

Ciudad de México a 31 de enero del 2025

INFORME DEL DIRECTOR GENERAL DEL 01 DE OCTUBRE AL 31 DE DICIEMBRE DE 2024

Análisis de la Situación Financiera y Resultados de Operación

1. Estado de Situación Financiera

Comparación entre el 30 de septiembre y el 31 de diciembre de 2024

| Concepto | 30 de Septiembre 2024 | 31 de Diciembre 2024 | Variación |
|--|-----------------------|----------------------|---------------|
| Efectivo y Equivalentes de Efectivo | 1,877 | 1,133 | -39.6% |
| Cuentas por Cobrar (Neto) | 245 | 231 | -5.7% |
| Propiedades, Mobiliario y Equipo (Neto) | 289 | 272 | -5.9% |
| Total Pasivos | 1,512 | 1,359 | -10.1% |
| Capital Contable | 4,058 | 3,388 | -16.5% |
| Total Activo | 5,570 | 4,747 | -14.8% |

Análisis de la Situación Financiera

- **Disminución del efectivo y equivalentes de efectivo (-39.6%):** Se observa una reducción en la liquidez de M2CROWD. Esto se atribuye al aumento en gastos operativos y a inversiones en infraestructura y tecnología.
- **Disminución en cuentas por cobrar (-5.7%):** Indica una mejor recuperación de cuentas por cobrar, lo que refleja una gestión más eficiente del flujo de caja.

El que suscribe manifiesto, bajo protesta de decir verdad que, en el ámbito de mis funciones, preparé la información relativa a M2CROWD, S.A. de C.V. Institución de Financiamiento Colectivo (en adelante "M2CROWD") contenida en el presente informe correspondiente al cuarto trimestre del 2024, 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.

- **Reducción en pasivos (-10.1%):** Se evidencia una disminución por el pago de pasivos.
- **Disminución del capital contable (-16.5%):** La reducción en la utilidad neta y el incremento en los gastos de operación han afectado directamente el patrimonio de la Institución.

2. Estado de Resultados

Comparación de los Resultados de Operación

| Concepto | 30 de septiembre del 2024 | 31 de diciembre del 2024 | Variación |
|---|---------------------------|--------------------------|---------------|
| Comisiones Cobradas | 7,397 | 9,371 | +26.7% |
| Comisiones Pagadas | 46 | 46 | 0% |
| Ingresos por Intereses | 35 | 64 | +82.8% |
| Otros Ingresos (Egresos) de la Operación | 2,514 | 3,166 | +25.9% |
| Gastos de Administración y Promoción | 9,009 | 12,334 | +36.9% |
| Resultado de la Operación | 891 | 221 | -75.2% |

Análisis de los Resultados de Operación

- **Incremento en comisiones cobradas (+26.7%):** Refleja un mayor volumen de transacciones y actividad en la plataforma, impulsado por estrategias comerciales efectivas y mayor confianza de los inversionistas.
- **Mayor ingreso por intereses (+82.8%):** Sugiere una mejor rentabilidad en las inversiones de corto plazo.

El que suscribe manifiesto, bajo protesta de decir verdad que, en el ámbito de mis funciones, preparé la información relativa a M2CROWD, S.A. de C.V. Institución de Financiamiento Colectivo (en adelante "M2CROWD") contenida en el presente informe correspondiente al cuarto trimestre del 2024, 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.

- **Aumento en otros ingresos (+25.9%):** Derivado de los rendimientos obtenidos a favor de la Fintech acordado con los inversionistas .
- **Crecimiento en gastos administrativos y de promoción (+36.9%):** Esto indica una mayor inversión en crecimiento y desarrollo de la plataforma, pero también una presión sobre la rentabilidad.
- **Disminución en el resultado de la operación (-75.2%):** A pesar del incremento en ingresos, el aumento en costos operativos afectó la rentabilidad.

3. Estado de Flujo de Efectivo

Principales Movimientos

| Concepto | 30 de septiembre 2024 | 31 de diciembre 2024 | Variación |
|---------------------------------------|--------------------------|-------------------------|---------------|
| Flujos netos de operación | 1,658 | 914 | -44.8% |
| Flujos netos de inversión | (216) | (216) | 0% |
| Flujos netos de financiamiento | 1,460 | 716 | -50.9% |

Análisis del Flujo de Efectivo

- **Menores flujos netos de operación (-44.8%):** Se debe a un aumento en los gastos operativos.
- **Inversiones constantes (-216):** La empresa mantiene su nivel de inversión en activos tecnológicos e infraestructura.
- **Disminución en financiamiento (-50.9%):** Sugiere una reducción en la captación de nuevos recursos por emisión de acciones o financiamiento externo.

El que suscribe manifiesto, bajo protesta de decir verdad que, en el ámbito de mis funciones, preparé la información relativa a M2CROWD, S.A. de C.V. Institución de Financiamiento Colectivo (en adelante "M2CROWD") contenida en el presente informe correspondiente al cuarto trimestre del 2024, 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.

Conclusiones

1. Crecimiento de ingresos.

- Se logró un crecimiento en ingresos por comisiones y otros ingresos, lo que indica un desempeño comercial positivo.
- Sin embargo, el incremento en los gastos operativos afectó la rentabilidad, reduciendo el resultado de la operación en un 75.2%.

Mensaje del Director General

A pesar de los desafíos financieros del último trimestre del año, **M2CROWD** continúa mostrando un crecimiento en su actividad comercial y en la confianza de sus inversionistas. No obstante, el aumento en costos y la reducción en la rentabilidad nos obligan a replantear nuestras estrategias de gasto y optimización de operaciones.

Para 2025, nuestra prioridad será **maximizar la eficiencia operativa, controlar costos y fortalecer la rentabilidad de nuestras transacciones**, sin comprometer el crecimiento sostenido de la plataforma. Con una gestión financiera prudente y una ejecución estratégica sólida, garantiremos la estabilidad y expansión de nuestra empresa en el ecosistema de financiamiento colectivo, mediante:

- **Control de costos:** Es esencial revisar y reducir gastos administrativos y de promoción sin afectar el crecimiento.
- **Optimización del modelo de negocio:** Evaluar estrategias para mejorar la rentabilidad de cada operación y maximizar los ingresos por comisiones.
- **Estrategia de capitalización:** Considerar nuevas fuentes de financiamiento o eficiencias operativas para fortalecer el capital contable.
- **Refuerzo en la captación de clientes:** Potenciar la estrategia comercial para incrementar el volumen de operaciones y mejorar los márgenes.

Las fuentes internas que se tienen contempladas son las aportaciones de capital que los accionistas tengan previsto de realizar en el siguiente ejercicio y por el momento no se cuenta con fuentes externas de liquidez.

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

El que suscribe manifiesto, bajo protesta de decir verdad que, en el ámbito de mis funciones, preparé la información relativa a M2CROWD, S.A. de C.V. Institución de Financiamiento Colectivo (en adelante "M2CROWD") contenida en el presente informe correspondiente al cuarto trimestre del 2024, 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.

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.

Esta Institución no tiene adeudos fiscales.

Esta Institución no tiene inversiones relevantes en capital comprometidas.

La plataforma ha mantenido una operación estable en el financiamiento colectivo de deuda para el desarrollo inmobiliario, teniendo un incremento de \$1,158 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 \$204,257 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:

- \$178,038 miles de pesos corresponden a cuentas por cobrar relacionadas con desarrolladores inmobiliarios que aún no han completado o liquidado el financiamiento otorgado.
- \$26,219 miles de pesos que corresponden a depósitos de inversionistas pendientes de colocar o de retirar.

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.

El que suscribe manifiesto, bajo protesta de decir verdad que, en el ámbito de mis funciones, preparé la información relativa a M2CROWD, S.A. de C.V. Institución de Financiamiento Colectivo (en adelante "M2CROWD") contenida en el presente informe correspondiente al cuarto trimestre del 2024, 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.

Ahora bien, el sistema de control interno es un conjunto de componentes, políticas, procesos, procedimientos, funciones y actividades que se implementarán 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

| Nombre | Cargo | Propietario o Suplente | Perfil profesional y experiencia laboral. |
|-----------------|--------------|-------------------------------|---|
| Clemente Cattán | 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 | Tesorero | Propietario | Empresario con más de 15 años de experiencia |

El que suscribe manifiesto, bajo protesta de decir verdad que, en el ámbito de mis funciones, preparé la información relativa a M2CROWD, S.A. de C.V. Institución de Financiamiento Colectivo (en adelante "M2CROWD") contenida en el presente informe correspondiente al cuarto trimestre del 2024, 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.

| | | | |
|----------------------|-------------------------|-------------|--|
| | | | en el sector inmobiliario, con especialización en gestión financiera (tesorería) y dirección de obras y proyectos. |
| José Cattán | 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 | 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 | Comisario | Propietario | Contador público con más de 20 años de experiencia, especializado en la gestión financiera, auditoría y control de operaciones. |

El órgano de administración, el director general y los principales funcionarios de M2CROWD no han percibido compensaciones y prestaciones de ningún tipo.

El que suscribe manifiesto, bajo protesta de decir verdad que, en el ámbito de mis funciones, preparé la información relativa a M2CROWD, S.A. de C.V. Institución de Financiamiento Colectivo (en adelante "M2CROWD") contenida en el presente informe correspondiente al cuarto trimestre del 2024, 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.

Atentamente

Testado por protección de datos personales.

Cesar Francisco Orozco Mora

Director General

M2CROWD, S.A. de C.V., INSTITUCIÓN DE FINANCIAMIENTO COLECTIVO

El que suscribe manifiesto, bajo protesta de decir verdad que, en el ámbito de mis funciones, preparé la información relativa a M2CROWD, S.A. de C.V. Institución de Financiamiento Colectivo (en adelante "M2CROWD") contenida en el presente informe correspondiente al cuarto trimestre del 2024, 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.