



Informe Anual 2025 del Director General

Contexto general

Durante el año 2025, el sector de las Instituciones de Financiamiento Colectivo (IFC) de deuda para el desarrollo inmobiliario en México se encuentra en una fase de consolidación regulatoria, crecimiento moderado y especialización de modelos, con importantes retos estructurales. 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 no creció en términos reales en 2025. Teniendo una recuperación hacia finales de año, pero sin compensar completamente la caída previa.

La evolución del PIB de la construcción en México en 2025 ($\approx -1\%$ a -1.5% real) tiene un impacto directo y profundo en las Instituciones de Financiamiento Colectivo (IFC) de deuda inmobiliaria, porque su modelo depende casi totalmente del desempeño del ciclo constructivo.

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 del 7 de noviembre de 2025 En la Ley de ingresos de la Federación para el ejercicio 2026, en el artículo 25, e establecen nuevas disposiciones fiscales aplicables a las cuentas de inversión en plataformas de financiamiento colectivo cuyos productos generan ingresos por intereses.

- a) Retener el 20% de Impuesto Sobre la Renta (**ISR**) sobre los intereses nominales pagados a inversionistas personas físicas y morales con domicilio fiscal en México y **35%** para inversionistas residentes en el extranjero.
- b) Retener y enterar el 16% sobre los intereses nominales pagados a los inversionistas, por concepto de Impuesto al Valor Agregado (**IVA**).



En resumen, durante 2025, 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 2025 se lograron financiar más de 26.2M de pesos en diferentes proyectos, de los cuales se llevaron a cabo devoluciones de capital de aproximadamente 45.2M de pesos, acompañados de más de 13.3M de pesos en intereses durante el periodo 2025 en proyectos tales como:

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 5.8M de pesos en intereses.

Con independencia de lo anterior, la Comisión Nacional Bancaria y de Valores en el mes de abril del 2025, otorgó a M2CROWD autorización para llevar a cabo la realización de las operaciones de financiamiento colectivo de capital, copropiedad y regalías de conformidad con los artículos 16, fracciones II y III y 37 de la LRITF y (ii) tomar nota de la realización de operaciones de financiamiento colectivo de deuda en su modalidad de préstamos empresariales entre personas en términos de lo dispuesto por el artículo 2, fracción XVI, inciso a) de las Disposiciones.

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

1. Análisis del Estado de Resultados

- **Ingresos por comisiones:** M2CROWD generó **\$4,843** miles de pesos en comisiones cobradas, lo que representa la principal fuente de ingresos.
- **Ingresos por intereses:** Se obtuvieron **\$118** miles de pesos, lo que sumado a las comisiones genera un margen financiero total de **\$4,961**.
- **Otros ingresos:** Se obtuvieron **\$ 11,694** miles de pesos por concepto de otros ingresos.
- **Gastos de administración y promoción:** Ascendieron a **\$12,843** miles de pesos, lo que representa una carga operativa significativa.
- **Resultado de la operación:** Se obtuvo un saldo positivo de **\$3,812** miles de pesos, lo que indica eficiencia operativa pese a los altos costos administrativos.
- **Impuestos sobre la utilidad:** Se generaron **\$245** miles de pesos por Isr diferido y **\$93** miles de pesos por participación de utilidades a los empleados, lo que derivó una utilidad neta de **\$3,474** miles de pesos al cierre del ejercicio.



2. Análisis del Balance General

- **Total de activos:** Se registraron activos por **\$7,849** miles de pesos, con una variación respecto al ejercicio anterior.
- **Pasivos:** Se reportó un total de **\$785** miles de pesos, lo que refleja un nivel de endeudamiento relativamente bajo.
- **Capital contable:** Alcanzó los **\$7,064** miles de pesos, con un incremento derivado por el resultado del ejercicio.
- **Resultados acumulados:** Pasaron de **\$12,845 miles de pesos** en 2024 a **\$12,919 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 **(\$615)** miles de pesos lo que indica falta de capacidad para generar liquidez.
- **Flujo de efectivo de inversión:** No se realizaron adquisiciones de mobiliario y equipo durante el ejercicio 2025.
- **Saldo final de efectivo:** Se cerró el año con **\$518** miles de pesos en comparación con los **\$1,133** miles de pesos al inicio del periodo, lo que representa una disminución en liquidez.

Conclusiones

M2CROWD logró mantener una operación estable, con ingresos sólidos y un resultado operativo positivo. La empresa ha mantenido una política financiera prudente con bajo endeudamiento y ha fortalecido su capital con el resultado del ejercicio.

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 2025 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 y los pagos efectuados por los mismos solicitantes, la plataforma tuvo un decremento de \$16,081 miles de pesos.

- Se registra un total de \$188,510 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:

- \$161,756 miles de pesos corresponden a cuentas por cobrar relacionadas con desarrolladores inmobiliarios que aún no han completado o liquidado el financiamiento otorgado.



- \$24,364 miles de pesos que corresponden a depósitos de inversionistas pendientes.

Cuenta de Orden	2025	2024
Depósitos de inversionistas	\$24,364	\$26,219
Operaciones de administración	\$161,756	\$178,150
Otras cuentas de orden	\$2,390	\$222
Total	\$188,510	\$204,591

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.
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 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”.

Sus David

Sr. David Javier Sus
Apoderado Legal