativa, contable, financiera, económica y jurídica, sea completa, correcta, precisa, íntegra, confiable y oportuna, y que favorezca la adecuada toma de decisiones.
- Observar permanentemente la normatividad interna y externa aplicable a las actividades de



la entidad.

- Promover la cultura de control.

**Integración del Consejo de Administración, perfil profesional y experiencia laboral.**

Nombre	Cargo	Propietario o Suplente	Perfil profesional y experiencia laboral.
Clemente Cattan Raffoul	Presidente	Propietario	Empresario con más de 25 años de experiencia en el sector inmobiliario, con un amplio conocimiento en la gestión de bienes raíces, desarrollo de proyectos y comercialización de propiedades.
Salomón Husni Abadi	Tesorero	Propietario	Empresario con más de 15 años de experiencia en el sector inmobiliario, con especialización en gestión financiera (tesorería) y dirección de obras y proyectos.
José Cattan Raffoul	Consejero	Propietario	Empresario con más de 25 años de experiencia en la dirección general de constructoras y en la gestión de las áreas financieras en proyectos inmobiliarios.
José Guillermo Pérez Rodríguez	Consejero Independiente	Propietario	Profesional con 20 años de experiencia en cargos directivos en Uniones de Crédito, Arrendadoras y Sociedades Financieras de Objeto Múltiple.
Sonia Garduño Patlán	Comisario	Propietario	Contador público con más de 20 años de experiencia, especializado en la





			gestión financiera, auditoría y control de operaciones.
--	--	--	---

**Monto total que representan en conjunto las compensaciones y prestaciones de cualquier tipo, que percibieron de la ITF durante el último ejercicio, las personas que integran el Órgano de Administración, el director general en su caso, y los principales funcionarios.**

El órgano de administración, el director general y los principales funcionarios de M2CROWD no han percibido compensaciones y prestaciones de cualquier tipo, distintas al salario para los dos últimos rubros.

**Descripción del tipo de compensaciones y prestaciones que en conjunto reciben de la ITF el órgano de administración, el director general y los principales funcionarios, si una parte de la compensación se paga a través de bonos o planes de entrega de acciones de la propia ITF.**

Congruente con lo antes manifestado, esta Institución no ha otorgado a su órgano de administración, director general y a sus principales funcionarios compensaciones y prestaciones de cualquier tipo, distintas al salario para el Director General y sus principales funcionarios, por lo que no se describen estas compensaciones.

**“El que suscribe manifiesto, bajo protesta de decir verdad, que en el ámbito de mis funciones, preparé la información relativa a la Institución de Financiamiento Colectivo contenida en el presente informe anual la cual, a mi leal saber y entender, refleja razonablemente su situación”.**

A handwritten signature in blue ink, appearing to read "Simon Dagleish", written over a horizontal line.

Simon Dagleish

Director General