

Ciudad de México a 26 de abril del 2024

## **INFORME DEL PERIODO ENERO A MARZO 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 contenida en el presente informe correspondiente al primer 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.

Análisis del incremento o en su caso decremento de los rubros que contienen los estados financieros básicos consolidados correspondientes al cuarto trimestre del 2023 y primer trimestre del 2024 conforme a lo previsto en el tercer párrafo de la fracción I del artículo 36 de las Disposiciones

**Comparación de Estados Financieros Básicos Consolidados del último trimestre del 2023 y primer trimestre 2024 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.**

### **Balance General**

#### **1. Activos Totales:**

- **Diciembre 2023:** \$3,924 mil
- **Marzo 2024:** \$5,198 mil (+32.4%)
- **Razón:** El incremento en activos se debe principalmente al aumento en efectivo y equivalentes, que pasó de \$420 mil a \$1,634 mil (+289%). Esto refleja una mejora en la gestión de liquidez y entrada de flujos operativos.

#### **2. Pasivos Totales:**

- **Diciembre 2023:** \$870 mil
- **Marzo 2024:** \$1,411 mil (+62.2%)
- **Razón:** El incremento se atribuye al aumento en las cuentas por pagar diversas, que crecieron de \$712 mil a \$1,326 mil, relacionado con mayores compromisos adquiridos a corto plazo.

#### **3. Capital Contable:**

- **Diciembre 2023:** \$3,054 mil
- **Marzo 2024:** \$3,787 mil (+24%)

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 contenida en el presente informe correspondiente al primer 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.

- **Razón:** Este incremento está asociado con la determinación de un ORI (Otros Resultados Integrales) positivo en el primer trimestre de 2024.

## Estado de Resultados

### 1. Ingresos por Comisiones:

- **Diciembre 2023:** \$8,931 mil
- **Marzo 2024:** \$2,738 mil (-69%)
- **Razón:** La disminución está relacionada con una menor actividad operativa o estacionalidad en el inicio del año.

### 2. Resultado Neto:

- **Diciembre 2023:** \$(3,027) mil (pérdida)
- **Marzo 2024:** \$638 mil (utilidad)
- **Razón:** La rentabilidad se recuperó debido a una significativa reducción en gastos administrativos, que pasaron de \$13,690 mil en 2023 a \$2,110 mil en el primer trimestre de 2024.

## Estado de Flujos de Efectivo

### 1. Flujos de Actividades Operativas:

- **Diciembre 2023:** \$(6,251) mil
- **Marzo 2024:** \$1,217 mil
- **Razón:** Esta mejora es derivada de un manejo más eficiente del capital de trabajo, con menores salidas para cubrir operaciones.

### 2. Efectivo Final:

- **Diciembre 2023:** \$420 mil
- **Marzo 2024:** \$1,634 mil (+289%)
- **Razón:** El incremento está relacionado con una mejor administración de los flujos operativos en actividades de inversión o financiamiento.

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 contenida en el presente informe correspondiente al primer 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.

La comparación del último trimestre del 2023 y el primer trimestre del 2024 refleja una recuperación financiera significativa. Aunque los ingresos disminuyeron, la reducción en gastos administrativos permitió revertir las pérdidas del último trimestre de 2023. El incremento en efectivo y equivalentes subraya un fortalecimiento en la posición de liquidez. Sin embargo, es importante monitorear los ingresos operativos, ya que su disminución podría afectar el desempeño a largo plazo.

**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 contenida en el presente informe correspondiente al primer 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 Primer Trimestre de 2024**

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

#### **Operaciones por Cuenta de Clientes**

##### **1. Depósitos de Inversionistas Pendientes de Colocar o Retirar:**

- **Monto:** \$25,020 mil
- Este rubro representa los fondos en tránsito que aún no han sido asignados a proyectos o retirados por los inversionistas. El aumento en estos depósitos se debe al incremento en la participación de inversionistas o retrasos en la asignación de capital.

##### **2. Operaciones de Administración de Cartera Entregadas a Desarrolladores:**

- **Monto:** \$171,738 mil
- Este rubro incluye los fondos ya entregados a los desarrolladores para financiar proyectos. El crecimiento respecto a trimestres anteriores refleja

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 contenida en el presente informe correspondiente al primer 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.

un mayor dinamismo en el fondeo colectivo y un fondeo más rápido de los proyectos aprobados.

### 3. **Total de Operaciones por Cuenta de Clientes:**

- **Monto Consolidado:** \$196,758 mil
- El aumento de este total en comparación con el cierre del 2023 es indicativo de una expansión en la cartera de proyectos financiados y del volumen de operaciones gestionadas a través de la plataforma.

## **Principales Cambios y Causas**

- **Mayor Administración de Cartera:** Este comportamiento refleja una creciente confianza de los inversionistas y desarrolladores en M2CROWD, además de la activación de más proyectos durante el trimestre.
- **Evolución Operativa:** La consolidación de operaciones administradas es impulsada por un enfoque estratégico en proyectos más grandes o de mayor impacto financiero.

## **Observaciones**

El comportamiento de las cuentas de orden muestra una sólida actividad operativa, con un equilibrio entre inversiones y financiamiento de proyectos. Sin embargo, es crucial mantener una asignación eficiente de las inversiones pendientes para garantizar el dinamismo de la plataforma.

## **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.

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 contenida en el presente informe correspondiente al primer 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.

**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.**

<b>Nombre</b>	<b>Cargo</b>	<b>Propietario o Suplente</b>	<b>Perfil profesional y experiencia laboral.</b>
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

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 contenida en el presente informe correspondiente al primer 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.

			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.
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.

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 contenida en el presente informe correspondiente al primer 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 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:

**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.**

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 contenida en el presente informe correspondiente al primer 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.

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.**

No se tienen inversiones en instrumentos financieros.

**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.

**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.**

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 contenida en el presente informe correspondiente al primer 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.

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	\$ 2,757
Gastos	( 2,119)
Resultado neto	<span style="border: 1px solid black; padding: 2px;">638</span>

**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 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 contenida en el presente informe correspondiente al primer 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.

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 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 contenida en el presente informe correspondiente al primer 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.