



Informe Anual 2024 del Director General

Contexto general

Durante el año 2024, el sector de las Instituciones de Financiamiento Colectivo (IFC) de deuda para el desarrollo inmobiliario en México experimentó un crecimiento notable, enfrentando diversos desafíos y oportunidades en los ámbitos económico, político, social y fiscal, asimismo, se observó la incorporación de nuevos competidores y la consolidación de plataformas existentes, enriqueciendo el panorama de inversión en bienes raíces.

Análisis Económico.

En México, el Producto Interno Bruto (PIB) de la construcción acumuló un crecimiento del 10.1% al segundo trimestre de 2024, con incrementos notables en todos los subsectores. Este repunte refleja una recuperación en la actividad constructora y una mayor inversión en infraestructura.

Por su parte, las IFC registraron un incremento significativo en la colocación de deuda. Al cierre del tercer trimestre de 2024, el financiamiento facilitado a través de estas instituciones aumentó un 13.8% en comparación con el mismo periodo del año anterior.

Impacto Social.

La creciente adopción del financiamiento colectivo en el sector inmobiliario ha democratizado las inversiones en bienes raíces, permitiendo que pequeños inversores participen en proyectos con aportaciones accesibles. Esto no solo diversifica las fuentes de financiamiento para desarrolladores, sino que también ofrece una oportunidad de inversión con rendimientos atractivos, contribuyendo a la inclusión financiera y al desarrollo económico del país.

Aspectos Fiscales.

En el ámbito fiscal, el gobierno mexicano ha mantenido una postura de fortalecimiento en la recaudación y supervisión de las actividades financieras. Las IFC han sido objeto de una mayor vigilancia para asegurar el cumplimiento de las obligaciones fiscales. Esta supervisión busca garantizar la transparencia y confianza en el sector, aunque también ha implicado una carga administrativa adicional para las plataformas de financiamiento colectivo e impositiva para los inversionistas, muestra de ello es la publicación de la Resolución Miscelánea Fiscal el 30 de diciembre del 2024 en la que principalmente se señala lo siguiente, según las reglas 3.16.13 y 4.1.12:

- **Regla 3.16.13:**
 - Las instituciones de financiamiento colectivo deben retener y enterar el ISR (Impuesto Sobre la Renta) por los intereses nominales pagados a las personas físicas y morales que aportaron recursos para financiamiento.



- Deben reportar al SAT la información sobre los intereses pagados mediante un caso de aclaración en el portal del SAT, usando la etiqueta "REGLA 3.16.13".
- **Regla 4.1.12:**
 - En operaciones donde una persona moral pague intereses a una persona física, la institución de financiamiento colectivo debe retener y enterar el IVA correspondiente, asumiendo esta obligación en lugar de la persona moral.
 - La retención debe hacerse aplicando la tasa del IVA sobre el valor nominal de los intereses devengados.
 - El IVA retenido puede ser acreditado por la persona moral siempre que se cumplan los requisitos fiscales.

En resumen, durante 2024, las Instituciones de Financiamiento Colectivo en México desempeñaron un papel crucial en el desarrollo inmobiliario, enfrentando desafíos como la morosidad y cambios regulatorios, pero también aprovechando oportunidades en un mercado con alta demanda en el desarrollo inmobiliario.

Principales logros.

Durante ejercicio 2024 se lograron financiar más de 41.8M de pesos en diferentes proyectos, de los cuales se llevaron a cabo devoluciones de capital de aproximadamente 22.9 M de pesos, acompañados de más de 15.2M de pesos en intereses durante el periodo 2024 en proyectos tales como:

Porta, desarrollo en el estado de Querétaro dividido en 3 etapas que significó rendimientos de entre el 14% y el 17% (dependiendo de la fase y nivel de inversión) y que durante el ejercicio 2024 significó retornos de inversión de más de 11.4M de pesos entre Capital e Intereses para su público inversionista.

San Miguel de Allende Paseos del Centro, desarrollo en el estado de Guanajuato conformado por 6 etapas que generó atractivos rendimientos a su público inversionista de entre 17.5% al 19% (dependiendo de la fase y el nivel de inversión) que significaron el retorno de más de 3.8M de pesos en intereses.

Pino, desarrollo dentro de la CDMX que tan solo en el mes de febrero generó rendimientos de entre el 20% y el 24% (dependiendo del nivel de inversión y la fase) que se tradujeron en el pago de más de 3.1 M de pesos en Intereses a su público inversionista.

Con independencia de lo anterior, la Comisión Nacional Bancaria y de Valores a finales del 2024, otorgó a M2CROWD autorización para enviar y recibir transferencias de recursos en moneda nacional o extranjera, hacia o desde cuentas de depósito abiertas en entidades financieras del exterior o en otras entidades en territorio extranjero facultadas para realizar operaciones similares a las de las propias Instituciones de Tecnología Financiera, en términos de lo previsto en el artículo



45 de la Ley para Regular las Instituciones de Tecnología Financiera, lo que permitirá a M2CROWD el lanzamiento de un nuevo producto durante el 2025 que refleje la autorización otorgada.

Análisis de la Administración sobre los Resultados de Operación y Situación Financiera.

1. Análisis del Estado de Resultados

- **Ingresos por comisiones:** M2CROWD generó **\$9,371** miles de pesos en comisiones cobradas, lo que representa la principal fuente de ingresos.
- **Gastos por comisiones:** Se registraron **\$46** miles de pesos en comisiones pagadas, lo que da como resultado un margen por servicios de **\$9,325**.
- **Ingresos por intereses:** Se obtuvieron **\$64** miles de pesos, lo que sumado a las comisiones genera un margen financiero total de **\$9,389**.
- **Otros ingresos:** Se obtuvieron **\$3,166** por concepto de otros ingresos.
- **Gastos de administración y promoción:** Ascendieron a **\$12,334 miles de pesos**, lo que representa una carga operativa significativa.
- **Resultado de la operación:** Se obtuvo un saldo positivo de **\$221** miles de pesos, lo que indica eficiencia operativa pese a los altos costos administrativos.
- **Impuestos sobre la utilidad:** Se generaron **\$265** miles de pesos, lo que derivó en una pérdida neta de **(\$73)** al cierre del ejercicio.

2. Análisis del Balance General

- **Total de activos:** Se registraron activos por **\$4,981** miles de pesos, con una ligera variación respecto al ejercicio anterior.
- **Pasivos:** Se reportó un total de **\$1,389** miles de pesos, lo que refleja un nivel de endeudamiento relativamente bajo.
- **Capital contable:** Alcanzó los **\$3,592** miles de pesos, con un incremento derivado principalmente de una aportación de capital de **\$18** miles de pesos.
- **Resultados acumulados:** Pasaron de **(\$10,409 miles de pesos)** en 2023 a **(\$12,845 miles de pesos)** en 2024, reflejando la pérdida neta del periodo anterior.

3. Análisis del Flujo de Efectivo

- **Flujo de efectivo de operación:** Se generaron **\$914** miles de pesos lo que indica capacidad para generar liquidez.
- **Flujo de efectivo de inversión:** Se destinaron **\$216** miles de pesos a la adquisición de mobiliario y equipo.



- **Saldo final de efectivo:** Se cerró el año con **\$1,133** miles de pesos en comparación con los **\$417** miles de pesos al inicio del periodo, lo que representa una mejora en liquidez.

Conclusiones

M2CROWD logró mantener una operación estable, con ingresos sólidos y un resultado operativo positivo. Sin embargo, los gastos administrativos continúan afectando la rentabilidad neta, reflejándose en una ligera pérdida del periodo. La empresa ha mantenido una política financiera prudente con bajo endeudamiento y ha fortalecido su capital con nuevas aportaciones.

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 2024 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 del incremento de los financiamientos otorgados a los solicitantes, la plataforma tuvo un incremento de \$21,823 miles de pesos.

- Se registra un total de \$204,369 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:

- \$178,150 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.

	2023	2024
DEPOSITOS DE INVERSIONISTAS	\$30,868.00	\$26,219.00
OPERACIONES DE ADMINISTRACIÓN.	\$156,327.00	\$178,150.00
OTRAS CTAS		
	\$187,195.00	\$204,369.00

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 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.

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.



COMPENSACIONES Y PRESTACIONES OTORGADAS EN 2024	
Consejo de administración	\$ -
Director General	\$ 1,501
Principales funcionarios	\$ 597
	\$ 2,098

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 el director general y los principales funcionarios.

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.

El Director General y principales funcionales perciben un sueldo y prestaciones conforme a Ley.

“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”.

Damián Cuevas
Ing. Damián Cuevas Maya
Director General