

INFORME DEL DIRECTOR GENERAL DEL 01 DE ENERO AL 31 DE MARZO DEL 2025.

Análisis de la Situación Financiera y Resultados de Operación

A continuación, se presenta un **análisis comparativo detallado** de los estados financieros de **M2Crowd S.A. de C.V. Institución de Financiamiento Colectivo (en adelante “M2CROWD”)**, correspondiente al **cuarto trimestre de 2024** y el **primer trimestre de 2025**, por rubro:

(Cifras expresadas en miles de pesos)

◆ **1. Balance General (Estado de Situación Financiera)**

Rubro	Dic 2024 (miles \$)	Mar 2025 (miles \$)	Variación	Observación
Total Activo	4,981	7,572	▲ +2,591	Aumento principalmente en efectivo y cuentas por cobrar.
Efectivo y equivalentes	1,133	3,052	▲ +1,919	Resultado del mayor flujo neto operativo.
Cuentas por cobrar (neto)	235	920	▲ +685	Posible aumento en operaciones con clientes o mayores ingresos devengados.
Propiedades, mobiliario y equipo	281	267	▼ -14	Depreciación del periodo.
Impuesto diferido	3,332	3,332	=	Sin cambios.
Total Pasivo	1,389	1,978	▲ +589	Crecimiento en obligaciones por pagar.
Contribuciones por pagar	129	29	▼ -100	Disminución por cumplimiento de obligaciones fiscales.

Rubro	Dic 2024 (miles \$)	Mar 2025 (miles \$)	Variación	Observación
Otras cuentas por pagar	1,231	1,949	▲ +718	Incremento de pasivos operativos diversos.
Capital contable total	3,592	5,594	▲ +2,202	Fortalecimiento patrimonial gracias al aumento en resultados.

◆ 2. Estado de Resultados

Concepto	2024 (anual)	1T 2025 (trimestral)	Variación	Observación
Resultado neto del período	-73	2,004	▲ +2,077	Mejora significativa en utilidad.
Comisiones cobradas	9,371	1,681	▼ -7,690	Mejora significativa en el 1T 2025
Otros ingresos operativos	3,166	7,865	▲ +4,709	Mejora significativa en el 1T 2025
Gastos de administración y promoción	12,334	7,570	▼ -4,764	Incremento en los gastos de administración y promoción del 1T 2025.

Observación clave: El primer trimestre de 2025 ya superó ampliamente el resultado anual de 2024, lo que sugiere una **eficiencia operativa significativa**.

◆ 3. Estado de Resultados

Concepto	1T 2024 (trimestral)	1T 2025 (trimestral)	Variación	Observación
Resultado neto del período	638	2,004	▲ +1,366	Mejora significativa en utilidad.

Concepto	1T 2024 (trimestral)	1T 2025 (trimestral)	Variación	Observación
Comisiones cobradas	2,728	1,681	▼ -1,047	Disminución en el cobro de comisiones.
Otros ingresos operativos	20	7,865	▲ +7,855	Mejora significativa en otros ingresos en el 1T 2025
Gastos de administración y promoción	2,110	7,570	▲ +5,460	Incremento en los gastos de administración y promoción del 1T 2025.

Observación clave: El primer trimestre de 2025 ya superó ampliamente el resultado del primer trimestre de 2024, lo que sugiere una **eficiencia operativa significativa**.

✓ Conclusión

- M2CROWD **mejoró considerablemente su rentabilidad** en el primer trimestre de 2025 comparado con todo 2024, lo cual se reflejó en un aumento del capital contable del 65%.
- El **efectivo disponible casi se triplicó**, derivado de un fuerte flujo positivo de operación.
- Se observa un **uso eficiente del capital sin necesidad de financiamiento adicional**, ni movimientos en el capital social.
- El **incremento de cuentas por cobrar** y pasivos por pagar se traduce en un incremento de **actividad operativa**.

Mensaje del Director General

El sólido desempeño observado en el primer trimestre de 2025 marca un punto de inflexión en la trayectoria financiera de M2CROWD. Gracias a las medidas adoptadas al cierre del año anterior, hemos logrado materializar una mejora sustancial en la rentabilidad, la eficiencia operativa y el fortalecimiento del capital contable.

Este trimestre se caracteriza por una utilidad neta sin precedentes recientes y una generación de efectivo robusta, lo que reafirma que la estrategia de control de costos y enfoque en operaciones rentables está rindiendo frutos.

Continuaremos optimizando nuestro modelo de negocio, intensificando la captación de clientes e impulsando soluciones digitales que fortalezcan la confianza de los Inversionistas y Solicitantes. Esta evolución demuestra que M2CROWD avanza con paso firme hacia la consolidación como plataforma líder en financiamiento colectivo en México.”

Fuentes internas y externa de liquidez.

Las fuentes internas son las aportaciones de capital que los accionistas tiene previsto realizar durante este ejercicio, por el momento no se cuenta con fuentes externas de liquidez.

Política de pago de dividendos o reinversión de utilidades.

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

Políticas que rigen Tesorería.

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.

Créditos o adeudos fiscales que mantengan al último ejercicio fiscal.

Esta Institución no tiene adeudos fiscales.

Inversiones relevantes en capital 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.

La plataforma ha mantenido una operación estable en el financiamiento colectivo de deuda para el desarrollo inmobiliario, teniendo un decremento de \$9,678 miles de pesos derivado de que los desarrolladores realizaron pagos de sus financiamientos y se les han efectuado pagos a 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:

- \$176,745 miles de pesos corresponden a cuentas por cobrar relacionadas con desarrolladores inmobiliarios que aún no han completado o liquidado el financiamiento otorgado.
- \$18,168 miles de pesos que corresponden a depósitos de inversionistas pendientes de colocar o de retirar.

Breve descripción del sistema de control interno.

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:

- 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 Cattan	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 en el sector inmobiliario, con especialización en gestión financiera (tesorería) y dirección de obras y proyectos.
José Cattan	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.

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, 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 únicamente 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”.

Atentamente

Damián Cuevas
Ing. Damián Cuevas Maya
Director General

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