

Actualización trimestral del informe del Director General

Por el periodo terminado al 30 de junio del 2026

(Cifras en miles de pesos)

Análisis de la Situación Financiera y Resultados de Operación:

Comparación vs trimestre anterior

Concepto	mar-26	jun-26	Variación Absoluta	Variación %
Cuentas de orden	167,630	160,133	(7,497)	(4)
Efectivo y equivalentes	329	59	(270)	(82)
Cuentas por cobrar (neto)	4029	4127	98	2
Pagos anticipados	0	1	1	0
Propiedades, mobiliario y equipo (neto)	231	223	(8)	(3)
Impuesto diferido	3,087	3,087	0	0
Total Activo	7,676	7,497	(179)	(2)
Total Pasivo	452	586	134	30
Capital Contable	7,224	6,911	(313)	(4)
Total Pasivo y Capital	7,676	7,497	(179)	(2)

Concepto	mar-26	jun-26	Variación Absoluta	Variación %
Ingresos por comisiones	814	896	82	10
Ingresos por intereses	4	5	1	25
Otros ingresos	702	1,170	468	67
Gastos de administración y promoción	(1,359)	(2,223)	(864)	64
Impuestos a la utilidad	0	0	0	0
Resultado neto	161	(152)	(313)	165

Comparación vs trimestre ejercicio anterior

Concepto	jun-25	jun-26	Variación Absoluta	Variación %
Cuentas de orden	186,490	160,133	(26,357)	(14)
Efectivo y equivalentes	2,597	59	(2,538)	(98)
Cuentas por cobrar (neto)	857	4127	3,270	382
Pagos anticipados	4	1	(3)	0
Propiedades, mobiliario y equipo (neto)	255	223	(32)	(13)
Impuesto diferido	3,332	3,087	(245)	(7)
Total Activo	7,045	7,497	452	6
Total Pasivo	1,127	586	(541)	(48)
Capital Contable	5,918	6,911	993	17
Total Pasivo y Capital	7,045	7,497	452	6

Concepto	jun-25	jun-26	Variación Absoluta	Variación %
Ingresos por comisiones	4,109	896	(3,213)	(78)
Ingresos por intereses	73	5	(68)	(93)
Otros ingresos	7,876	1,170	(6,706)	(85)
Gastos de administración y promoción	(9,730)	(2,223)	7,507	(77)
Impuestos a la utilidad	0	0	0	0
Resultado neto	2,328	(152)	(2,480)	(334)

1. Panorama General

Durante el segundo trimestre de 2026, M2CROWD presentó un **incremento en los ingresos por comisiones (de \$814 a \$896)** así como en los ingresos por intereses (de \$4 a \$5), lo que representa una mejora en la actividad de financiamiento colectivo. El aumento en los ingresos estuvo acompañado de un incremento **en los gastos de administración y promoción, (de \$1,359 a \$2,223)**, lo que incidió en la evolución del resultado neto.

El **resultado neto del trimestre reflejo una pérdida de \$152**, inferior al trimestre anterior, dónde se obtuvo una utilidad de (\$161), reflejando un menor ingreso con respecto a los gastos operativos.

2. Situación Financiera

- **Total de activos:** Disminuyeron de \$7,676 a \$7,497, principalmente por la **reducción de efectivo y equivalentes** (de \$329 a \$59) y un incremento en cuentas por cobrar (de \$4,029 a \$4,127).
- **Pasivos:** Tuvieron un incremento de \$452 a \$586, lo cual implica servicios externos pendientes de liquidarse.
- **Capital contable:** Disminuyó de \$7,224 a \$6,911, derivado por la pérdida neta del período, obteniendo un **índice de capital sobre activo total del 92.18%**, frente al 94.11% del trimestre anterior.

3. Resultados de Operación

- **Ingresos operativos:**
 - Comisiones cobradas disminuyeron un 78% respecto al primer segundo de 2025, derivado del decremento de proyectos financiados y colocación de recursos.
 - Ingresos por intereses disminuyeron de \$73 a \$5 (-93%), atribuible a menor gestión de saldos de fondeo e inversiones de corto plazo.
- **Gastos operativos:**
 - Gastos de administración y promoción disminuyeron 77% (\$9,730 a \$2,223), asociados principalmente a la disminución de actividades de promoción y reducción de la estructura operativa.
- **Resultado neto:**
 - El resultado neto del período presentó un decremento de \$2,480 respecto al segundo trimestre de 2025 (\$2,328 a \$-152), el margen de rentabilidad neta descendió (19.68% a -16.87%) debido a menores ingresos.

4. Indicadores Clave

- **Liquidez (Efectivo/Pasivo):** Aumento de **.73 a .10**, debilitando la capacidad para cumplir obligaciones de corto plazo.

- **Margen de rentabilidad neta:** Disminuyo de **19.68% a -16.87%**, principalmente por la disminución en ingresos.
- **Capitalización (Capital/Activo Total):** Aumento de **94.11% a 92.18%**, el nivel de capitalización se mantiene elevado, lo que refleja una estructura financiera sólida y una baja dependencia de financiamiento con terceros.

5. Conclusión y Perspectivas

La administración considera que los resultados del trimestre responden a una etapa de inversión orientada a fortalecer el crecimiento de la plataforma y sentar las bases para una mayor rentabilidad en el mediano plazo. En este contexto, se continuará trabajando en la optimización de costos y en el incremento de la eficiencia operativa para mejorar los resultados financieros.

Para el tercer trimestre de 2026 se buscará:

1. **Optimizar costos de promoción y administración**, preservando la capacidad de captación de inversionistas y la calidad de la operación.
2. **Mantener un estricto control de liquidez**, priorizando la generación de flujo operativo para fortalecer el capital de trabajo.
3. **Incrementar los ingresos por comisiones e intereses**, mediante el crecimiento de las operaciones y el aprovechamiento de economías de escala.
4. **Mejorar la eficiencia operativa y el control del gasto** con el objetivo de avanzar hacia la recuperación de la rentabilidad en los próximos trimestres

La administración mantiene una perspectiva positiva respecto a la evolución del negocio, confiando en que las inversiones realizadas durante este periodo contribuirán al fortalecimiento de la posición competitiva de M2CROWD y a una mejora gradual de sus resultados financieros.

Se prevé que durante el tercer trimestre de 2026 se inicien las operaciones bajo los nuevos esquemas de:

- Financiamiento colectivo de capital (inversión en participación accionaria)
- Financiamiento colectivo de copropiedad o regalías, y
- Financiamiento colectivo de deuda mediante préstamos entre personas físicas y morales.

Lo que marcará el comienzo de una nueva etapa en la evolución y crecimiento de nuestra plataforma como líder en el financiamiento alternativo en México.

Confiamos en que este avance fortalecerá nuestra posición en el sector Fintech y generará un impacto positivo tanto en nuestros resultados financieros como en la confianza del ecosistema inversionista.

6. 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.

7. 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.

8. 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.

9. Créditos o adeudos fiscales que mantengan al último ejercicio fiscal.

Esta Institución no tiene adeudos fiscales.

10. Inversiones relevantes en capital comprometidas al final del último ejercicio.

Esta Institución no tiene inversiones relevantes en capital comprometidas.

11. 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 \$7,497 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 \$160,133 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 por lo siguiente:

- \$145,731 miles de pesos corresponden a cuentas por cobrar relacionadas con desarrolladores inmobiliarios que aún no han completado o liquidado el financiamiento otorgado.
- \$14,402 miles de pesos que corresponden a depósitos de inversionistas pendientes de colocar o de retirar.
- No se han recibido depósitos de los solicitantes.

Al 30 de junio de 2026, M2CROWD tiene operaciones por cuenta de clientes que se integra como sigue:

Depósitos de inversionistas pendientes de colocar o retirar	\$ 14,402
Operaciones de administración cartera entregado a desarrolladores	145,731
Total	\$ 160,133

13. 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.

14. Integración del Consejo de Administración.

Clemente Cattan -Presidente del Consejo de Administración:

Clemente, es 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.

Salomon Husni – Tesorero del Consejo de Administración:

Salomón, es empresario con más 15 años de experiencia en el sector inmobiliario, con especialización en gestión financiera (tesorería) y dirección de obras y proyectos.

José Cattan -Consejero del Consejo de Administración:

José, es 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 del Consejo de Administración:

José Guillermo, es profesional con 20 años de experiencia en cargos directivos en Uniones de Crédito, Arrendadoras y Sociedades Financieras de Objeto Múltiple.

Sonia Garduño -Comisario del Consejo de Administración:

Sonia, Licenciada en Contaduría con más de 20 años de experiencia especializada en la gestión financiera, auditoría y control de operaciones.

15. 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.

Durante el ejercicio 2026, los miembros del Consejo de Administración, la dirección general y los principales funcionarios no percibieron compensación, honorarios ni prestación alguna derivada de dicho carácter. En consecuencia, el monto total en conjunto de compensaciones y prestaciones pagadas al Órgano de Administración por dicho concepto asciende a \$0.00 MXN (cero pesos 00/100 M.N.).

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.

Durante el ejercicio 2026, los miembros del Consejo de Administración, la dirección general y los principales funcionarios no percibieron compensación, honorarios ni prestación alguna derivada de dicho carácter. En consecuencia, el monto total en conjunto de compensaciones y prestaciones pagadas al Órgano de Administración por dicho concepto asciende a \$0.00 MXN (cero pesos 00/100 M.N.).

16. Declaración 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 trimestral la cual, 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”.

Atentamente

Sus David
David Javier Sus
Director General