

Ciudad de México a 25 de octubre del 2024

INFORME DEL PERIODO JULIO A SEPTIEMBRE DEL 2024 DEL DIRECTOR GENERAL

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 tercer 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.

Comparación de Estados Financieros Básicos Consolidados del segundo y tercer trimestre 2024, así como análisis del incremento o en su caso decremento de los rubros que contienen los estados financieros básicos consolidados, con fundamento en el tercer párrafo del artículo 37 de las Disposiciones de Carácter General a que se refiere la Ley que Regula a las Instituciones de Tecnología Financiera (en adelante “Disposiciones”).

Con base en los estados financieros de M2Crowd, S.A. de C.V., correspondientes al segundo y tercer trimestre de 2024, realizo una comparación destacando los cambios en los principales rubros:

1. Balance General:

Activos:

1. Efectivo y equivalentes de efectivo:

- **Segundo trimestre (30-Junio):** \$310 mil.
- **Tercer trimestre (30-Septiembre):** \$1,877 mil.
- **Cambio:** Incremento de \$1,567 mil (+505%).
- **Razón:** Aumento en los flujos de efectivo por actividades operativas (\$1,658 mil) y financiamiento (\$1,460 mil).

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 tercer 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.

2. Cuentas por cobrar:

- **Segundo trimestre:** No especificadas.
- **Tercer trimestre:** \$245 mil.
- **Cambio:** Reflejo de operaciones pendientes de cobro en el tercer trimestre.

3. Propiedades, mobiliario y equipo (neto):

- **Segundo trimestre:** No detallado.
- **Tercer trimestre:** \$289 mil.
- **Cambio:** Adquisición de bienes de capital por \$216 mil.

Pasivos:

1. Total pasivos:

- **Segundo trimestre:** No especificado.
- **Tercer trimestre:** \$1,512 mil.
- **Cambio:** Aumento de cuentas por pagar, relacionadas con crecimiento operativo.

Capital Contable:

1. Total capital contable:

- **Segundo trimestre:** \$2,705 mil.
- **Tercer trimestre:** \$4,058 mil.
- **Cambio:** Incremento de \$1,353 mil (+50%).
- **Razón:** Incremento en resultados integrales (\$891 mil) y capital social (\$18 mil).

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 tercer 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.

2. Estado de Resultados Integral:

1. Ingresos:

- **Segundo trimestre:** \$4,869 mil.
- **Tercer trimestre:** \$9,946 mil.
- **Cambio:** Incremento de \$5,077 mil (+104%).
- **Razón:** Incremento en comisiones cobradas (\$7,397 mil en el tercer trimestre).

2. Gastos:

- **Segundo trimestre:** \$(5,319) mil.
- **Tercer trimestre:** \$(9,055) mil.
- **Cambio:** Incremento de \$3,736 mil (+70%).
- **Razón:** Mayores gastos de administración y promoción (\$9,009 mil).

3. Resultado Integral (Utilidad/Pérdida Neta):

- **Segundo trimestre:** Pérdida de \$(450) mil.
- **Tercer trimestre:** Utilidad de \$891 mil.
- **Cambio:** Mejora de \$1,341 mil.
- **Razón:** Incremento en ingresos superó el crecimiento de los gastos.

3. Estado de Flujos de Efectivo:

1. Flujos netos de operación:

- **Segundo trimestre:** No reportados.

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 tercer 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.

- **Tercer trimestre:** \$1,658 mil.
- **Cambio:** Generación positiva por incremento en ingresos operativos.

2. Flujos netos de inversión:

- **Segundo trimestre:** No especificado.
- **Tercer trimestre:** \$(216) mil.
- **Cambio:** Salidas de efectivo por adquisición de mobiliario y equipo.

3. Flujos netos de financiamiento:

- **Segundo trimestre:** No especificado.
- **Tercer trimestre:** \$1,460 mil.
- **Cambio:** Incremento por aumento de capital social y otros movimientos.

4. Efectivo al final del periodo:

- **Segundo trimestre:** \$310 mil.
- **Tercer trimestre:** \$1,877 mil.
- **Cambio:** Incremento de \$1,567 mil (+505%).

Análisis General:

- **Crecimiento en ingresos:** Refleja un desempeño sólido con aumento de operaciones, por la que se generaron comisiones [Consulta de Costos y Comisiones: Transparencia en Nuestros Productos](#).
- **Incremento en gastos:** Vinculado al crecimiento operativo.
- **Mejora en resultados netos:** De una pérdida en el segundo trimestre a una utilidad en el tercero.

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 tercer 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.

- **Fortalecimiento de liquidez:** Incremento significativo en efectivo disponible.

En resumen, M2CROWD mostró un desempeño financiero positivo en el tercer trimestre, con mejoras en ingresos, resultados netos y posición de efectivo, respaldados por mayores actividades operativas y eficientes estrategias financieras.

En relación a los incisos de la fracción I del artículo 36 de las Disposiciones de Carácter General a que se refiere la Ley que Regula a las Instituciones de Tecnología Financiera se manifiesta lo siguiente:

a) La situación financiera, liquidez y recursos de capital, proporcionando la información relativa a:

1. La descripción de las fuentes internas y externas de liquidez, así como una breve descripción de cualquier otra fuente de recursos importante aún no utilizada.

Al respecto se manifiesta que, esta Institución no cuenta con fuentes internas y externas de liquidez.

2. La 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 se manifiesta que, no se ha considerado el retiro de dividendos durante el ejercicio.

3. Las 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.

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 tercer 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 adiciones y ajustes del flujo de caja cuando se requieran deben ser autorizadas por la Dirección General.

4. Los créditos o adeudos fiscales que mantengan al último ejercicio fiscal, indicando si están al corriente en su pago.

Esta Institución manifiesta que no tiene adeudos fiscales.

5. Las inversiones relevantes en capital que se tenían comprometidas al final del último ejercicio, así como el detalle asociado a dichas inversiones y la fuente de financiamiento necesaria para llevarlas a cabo.

Esta Institución no tiene inversiones relevantes en capital comprometidas.

Comportamiento reciente de los conceptos relativos a cuentas de orden, señalando los principales cambios ocurridos en las operaciones por cuentas de clientes, así como el detalle asociado a los depósitos de solicitantes y de inversionistas con fundamento en lo ordenado en el inciso b) de la fracción I del artículo 36 de las Disposiciones.

Comportamiento de las Cuentas de Orden en el Tercer Trimestre de 2024

Los estados financieros básicos consolidados del tercer trimestre de 2024 revelan el siguiente comportamiento en las **cuentas de orden**, relacionadas con las **operaciones por cuenta de clientes**:

El total de operaciones por cuentas de clientes alcanzó un monto de **\$203,099 mil pesos**. Esto incluye:

1. **Depósitos de inversionistas pendientes de colocar o retirar:** \$23,397 mil pesos.
2. **Operaciones de comisión mercantil o financiamiento entregado a desarrolladores:** \$179,702 mil pesos.

Estos valores reflejan una dinámica activa en la gestión de las cuentas de clientes, con un énfasis en la colocación y administración de fondos, específicamente en actividades relacionadas con inversionistas y desarrolladores.

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 tercer 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.

Principales Cambios en Operaciones por Cuentas de Clientes

1. **Operaciones de comisión mercantil:** Representaron la mayor parte del total de cuentas de orden, indicando un enfoque significativo en la asignación de recursos a proyectos en desarrollo.
2. **Incremento en el capital social:** Durante el período, se llevó a cabo un aumento de \$18 mil pesos en el capital social. Aunque esta cifra es modesta, refuerza el compromiso con el crecimiento sostenido.

Detalles Relativos a Depósitos de Solicitantes e Inversionistas

- Los depósitos de inversionistas pendientes sugieren un volumen considerable de capital en proceso de colocación o en espera de decisiones estratégicas de los inversionistas.
- Las operaciones con desarrolladores muestran la participación activa de la entidad en la gestión de proyectos colectivos, subrayando su rol como intermediario financiero.

Estos datos reflejan un equilibrio entre la captación de fondos y su implementación estratégica, alineado con la naturaleza de las instituciones de financiamiento colectivo como intermediarias clave en proyectos de inversión.

Descripción del sistema de control interno de M2CROWD en forma breve con fundamento a la ordenado en el inciso c) de la fracción I del artículo 36 de las Disposiciones.

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 implementarán en M2CROWD para:

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 tercer 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.

- 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.

En cumplimiento a lo ordenado en la fracción II del artículo 36 de las Disposiciones a continuación se indica la integración del Consejo de Administración identificando a los consejeros independientes y a los no independientes en los términos del artículo 59 de la Ley, así como aquellos que ostentan su carácter de propietario o suplente. Asimismo, se incluye el perfil profesional y experiencia laboral de cada uno de los miembros que integran dicho consejo.

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

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 tercer 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.

			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 Rafoul	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.

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 tercer 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.

Sonia Garduño Patlán	Comisario	Propietario	Contador público con más de 20 años de experiencia, especializado en la gestión financiera, auditoría y control de operaciones.
----------------------	-----------	-------------	---

Conforme a lo ordenado en la fracción III del artículo 36 de las Disposiciones, fracción que a su literalidad expresa lo siguiente: “III. El 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.”

Sobre el particular se informa que, 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 estos dos últimos.

En virtud de lo ordenado en la fracción IV del artículo 36 de las Disposiciones, fracción que a su literalidad expresa lo siguiente: “IV. La descripción del tipo de compensaciones y prestaciones que en conjunto reciben de la ITF, las personas mencionadas en la fracción III de este artículo. Si una parte de la compensación se paga a través de bonos o planes de entrega de acciones de la propia ITF, deberá proporcionarse una breve descripción de dichos planes. De igual forma, se deberá indicar el importe total previsto o acumulado por la ITF para planes de pensiones, retiro o similares, para las personas señaladas.”

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 por lo que no se describen estas compensaciones.

En cumplimiento a lo ordenado en el artículo 37 de las Disposiciones a continuación se expresa lo siguiente:

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 tercer 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.

I. La naturaleza y monto de conceptos del estado de situación financiera y del estado de resultado integral que hayan modificado sustancialmente su estructura y que hayan producido cambios significativos en la información financiera del período intermedio.

No existen montos por conceptos en el estado de situación financiera o en el estado de resultado integral que hayan modificado sustancialmente la estructura o que hayan producido cambios significativos en la información financiera del período reportado.

II. Las principales características de la emisión o amortización de deuda a largo plazo, efectuadas durante el período intermedio que se informe.

No se mantiene, ni se obtuvo deuda a largo plazo durante el período reportado.

III. Los incrementos o reducciones de capital y pago de dividendos.

Al respecto se manifiesta que, esta Institución no ha pagado dividendos.

IV. Eventos subsecuentes que no hayan sido reflejados en la emisión de la información financiera a fechas intermedias, que hayan producido un impacto sustancial.

Durante el periodo correspondiente al primer trimestre del 2024 no hubo eventos que produjeron un impacto sustancial en la información financiera.

V. Monto de las inversiones en instrumentos financieros, según el modelo de negocio de cada ITF, así como de los Valores que se encuentren restringidos como colateral.

Esta Institución no tiene inversiones relevantes en capital comprometidas.

VI. Monto, tipo y cantidad de los Activos Virtuales, así como una breve descripción de la determinación de su valor razonable y su efecto contable.

Esta Institución no opera con Activos Virtuales.

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 tercer 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.

VII. Las reclasificaciones entre categorías de las inversiones en instrumentos financieros, así como una descripción de los cambios en el modelo de negocio que dieron origen a dichas reclasificaciones.

Esta Institución no cuenta con reclasificaciones entre las inversiones en instrumentos financieros.

VIII. Tasas de interés promedio de los préstamos bancarios y de otros organismos, identificados por tipo de moneda, plazos y garantías. Asimismo, se deberá incluir dentro de las notas los cambios significativos en las principales líneas de crédito, aún y cuando estas no se hayan ejercido.

Sobre el particular se manifiesta que, esta Institución no ha obtenido líneas de crédito, préstamos bancarios o de otros organismos.

IX. Montos nominales de los instrumentos financieros derivados por tipo de instrumento y por subyacente.

Al respecto se manifiesta que esta Institución no invierte en instrumentos financieros derivados.

X. Resultados por valuación y, en su caso, por compraventa, reconocidos en el período de referencia, clasificándolos de acuerdo con el tipo de operación que les dio origen, tales como inversiones en instrumentos financieros, reportos e instrumentos financieros derivados, entre otros.

No se tienen transacciones ni se mantienen operaciones que generen resultados por valuación en su caso por compraventa

XI. Monto y origen de las principales partidas que, con respecto al resultado neto del período de referencia, integran los rubros de otros ingresos (egresos) de la operación.

Ingresos	\$ 9,946	
Gastos	(9,055)	
Resultado neto	<table border="1"><tr><td>891</td></tr></table>	891
891		

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 tercer 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.

XII. Monto de los impuestos a la utilidad diferidos y de la participación de los trabajadores en las utilidades diferida según su origen.

No se cuenta con PTU diferida

XIII. Índice de capitalización.

El índice de capitalización (ICAP=Capital neto/Activos Ponderados Sujetos a Riesgo Total) es de cero ya que no cuenta con activos ponderados sujetos a riesgo.

XIV. Las transacciones que efectúen con partes relacionadas, de conformidad con la Norma de Información Financiera C-13 “Partes relacionadas”, debiendo revelar en forma agregada la información siguiente:

- a) Naturaleza de la relación atendiendo a la definición de partes relacionadas.**
- b) Descripción genérica de las transacciones.**
- c) Importe global de las transacciones, saldos y sus características.**
- d) Efecto de cambios en las condiciones de las transacciones existentes.**
- e) Cualquier otra información necesaria para el entendimiento de la transacción. Para efectos de lo dispuesto en esta fracción, se entenderá por partes relacionadas a las señaladas en la Norma de Información Financiera C-13 “Partes relacionadas”.**

No se cuenta con transacciones que efectúen con partes relacionadas, de conformidad con la Norma de Información Financiera C-13 “Partes relacionadas”.

XV. Las modificaciones que hubieren realizado a las políticas, prácticas y Criterios Contables conforme a las cuales elaboraron los estados financieros básicos consolidados. En caso de existir cambios relevantes en la aplicación de tales políticas, prácticas y Criterios Contables, deberán revelarse las razones y su impacto.

No ha habido modificaciones a las políticas, prácticas y criterios de contabilidad

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 tercer 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.

conforme a las cuales se elaboraron los estados financieros básicos.

XVI. Los activos ajustados y la razón de apalancamiento.

Esta Institución no tiene activos ajustados y su razón de apalancamiento es cero ya que no cuenta con deuda financiera o de cualquier otro tipo.

XVII. La tenencia accionaria por subsidiaria.

Esta Institución no cuenta con subsidiarias.

Protesto lo necesario.

(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 tercer 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.