

**EXPANSIVE REALTY, S.A.P.I. DE C.V.,
INSTITUCIÓN DE FINANCIAMIENTO COLECTIVO**

**INFORME DE LOS AUDITORES
INDEPENDIENTES Y
ESTADOS FINANCIEROS 2024 Y 2023**

EXPANSIVE REALTY, S.A.P.I. DE C.V., INSTITUCIÓN DE FINANCIAMIENTO COLECTIVO.

Informe de los auditores independientes y estados financieros 2024 y 2023.

Contenido	Página
Informe de los auditores	1 a 4
Estados de situación financiera	5
Estados de resultados integrales	6
Estados de cambios en el capital contable	7
Estados de flujos de efectivo	8
Notas a los estados financieros	9 a 19

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A la Asamblea de Accionistas de:

EXPANSIVE REALTY, S.A.P.I. DE C.V., INSTITUCIÓN DE FINANCIAMIENTO COLECTIVO.

Opinión

Hemos auditado los estados financieros adjuntos de EXPANSIVE REALTY, S.A.P.I. DE C.V., INSTITUCIÓN DE FINANCIAMIENTO COLECTIVO (en adelante la Institución), que comprenden los estados de situación financiera al 31 de diciembre de 2024 y 2023 y los estados de resultados integral, de los cambios en el capital contable y de los flujos de efectivo correspondiente a los ejercicios terminados en dichas fechas, así como un resumen de políticas contables significativas y otra información explicativa.

En nuestra opinión, los estados financieros presentan razonablemente, en todos los aspectos materiales, la situación financiera de la Institución al 31 de diciembre de 2024 y 2023 así como de los resultados, los cambios en el capital contable y de los flujos de efectivo correspondientes a los ejercicios terminados en dichas fechas, de conformidad con las Normas de Información Financiera Mexicanas y Criterios Contables emitidos la Comisión Nacional Bancaria y de Valores.

Fundamento de la Opinión

Hemos llevado a cabo nuestra auditoría de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría (NIA). Nuestras responsabilidades de acuerdo con dichas normas se describen más adelante en la sección Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros de nuestro informe. Somos independientes de la Institución, de conformidad con los requerimientos de ética aplicables a nuestra auditoría de los estados financieros en México y hemos cumplido las demás responsabilidades de ética conforme a esos requerimientos. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido proporciona una base suficiente y adecuada para nuestra opinión.

Cuestiones claves de auditoría

Las cuestiones clave de la auditoría, según nuestro juicio profesional, han sido las más significativas en nuestra auditoría de los estados financieros. Estas cuestiones han sido consideradas en el contexto de nuestra auditoría de los estados financieros en su conjunto y en la formación de nuestra opinión sobre éstos, por lo tanto, no expresamos una opinión por separado sobre estas cuestiones. Las cuestiones clave que hemos determinado son las siguientes:



Instrumentos Financieros Negociables

Descripción de las cuestiones clave de auditoría:

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023, la Institución presenta en sus estados de situación financiera, inversiones en valores, principalmente en valores gubernamentales y bancarios, registrando los rendimientos en el estado de resultados. Dichas inversiones provienen de los excedentes de su tesorería.

En nuestra auditoría nos hemos enfocado en este rubro, para obtener la evidencia sobre la existencia y exactitud de las inversiones.

Forma en la cual abordamos los asuntos clave:

Como parte de nuestra auditoría realizamos los siguientes procedimientos:

- Evaluamos la efectividad de los controles relativos al adecuado y oportuno registro de sus inversiones y rendimientos.
- Comparamos los saldos contables de las inversiones y rendimientos contra los estados de cuenta y en su caso, con las confirmaciones recibidas.
- Verificamos que la determinación de los intereses se realizara conforme a los importes reflejados en los estados de cuenta, verificando que estos coincidieran contra lo registrado en la contabilidad de la Institución.

Responsabilidad de la Administración y de los responsables del gobierno de la entidad en relación con los estados financieros

La Administración es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados financieros adjuntos, de conformidad con las Normas de Información Financiera Mexicanas y Criterios Contables emitidos por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores, y del control interno que la Administración considere necesarios para permitir la preparación de estados financieros, libres de desviación material, por fraude o error.

En la preparación de los estados financieros, la Administración es responsable de la valoración de la capacidad de la Institución, de continuar como empresa en funcionamiento, revelando, según corresponda, las cuestiones relacionadas con la empresa en funcionamiento y utilizando el postulado básico de negocio en marcha excepto si la Administración tiene intención de liquidar a la Institución, o de cesar sus operaciones, o bien no exista otra alternativa realista.

Los responsables del gobierno de la entidad son responsables de la supervisión del proceso de información financiera de la Institución.



Responsabilidad del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros

Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable de que los estados financieros, en su conjunto, están libres de incorrección material, debida a fraude o error, y emitir un informe de auditoría que contiene nuestra opinión. Seguridad razonable es un alto grado de seguridad pero no garantiza que una auditoría realizada de conformidad con las NIA siempre detecte una incorrección material cuando existe. Las incorrecciones pueden deberse a fraude o error y se consideran materiales si, individualmente o de forma agregada, puede preverse razonablemente que influyan en las decisiones económicas que los usuarios toman basándose en los estados financieros.

Como parte de una auditoría de conformidad con las NIA, aplicamos nuestro juicio profesional y mantenemos una actitud de escepticismo profesional durante toda la auditoría. También:

- Identificamos y valoramos los riesgos de desviación material en los estados financieros, debida a fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtenemos evidencia de auditoría suficiente y adecuada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar una desviación material debida a fraude es más elevado que en el caso de una incorrección material debida a error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionadamente erróneas o la elusión del control interno.
- Obtenemos conocimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficacia del control interno de la Institución.
- Evaluamos lo adecuado de las políticas contables aplicadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por la Administración.
- Concluimos sobre lo adecuado de la utilización, por la Administración, del principio contable de negocio en marcha y, con la evidencia de auditoría obtenida, concluimos sobre si existe o no una desviación material relacionada con hechos o con condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad de la Institución para continuar como negocio en marcha. Si concluimos que existe una incertidumbre material, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría sobre la correspondiente información revelada en los estados financieros o, si dichas revelaciones no son adecuadas, que expresemos una opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo; hechos o condiciones futuros pueden ser causa de que la Institución deje de ser un negocio en marcha.



- Evaluamos en su conjunto, la presentación, la estructura y el contenido de los estados financieros, incluida la información revelada, y si los estados financieros representan las transacciones y hechos subyacentes de un modo que logra la presentación razonable.
- Comunicamos a los encargados del gobierno de la Institución en relación con, entre otras cuestiones, el alcance y el momento de realización de la auditoría y los hallazgos significativos de la auditoría, así como cualquier deficiencia significativa del control interno que identificamos en el transcurso de nuestra auditoría.
- También proporcionamos a los encargados del gobierno de la Institución una declaración de que hemos cumplido los requerimientos de ética aplicables en relación con la independencia y comunicado con ellos acerca de todas las relaciones y demás cuestiones de las que se puede esperar razonablemente que puedan afectar a nuestra independencia y, en su caso, las correspondientes salvaguardas.

Kreston BSG, S.C.
Miembro de Kreston International, Ltd.

A large black rectangular redaction box covers the signature area. A thin horizontal line is visible above the box, and a small portion of a signature is visible above the box.

C.P.C. Juan Espinosa
Socio

Puebla, México.
27 de marzo 2025

Expansive Realty, S. A. P. I. de C. V., Institución de Financiamiento Colectivo
Blvd. Miguel de Cervantes Saavedra 169, Piso 15, Granada, Miguel Hidalgo, 11520 Ciudad de México.

Estados de situación financiera al 31 de diciembre de 2024 y 2023
Expresados en moneda de poder adquisitivo de diciembre de 2024 y 2023

(Cifras en miles de pesos)

Activo	2024	2023	Pasivos y capital	2024	2023
Efectivo y equivalentes de efectivo (nota 4)	\$ 766	\$ 1,271	Otras cuentas por pagar –	\$	\$
Instrumentos financieros para cobrar principal e intereses (nota 5)	200	569	Contribuciones por pagar	247	83
Deudores por reporte (nota 6)	3,396	2,706	Acreedores diversos y otras cuentas por pagar	95	316
Cuentas por cobrar (nota 7)	1,865	2,768	Créditos diferidos y cobros anticipados	<u>144</u>	<u>-</u>
Pagos anticipados y otros activos	18	18	Total del pasivo	<u>486</u>	<u>399</u>
Equipo de cómputo, neto (nota 8)	40	59	Capital contable		
Activo intangible, neto (nota 9)	121	272	Capital social (nota 10)	12,276	12,276
			Resultados acumulados	<u>(6,356)</u>	<u>(5,012)</u>
			Total del capital contable	5,920	7,264
Total del activo	\$ <u>6,406</u>	\$ <u>7,633</u>	Total pasivo y capital contable	\$ <u>6,406</u>	\$ <u>7,663</u>
Cuentas de orden	2024	2023			
Operaciones por cuenta de clientes:					
Cientes cuentas corrientes:					
Depósitos de inversionistas – Deuda	\$ <u>11,923</u>	\$ <u>12,235</u>			
Operaciones de administración:					
Instrumentos financieros de clientes recibidos en administración – vigente	\$ 95,756	\$ 69,558			
Instrumentos financieros de clientes recibidos en administración - vencida	-	4,328			
Colaterales recibidos en garantía por cuentas de solicitantes	<u>140,326</u>	<u>41,229</u>			
	\$ <u>236,082</u>	\$ <u>115,115</u>			

Las notas aclaratorias que se acompañan, forman parte integrante de este estado financiero.

El presente estado de situación financiera se formuló de conformidad con los criterios de contabilidad para las instituciones de financiamiento colectivo, emitidos por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores, con fundamento en lo dispuesto por los artículos 48 y 49 de la Ley para Regular las Instituciones de Tecnología Financiera, de observancia general y obligatoria, aplicados de manera consistente, encontrándose reflejadas las operaciones efectuadas por la institución de financiamiento colectivo hasta la fecha arriba mencionada, las cuales se realizaron y valoraron con apego a sanas prácticas y a las disposiciones legales y administrativas aplicables.

El presente estado de situación financiera fue aprobado por el director general Adolfo Zavala Dávila, bajo la responsabilidad de los directivos que lo suscriben.

Los presentes estados financieros se localizan en el sitio de internet <https://expansive.mx/> y <https://expansive.mx/legal/finanzas/resultados>, así como en el sitio de internet de la CNBV <https://www.gob.mx/cnbv> en donde se podrá acceder de forma directa de conformidad con los artículos 31, 36, 37, 38 y 39 CUIFT.


 Adolfo Zavala Dávila
 Director General



Expansive Realty, S. A. P. I. de C. V., Institución de Financiamiento Colectivo
Blvd. Miguel de Cervantes Saavedra 169, Piso 15, Granada, Miguel Hidalgo, 11520 Ciudad de México.

Estados de resultados por los años que terminaron el 31 de diciembre de 2024 y 2023
Expresados en moneda de poder adquisitivo de diciembre de 2024 y 2023

(Cifras en miles de pesos)

	2024	2023
Resultados por servicios – Comisiones cobradas (nota 11)	\$ 6,559	\$ 3,905
Ingresos por intereses, neto	<u>1,589</u>	<u>1,240</u>
Margen financiero por intermediación	8,148	5,145
Gastos de administración y promoción (nota 12)	<u>(9,492)</u>	<u>(6,341)</u>
Resultado de la operación.	<u>\$ (1,344)</u>	<u>\$ (1,196)</u>

Las notas aclaratorias que se acompañan, forman parte integrante de este estado financiero.

El presente estado de resultados se formuló de conformidad con los criterios de contabilidad para las instituciones de financiamiento colectivo, emitidos por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores, con fundamento en lo dispuesto por los artículos 48 y 49 de la Ley para Regular las Instituciones de Tecnología Financiera, de observancia general y obligatoria, aplicados de manera consistente, encontrándose reflejados todos los ingresos y egresos derivados de las operaciones efectuadas por la institución de financiamiento colectivo durante el período arriba mencionado, las cuales se realizaron y valoraron con apego a sanas prácticas y a las disposiciones legales y administrativas aplicables.

El presente estado de resultados fue aprobado por el director general Adolfo Zavala Dávila, bajo la responsabilidad de los directivos que lo suscriben.

Los presentes estados financieros se localizan en el sitio de internet <https://expansive.mx/> y <https://expansive.mx/legal/finanzas/resultados>, así como en el sitio de internet de la CNBV <https://www.gob.mx/cnbv> en donde se podrá acceder de forma directa de conformidad con los artículos 31, 36, 37, 38 y 39 CUIFT.



Adolfo Zavala Dávila
Director General



Expansive Realty, S. A. P. I. de C. V., Institución de Financiamiento Colectivo
Blvd. Miguel de Cervantes Saavedra 169, Piso 15, Granada, Miguel Hidalgo, 11520 Ciudad de México.

Estados de cambios en el capital contable por los años que terminaron el 31 de diciembre de 2024 y 2023
Expresados en moneda de poder adquisitivo de diciembre de 2024 y 2023

(Cifras en miles de pesos)

	Capital contribuido	Capital ganado	Total de capital contable
	Capital social	Resultados acumulados	
Saldo al 1o. de enero 2022	\$ 12,276	(3,816)	8,460
Resultado de la operación	-	(1,196)	(1,196)
Saldo al 1o. de enero 2023	\$ 12,276	(5,012)	7,264
Resultado de la operación	-	(1,344)	(1,344)
Saldo al 31 de diciembre de 2024	\$ 12,276	(6,356)	5,920

Las notas aclaratorias que se acompañan, forman parte integrante de este estado financiero.

El presente estado de cambios en el capital contable se formuló de conformidad con los criterios de contabilidad para las instituciones de financiamiento colectivo, emitidos por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores, con fundamento en lo dispuesto por los artículos 48 y 49 de la Ley para Regular las Instituciones de Tecnología Financiera, de observancia general y obligatoria, aplicados de manera consistente, encontrándose reflejados todos los movimientos en las cuentas de capital contable derivados de las operaciones efectuadas por la institución de financiamiento colectivo durante el período arriba mencionado, las cuales se realizaron y valuaron con apego a sanas prácticas y a las disposiciones legales y administrativas aplicables.

El presente estado de cambios en el capital contable fue aprobado por el director general Adolfo Zavala Dávila, bajo la responsabilidad de los directivos que lo suscriben.

Los presentes estados financieros se localizan en el sitio de internet <https://expansive.mx/> y <https://expansive.mx/legal/finanzas/resultados>, así como en el sitio de internet de la CNBV <https://www.gob.mx/cnbv> en donde se podrá acceder de forma directa de conformidad con los artículos 31, 36, 37, 38 y 39 CUIFT.


Adolfo Zavala Dávila
Director General



Expansive Realty, S. A. P. I. de C. V., Institución de Financiamiento Colectivo
Blvd. Miguel de Cervantes Saavedra 169, Piso 15, Granada, Miguel Hidalgo, 11520 Ciudad de México.
Estados de flujos de efectivo por los años que terminaron el 31 de diciembre de 2024 y 2023
Expresados en moneda de poder adquisitivo de diciembre 2024 y 2023
(Cifras en miles de pesos)

	2024	2023
Actividades de operación		
Resultado de la operación, antes de impuestos a la utilidad	\$ (1,344)	\$ (1,196)
Ajustes por partidas asociadas con actividades de inversión-		
Depreciación de equipo de cómputo y amortización de activos intangibles	<u>171</u>	<u>306</u>
Suma	(1,173)	(890)
Cambios en partidas de operación		
Cuentas por cobrar	956	67
Deudores por reporto	(687)	4,430
Acreedores diversos y otras cuentas por pagar	(221)	(260)
Contribuciones por pagar	164	(342)
Créditos diferidos y cobros anticipados	<u>144</u>	<u>-</u>
Flujos netos de efectivo de actividades de operación	(817)	3,005
Actividades de inversión		
Pagos por adquisición de equipo de cómputo	(1)	(67)
Cobros asociados con instrumentos financieros para cobrar principal e interés	569	
Pagos asociados con instrumentos financieros para cobrar principal e interés	(200)	(285)
Pagos por depósitos en garantía	-	(18)
Otros cobros por actividades de inversión	-	475
Otros pagos por actividades de inversión	<u>(56)</u>	<u>(2,143)</u>
Flujos netos de efectivo de actividades de inversión	312	(2,038)
(Disminución) incremento neta(o) de efectivo y equivalentes de efectivo	(505)	967
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio	1,271	304
Efectivo y equivalentes de efectivo al final	\$ 766	\$ 1,271

Las notas aclaratorias que se acompañan, forman parte integrante de este estado financiero.

El presente estado de flujos de efectivo se formuló de conformidad con los criterios de contabilidad para las instituciones de financiamiento colectivo, emitidos por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores, con fundamento en lo dispuesto por los artículos 48 y 49 de la Ley para Regular las Instituciones de Tecnología Financiera, de observancia general y obligatoria, aplicados de manera consistente, encontrándose reflejadas las entradas de efectivo y salidas de efectivo derivadas de las operaciones efectuadas por la institución de financiamiento colectivo durante el período arriba mencionado, las cuales se realizaron y valoraron con apego a sanas prácticas y a las disposiciones legales y administrativas aplicables.

El presente estado de flujos de efectivo fue aprobado por el director general Adolfo Zavala Dávila, bajo la responsabilidad de los directivos que lo suscriben.

Los presentes estados financieros se localizan en el sitio de internet <https://expansive.mx/> y <https://expansive.mx/legal/finanzas/resultados>, así como en el sitio de internet de la CNBV <https://www.gob.mx/cnbv> en donde se podrá acceder de forma directa de conformidad con los artículos 31, 36, 37, 38 y 39 CUIFT.


 Adolfo Zavala Dávila
 Director General



**EXPANSIVE REALTY, S.A.P.I. DE C.V.,
INSTITUCIÓN DE FINANCIAMIENTO COLECTIVO.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR LOS AÑOS
TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2024 y 2023
Cifras en miles de pesos**

(1) Actividad de la Compañía

- (a) Expansive Realty, S.A.P.I. de C.V., Institución de Financiamiento Colectivo, (en adelante la Institución), se constituyó originalmente como una Sociedad Anónima Promotora de Inversión de Capital Variable (S.A.P.I. de C.V.) el 18 de junio de 2015.
- (b) Con fecha 06 de abril de 2023, la Comisión Nacional Bancaria y de Valores (CNBV) mediante oficio P125/2021 aprobó la transformación de S.A.P.I. de C.V. a S.A.P.I. de C.V., IFC para operar como una Fintech “Expansive Realty, S.A.P.I. de C.V., Institución de Financiamiento Colectivo”.
- (c) Expansive es una plataforma de Crowdfunding Inmobiliario en México que tiene como objetivo democratizar las inversiones en el sector inmobiliario, permitiendo que cualquier persona participe en el financiamiento de proyectos inmobiliarios; siendo regulada y supervisada por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores (CNBV) y está organizada para operar como Institución de Financiamiento Colectivo en términos de la Ley de Instituciones de Tecnología Financiera.

(2) Bases de formulación de los estados financieros

Los estados financieros adjuntos y sus notas por el periodo terminado al 31 de diciembre de 2024 y 2023 han sido preparados de conformidad con los criterios de contabilidad para las instituciones de financiamiento colectivo, emitidos por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores, con fundamento en lo dispuesto por los artículos 48 y 49 de la Ley para Regular las Instituciones de Tecnología Financiera, de observancia general y obligatoria, aplicados de manera consistente, encontrándose reflejadas las operaciones efectuadas por la institución de financiamiento colectivo hasta la fecha arriba mencionada, las cuales se realizaron y valoraron con apego a sanas prácticas y a las disposiciones legales y administrativas aplicables.

Los criterios de contabilidad establecidos por la CNBV difieren en algunos casos de las Normas de Información Financiera (NIF) emitidas por el Consejo Mexicano de Normas de Información Financiera, A. C. (CINIF), aplicadas comúnmente en la preparación de estados financieros para otro tipo de sociedades o entidades. Los criterios de contabilidad, en aquellos casos no previstos por las mismas, incluyen un proceso de supletoriedad que permite utilizar otros principios, normas contables y financieras en el siguiente orden: las NIF; las Normas de Información Financiera (NIF) emitidas por el Consejo Mexicano de Normas de Información Financiera, A. C. (CINIF); las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (por sus siglas en inglés IASB) o; en los casos no previstos por los principios y normas anteriores, cualquier norma contable formal y reconocida que no contravenga los criterios generales de la CNBV.

Las cifras son presentadas en pesos, excepto cuando se indique lo contrario.



(3) Resumen de políticas contables significativas

Las principales políticas contables de la Institución seguidas en la preparación de estos estados financieros y que han sido consistentes en los años 2024 y 2023, a menos que se especifique lo contrario, se resumen a continuación:

a) Moneda funcional y de informe

Los estados financieros adjuntos y sus notas fueron presentados en moneda de informe peso mexicano, que es igual a la moneda de registro y a su moneda funcional. Para propósitos de la revelación en las notas a los estados financieros, cuando se hace referencia a pesos o “\$”, se trata de miles de pesos mexicanos.

b) Reconocimiento de los efectos de la inflación

Los estados financieros que se acompañan no incluyen el reconocimiento de los efectos de la inflación en la información financiera debido a que la Institución opera en un entorno económico no inflacionario. La NIF B10 establece que dichos efectos se reconocerán cuando la inflación acumulada de los últimos 3 años sea igual o superior a 26%. El porcentaje de inflación anual en los tres últimos ejercicios fue de 4.21%, 4.66% y 7.81%, respectivamente y el porcentaje acumulado fue de 17.60%, 21.15% y 19.39% respectivamente.

c) Efectivo y equivalentes de efectivo

El efectivo y equivalentes son valores a corto plazo, de alta liquidez, fácilmente convertibles en efectivo que están sujetos a riesgos poco importantes en su valor, están representados principalmente por depósitos restringidos en Banco de México los cuales corresponden a recursos de clientes, se presentan a su valor nominal.

d) Inversiones en valores

Consisten en instrumentos de deuda, bancarios y otros títulos de deuda; su clasificación se determina de acuerdo con la intención de la Administración al momento de adquirirlos. La Institución mantiene inversiones clasificadas como Instrumentos financieros negociables y son aquellos títulos cuyo objetivo es invertir con el propósito de obtener una utilidad entre el precio de compra y el de venta. Se registran a su costo de adquisición y son valuados a valor de mercado.

e) Títulos recibidos en reporto

Los títulos recibidos en reporto se registran en la fecha de contratación, reconociendo el deudor por reporto al costo de adquisición; así como, la salida del efectivo correspondiente.

El reconocimiento del premio se efectúa con base en el valor presente del precio al vencimiento de la operación, afectando los resultados del ejercicio. Los colaterales recibidos son registrados en cuentas de orden y valuados a precio de mercado. El plazo promedio es de un día.



f) Deterioro en valor de inversiones en valores

La Institución evalúa si sus inversiones en valores clasificadas como Instrumentos financieros negociables presentan deterioro; esto cuando existe una baja significativa o prolongada en el valor razonable por debajo de su costo de adquisición. La determinación de que es "significativo" o "prolongado" requiere de juicio evaluado, entre otros factores, movimientos históricos del precio y duración, y el alcance de la diferencia existente entre el valor razonable y su costo de adquisición.

g) Estimación de cuentas por cobrar

La estimación de las cuentas por cobrar se constituye por el importe total del adeudo, de acuerdo con los días de vencimiento que pueden ser 60 o 90 días naturales siguientes a su registro inicial dependiendo del tipo de deudor.

Reconocimiento en el estado de resultados

Los aumentos o disminuciones de la estimación se registran en resultados ajustando el rubro de otros ingresos (egresos) de la operación, hasta por el monto de la estimación reconocida para el mismo tipo de cuenta por cobrar.

h) Equipo de cómputo y depreciación

El equipo de cómputo se registra al costo de adquisición y se actualizan de acuerdo con los criterios señalados en esta nota.

La depreciación se calcula por el método de línea recta con base en la vida útil de los activos estimadas por la Administración de la Institución, como sigue:

Equipo de cómputo	30%
-------------------	-----

Los gastos de mantenimiento y reparación se cargan, en su caso, a los resultados del ejercicio conforme se incurren; las renovaciones y mejoras importantes se capitalizan.

i) Deterioro en activos de larga duración.

De conformidad con la NIF C-15, los activos de larga duración son sujetos a pruebas anuales de deterioro cuando se identifican indicios de pérdida de valor. Al 31 de diciembre de 2024 y 2023 no existieron indicios de deterioro en dichos activos, por lo que no se requirió realizar prueba anual de sus valores de recuperación.

j) Cuentas por pagar y pasivos acumulados

Los pasivos se reconocen cuando existe una obligación presente identificada, cuantificada en términos monetarios, representa una probable disminución de recursos económicos, y surge como consecuencia de operaciones ocurridas en el pasado que han afectado económicamente a la Institución.



Los pasivos por provisiones se reconocen cuando existe una obligación presente como resultado de un evento pasado, es probable que se requiera una disminución de recursos económicos para liquidar dicha obligación, y la cuantía o fecha de liquidación de la obligación son inciertas.

Las provisiones por pasivos contingentes se reconocen cuando son surgidos a raíz de sucesos pasados y es probable la salida de recursos para su extinción.

k) Beneficios a los empleados

El pasivo por primas de antigüedad e indemnizaciones por terminación de la relación laboral se registran conforme se devengan; al 31 de diciembre de 2024 no se ha reconocido ningún pasivo laboral en virtud del poco personal y su poca antigüedad en la Institución. El monto se considera inmaterial.

l) Participación de los trabajadores en las utilidades

El importe de la participación de los trabajadores en las utilidades (PTU) del ejercicio causada se registra como gasto de administración en el período en el que se causa, de acuerdo con las disposiciones fiscales vigentes.

La PTU de la Institución se determina aplicando la tasa del 10% a la base del impuesto sobre la renta (ISR), adicionando o disminuyendo otras partidas establecidas en la propia Ley.

m) Estimación y supuestos en las cuentas significativas

La preparación de los estados financieros requiere que la Administración de la Institución efectúe estimaciones y suposiciones que afectan los importes registrados de activos y pasivos y de las revelaciones que se acompañan. Las estimaciones se basan en el mejor conocimiento de la Administración sobre los hechos actuales; sin embargo, los resultados podrían diferir de dichas estimaciones.

n) Impuestos a la utilidad

El impuesto sobre la renta (ISR) se registra en los resultados del año en que se causa, conforme a las disposiciones fiscales vigentes a la fecha de los estados financieros. El impuesto sobre la renta diferido se registra por el método de activos y pasivos con enfoque integral. Bajo este método se reconoce un impuesto diferido para todas las diferencias entre los valores contables y fiscales de los activos y pasivos; así como, por las pérdidas fiscales por amortizar y los créditos fiscales no utilizados. Los activos y pasivos por impuestos diferidos se calculan utilizando las tasas establecidas en la Ley del ISR que se aplicarán a la utilidad gravable en los años en que se estima que se revertirán las diferencias temporales. El impuesto diferido activo sólo se registra cuando existe una alta probabilidad de recuperación.

El impuesto causado y diferido es reconocido como un gasto en los resultados del periodo, excepto cuando haya surgido de una transacción o suceso que se reconoce fuera del resultado del periodo, es decir, como otro resultado integral o una partida reconocida directamente en el capital contable.



o) Ingresos por contratos con clientes

Los ingresos derivados de los servicios de administración se miden en función de la obligación a cumplir especificada en un contrato con un cliente. La Institución reconoce los ingresos cuando transfiere el control sobre los servicios, a continuación, se detallan las políticas del reconocimiento de ingresos:

Tipo de servicio	Naturaleza y oportunidad de la satisfacción de las obligaciones a cumplir, incluyendo los términos significativos de pago.	Política de reconocimiento de ingreso
Comisión de apertura por otorgamiento de crédito.	El cliente obtiene el control del servicio al momento de aceptar y recibir los términos y condiciones, así como el contrato de crédito del modelo de financiamiento colectivo. El cliente recibirá el crédito mediante transferencia bancaria del resultado del financiamiento colectivo. La facturación por la comisión de apertura se emite al momento de la ejecución de la transferencia bancaria por el otorgamiento de crédito.	Los ingresos por comisiones de apertura de crédito se reconocen al momento en que se realiza la transferencia del crédito aceptado.
Comisión por administración de créditos otorgados a solicitantes.	El cliente obtiene el control al recibir el crédito mediante transferencia bancaria del resultado del financiamiento colectivo. Una vez que se otorga el crédito, la Institución monitorea continuamente su desempeño, incluyendo el seguimiento de los pagos, la revisión periódica de la capacidad de pago del cliente solicitante y la gestión de cualquier cambio en las condiciones del crédito, con la finalidad de incrementar su calificación crediticia en la plataforma para ampliar la capacidad de solicitud de créditos dentro de la plataforma digital.	El ingreso se reconoce conforme se presta el servicio y es aceptado por el cliente solicitante en el cronograma de pagos.

p) Cuentas de orden

La Institución registra en cuentas de orden información financiera y no financiera, complementaria a los conceptos que presenta el estado de situación financiera, este rubro corresponde principalmente a operaciones por cuenta de clientes de financiamiento colectivo de deuda.



q) Presentación del estado de resultados

La Institución presenta el resultado integral en un solo estado que incluye solamente los rubros que conforman la utilidad o pérdida neta y será denominado “Estado de resultados”, así mismo, la Institución no generó otros resultados integrales.

El estado de resultados igual muestra el margen financiero por intermediación y el resultado de la operación.

(4) Efectivo y equivalentes de efectivo

El saldo de las disponibilidades al 31 de diciembre de 2024 y 2023, se integra principalmente por fondos de bancos nacionales. Los saldos al 31 de diciembre de 2024 y 2023 son \$766 y \$1,271, respectivamente.

(5) Inversiones en Instrumentos Financieros

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023, los instrumentos financieros de la Institución se encuentran clasificadas como sigue:

Proyecto de financiamiento colectivo:	Fecha de contratación	Saldo al 31 de diciembre de 2023	Inversiones 2024	Cobro de capital 2024	Saldo al 31 de diciembre de 2024
Cumbre Santa Fe V6	30-01-2024	\$ -	\$ 200	\$ -	\$ 200
1 de mayo 145 V3	09-06-2023	450	-	(450)	-
Conjunto Pichón V3	30-06-2023	112	-	(112)	-

Los intereses generados durante 2024 y 2023 asciende a \$87 y \$54, respectivamente y son reconocidos en el rubro de ingresos por intereses.

(6) Deudores por reporto

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023, los deudores por reporto se integran de la siguiente manera:

Concepto	2024	2023
Reportos de terceros	\$12,279	\$ -
Reportos propios	3,396	2,706
Total	\$15,675	\$2,706
Saldo en cuentas de orden	(12,279)	-
Total	\$ 3,396	\$2,706



(7) Cuentas por cobrar

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023, las cuentas por cobrar se integran de la siguiente manera:

Concepto	2024	2023
Cuentas por cobrar comerciales	\$ -	\$ 25
Otras cuentas por cobrar	1,683	2,641
Impuestos y relacionados por recuperar	182	102
Total	\$1,865	\$2,768
Cuentas por cobrar reservadas -	-	-
Total	\$1,865	\$2,768

(8) Equipo de cómputo, neto

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023, el equipo de cómputo se integra de la siguiente manera:

Concepto	2024	2023
Equipo de cómputo	\$ 69	\$ 67
Depreciación acumulada -	(29)	(8)
Equipo de cómputo, neto	\$ 40	\$ 59

El cargo al resultado del ejercicio 2024 y 2023 por concepto de depreciación ascendió a \$21 y \$8, respectivamente.

(9) Activos Intangibles

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023, los activos intangibles se integran de la siguiente manera:

Concepto	2024	2023
Software	\$ 2,088	\$ 2,088
Amortización acumulada	(2,062)	(1,911)
Gastos de instalación	95	95
Activos intangibles, neto	\$ 121	\$ 272

El cargo al resultado del ejercicio 2024 y 2023 por concepto de depreciación ascendió a \$151 y \$297, respectivamente.



(10) Capital contable

a) El capital social al 31 de diciembre de 2024 y 2023, el capital social está integrado por 1,891,001 acciones ordinarias, nominativas, con valor total de \$12,276.

b) La utilidad neta del ejercicio está sujeta a lo dispuesto en la Ley General de Sociedades Mercantiles (LGSM), que establece que se destine cuando menos un 5% de la misma, para incrementar la reserva legal, hasta que dicha reserva sea igual al 20% del capital social pagado.

c) Los dividendos que se paguen de utilidades acumuladas que no haya sido previamente gravadas con el ISR, causarán dicho impuesto a cargo de la Sociedad a la tasa vigente al momento del pago. El impuesto que se pague podrá acreditarse contra el ISR del ejercicio y en los dos ejercicios siguiente. Al 31 de diciembre de 2024 la Institución no decretó dividendos.

(11) Resultados por servicios

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023, el resultado por servicios se integra como sigue:

Concepto	2024	2023
Comisiones y tarifas cobradas		
Comisiones de apertura	\$ 3,049	\$ 1,814
Comisiones de administración	3,510	2,091
Resultado por servicios	\$ 6,559	\$ 3,905

(12) Gastos de administración y promoción

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023, los gastos de administración y promoción se integran como sigue:

Concepto:		2024	2023
Honorarios asimilados, de gestión corporativa y legales	\$	6,266	4,394
Proveedores de tecnología		533	571
Mercadotecnia y publicidad		443	290
Depreciación y amortización		172	306
Otros relacionados con la operación no recurrentes		2,078	780
Total de gastos de administración y promoción	\$	9,492	6,341



(13) Impuestos a la utilidad

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023, los impuestos a la utilidad se integran de la siguiente manera:

a) ISR diferido

Las principales diferencias temporales que generaron impuestos diferidos en el ejercicio 2024 y 2023 se muestran a continuación:

Concepto	Diferencias temporales	Tasa	Activo 2024
Activos intangibles	\$ 121	30%	\$ 36
Pérdida fiscal	1,097	30%	329
Activo por ISR diferido del ejercicio 2024	\$ 1,218	30%	365
Reserva de valuación			(365)
Activo por ISR diferido del ejercicio 2024, neto			-

Concepto	Diferencias temporales	Tasa	Activo 2023
Activos intangibles	\$ 240	30%	\$ 72
Pérdida fiscal	868	30%	260
Activo por ISR diferido del ejercicio 2023	\$ 1,108	30%	332
Reserva de valuación			(332)
Activo por ISR diferido del ejercicio 2023, neto			-

Al 31 de diciembre de 2024 no se tiene una base para repartir a sus trabajadores por concepto de participación de los trabajadores de conformidad con la legislación laboral y con cómputos específicos bajo las normas vigentes.

(14) Contingencias

- a) De acuerdo con la legislación fiscal vigente, las autoridades tienen la facultad de revisar hasta los cinco ejercicios fiscales anteriores a la última declaración del impuesto sobre la renta presentada, de lo cual pudieran surgir diferencias a cargo de la institución.
- b) De acuerdo con la Ley del ISR las empresas que realicen operaciones con partes relacionadas residentes en el país o en el extranjero están sujetas a limitaciones y obligaciones fiscales en cuanto a la determinación de los precios pactados, ya que estos deberán ser equiparables a los que se utilizarían con o entre partes independientes en operaciones comparables.



(15) Información mínima requerida en disposiciones de carácter general aplicables en las instituciones de financiamiento colectivo.

- i. No existen importes por conceptos en el estado de situación financiera o en el estado de resultados que hayan modificado sustancialmente la estructura o que hayan producido cambios significativos en la información financiera del período intermedio reportado.
- ii. La Institución no mantiene ni obtuvo deuda a largo plazo efectuada durante el periodo intermedio reportado.
- iii. Durante el periodo intermedio no hubo pago de dividendos.
- iv. La Institución no cuenta con eventos subsecuentes que no hayan sido reflejados en la emisión de la información financiera a fechas intermedias, que hayan producido un impacto sustancial.
- v. Los montos de inversión en instrumentos financieros se muestran en el estado de situación financiera adjunto. La Institución no posee valores que se encuentren restringidos como colateral.
- vi. La Institución no realizó operaciones con activos virtuales por el período intermedio reportado.
- vii. La Institución no cuenta con reclasificaciones entre categorías por las inversiones en instrumentos financieros que hayan dado cambios en el modelo de negocio.
- viii. La Institución no mantiene préstamos bancarios o de otros organismos y por lo tanto no existen cambios significativos en las principales líneas de crédito aún sin ejercerse.
- ix. No existen instrumentos financieros derivados que tengan como subyacente a Activos Virtuales.
- x. La Institución no tiene transacciones ni mantiene operaciones que generen resultados por valuación y, en su caso, por compraventa, reconocidos en el período de referencia, tales como inversiones en instrumentos financieros, reportos e instrumentos financieros derivados que tengan como subyacente Activos Virtuales.
- xi. La Institución no presentó partidas que, con respecto al resultado neto del período de referencia, integran los rubros de otros ingresos (egresos) de la operación.
- xii. La Institución no presenta diferencias temporales significativas que puedan generar impuestos a la utilidad diferidos y de la participación de los trabajadores en las utilidades diferidas según su origen.
- xiii. El índice de capitalización (ICAP = Capital neto/ Activos ponderados sujetos a riesgo total) es de 287%.
- xiv. La Institución no cuenta con transacciones que efectúen con partes relacionadas, de conformidad con la Norma de Información Financiera C-13 “Partes relacionadas”.



- xv. La Institución no modificó sus políticas, prácticas o criterios de contabilidad conforme a las cuales se elaboraron los estados financieros básicos y sus notas.
- xvi. La Institución no tiene activos ajustados y no cuenta con deuda financiera o de cualquier otro tipo, los acreedores diversos y otras cuentas por pagar son operaciones de cuenta corriente a corto plazo y no generan intereses.

(16) Nuevos pronunciamientos contables

Norma	Contenido	Fecha de entrada en vigor
NIS A-1	Establece el marco conceptual de las Normas de Información de Sostenibilidad, definiendo conceptos fundamentales y características cualitativas de la información de sostenibilidad. Define los Indicadores Básicos de Sostenibilidad (IBSO), que incluyen métricas de impacto ambiental, social y de gobernanza, como emisiones de gases, consumo de energía, y más.	1 enero 2025
NIS B-1	Define los Indicadores Básicos de Sostenibilidad (IBSO), que incluyen métricas de impacto ambiental, social y de gobernanza, como emisiones de gases, consumo de energía, y más.	1 enero 2025

La administración de la Compañía considera que estas Normas de Información Financiera no tendrán ningún efecto en su posición financiera y en los resultados de sus operaciones

(17) Aprobación de los estados financieros

Los estados financieros y sus notas al 31 de diciembre de 2024 fueron autorizados para su emisión por el Director General, Adolfo Zavala Dávila, el día 27 de marzo 2025, y están sujetos a la aprobación de la Asamblea General de Accionistas de la Institución, quien puede decidir su modificación de acuerdo con lo dispuesto en la Ley General de Sociedades Mercantiles.

Los presentes estados financieros se localizan en el sitio de internet <https://expansive.mx/> y <https://expansive.mx/legal/finanzas/resultados>, así como en el sitio de internet de la CNBV <https://www.gob.mx/cnbv> en donde se podrá acceder de forma directa de conformidad con los artículos 31, 36, 37, 38 y 39 CUIFT.

Estas notas son parte integrante de los estados financieros.




 Adolfo Zavala Dávila
 Director General

