



# Informe Anual del Director General 2024

Plataforma Inmobiliaria Expansive

Expansive Realty, S.A.P.I. de C.V.,  
Institución de Financiamiento Colectivo.



# ÍNDICE

Quienes somos.....	3
<b>1. Comentarios y análisis de la administración sobre los resultados de operación y situación financiera.....</b>	<b>4</b>
1.1. Resultados de la operación .....	4
1.2. Análisis sobre la situación financiera .....	5
<b>2. Análisis y comentarios complementarios sobre la información financiera .....</b>	<b>8</b>
2.1. La situación financiera, liquidez y recursos de capital, proporcionando la información relativa a:.....	8
2.1.1. La descripción de las fuentes internas y externas de liquidez, así como una breve descripción de cualquier otra fuente de recursos importante aún no utilizada. ....	8
2.1.2. La política de pago de dividendos o reinversión de utilidades que la ITF pretenda seguir en el futuro. ....	9
2.1.3. Las políticas que rigen la tesorería de la ITF.....	9
2.1.4. Las créditos o adeudos fiscales que mantengan al último ejercicio fiscal, indicando si están al corriente en su pago.....	9
2.1.5. Las inversiones relevantes en capital que se tenían comprometidas al final del último ejercicio, así como el detalle asociado a dichas inversiones y la fuente de financiamiento necesaria para llevarlas a cabo.....	10
2.2. Comportamiento en cuentas de orden.....	10
2.3. La descripción del sistema de control interno de la ITF en forma breve. ....	10
<b>3. Integración del consejo de administración.....</b>	<b>11</b>
<b>4. Monto total y descripción del conjunto de las compensaciones y prestaciones de cualquier tipo, que percibieron las personas que integran el Órgano de Administración, el director general en su caso, y los principales funcionarios .....</b>	<b>12</b>
<b>5. Declaración del Director General .....</b>	<b>13</b>

## Quienes somos

**EXPANSIVE** es una entidad financiera que forma parte del ecosistema Fintech mexicano. Desde abril de 2023, Expansive Realty, S.A.P.I. de C.V., Institución de Financiamiento Colectivo, en lo sucesivo **EXPANSIVE**, fue autorizada para operar como una Institución de Financiamiento Colectivo de Deuda, por lo que estamos sujetos a la supervisión de la **Comisión Nacional Bancaria y de Valores (CNBV)**, el **Banco de México (Banxico)** y **Secretaría de Hacienda y Crédito Público (SHCP)**.

Bajo este contexto, es que se presenta el informe anual, en el cual se analizan los resultados operativos y la situación financiera de la Institución con información al cierre de diciembre de 2024. Este documento incluye los datos necesarios para facilitar el análisis y la comprensión de los cambios relevantes en el desempeño operativo y financiero de la empresa. Su elaboración responde al cumplimiento de la fracción I del artículo 36 de las Disposiciones de Carácter General Aplicables a las Instituciones de Tecnología Financiera.

Todas las cifras presentadas en este documento corresponden a pesos mexicanos, salvo que se indique lo contrario.

# 1. Comentarios y análisis de la administración sobre los resultados de operación y situación financiera

## 1.1. Resultados de la operación

En el 2024 **EXPANSIVE** se consolida como una de las plataformas más antiguas y respetadas en el ecosistema Fintech. En 2024 se recaudaron más de \$80.1M de pesos en distintos proyectos, se devolvió capital por \$60.7M de pesos y se logró el pago de \$13.5M de pesos en intereses. Se financiaron 35 campañas con 12 distintos desarrolladores.

El 2024 también fue un año de aprendizaje interno, en septiembre fuimos auditados por la CNBV, cumplimos en tiempo y forma con señalamientos y áreas de oportunidad que en su momento nos fueron compartidos por la autoridad, consolidando nuestra experiencia operativa y confirmando la confianza de nuestros inversionistas.

Al cierre de este año, mantenemos una cartera vencida en cero, un logro destacado dada la complejidad de los retos en materia de atrasos y cobranza. La cartera vigente asciende a \$95.7M de pesos, lo que representa un incremento del 30% respecto al año anterior. Además, contamos con más de \$140M de pesos en colaterales recibidos, vinculados al crecimiento en el número de proyectos fondeados.

Entre otras novedades destacadas, ampliamos nuestra presencia a ciudades como La Paz (B.C.), Cancún (Q. Roo) y Mazatlán (Sinaloa). Además, creamos un programa de reinversión automática para mayor comodidad de nuestros inversionistas y rediseñamos el programa de referidos para prolongar su vigencia. También realizamos mejoras en las aplicaciones de los usuarios, con el objetivo de ofrecer información más clara y accesible para el seguimiento de las inversiones.

**El margen financiero por intermediación del ejercicio 2024** presentó un crecimiento del 58% en relación con el 2023, dicho margen financiero por intermediación se compone de ingresos por comisiones e intereses, que en su totalidad ascienden a \$8,1M de pesos.

A continuación, se muestra el desglose por tipo de ingreso en miles de pesos:

1. **Los ingresos por comisiones** generados durante 2024 y 2023 ascienden a \$6,559 y \$3,905, respectivamente.
2. **Ingresos por intereses** generados durante 2024 y 2023 ascienden a \$1,589 y \$1,240, respectivamente (proviene en su gran mayoría por operaciones de reporto).

El crecimiento del margen financiero por intermediación responde a los logros antes mencionados, destacando la gestión de la cartera, la selección de proyectos exitosos y el adecuado tratamiento de los capitales en reporto. No obstante, esta misma sinergia de crecimiento conllevó retos y desafíos operativos que exigieron invertir más recursos y asumir gastos operativos adicionales en una proporción equivalente al incremento de los ingresos, lo que derivó nuevamente en una pérdida operativa.

Los gastos de administración y promoción se concentran, principalmente, en talento (sueldos y carga social), honorarios de especialistas para cumplir con requerimientos regulatorios, hacendarios y de auditorías (financieras, PLD y regulatorias, entre otras), tecnología, mercadotecnia, depreciación y amortización.

Los mayores incrementos se dieron en nómina (30%), honorarios (67%) y mercadotecnia (53%). Estos aumentos reflejan la inversión en talento e infraestructura destinada a promover buenas inversiones, robustecer la oferta de productos competitivos con riesgos mitigados y garantizar el cumplimiento de los lineamientos establecidos por la Ley Fintech.

Durante el ejercicio 2024, no se realizaron operaciones extraordinarias o distintas a la actividad de **EXPANSIVE**, así como, mencionar que las aplicaciones de sus políticas contables son de manera consistente.

## 1.2. Análisis sobre la situación financiera

En forma general, la situación financiera de **EXPANSIVE** no sufrió modificaciones importantes en relación con las cifras presentadas en 2023.

Los activos de alta disponibilidad presentaron un decremento neto del 4%, es decir, nuestros ingresos operativos solventaron la operación del ejercicio en casi el punto de equilibrio, adicionalmente, no hemos recurrido a incrementos de capital social o contratación de apalancamientos con terceros, nuestra postura es buscar una estabilidad a través del crecimiento orgánico reinvertiendo los flujos operativos.

El efectivo ocioso es incrementado mediante operaciones de mesa de dinero con alta liquidez y bajo riesgo, principalmente contratando deuda gubernamental, los saldos por reportos al cierre crecieron en un 25%, debido a colocar mayor cantidad de circulante en inversión.

Los clientes y otros deudores presentan una disminución del 33% debido a eficiencias en los procesos de recuperación de cartera.

El resto de los activos (pagos anticipados, equipo de cómputo e intangibles) representan en 2024 y 2023 el 3% y 5% respectivamente, del activo total neto, siendo rubros de poca relevancia, su disminución es por depreciación y amortización.

El capital contable presentó una disminución del 19% ocasionada por el registro de la pérdida operativa del ejercicio en los resultados acumulados, a continuación, se muestra la concentración del capital contable, neto:

<b>Distribución del Capital Contable, neto</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
Activos de alta liquidez	67%	54%
Inversiones	3%	8%
Deudores	30%	38%

Como se puede observar, la mayor concentración del activo neto (bienes y derechos de los accionistas) se encuentra representado por activos de alta liquidez y disponibilidad inmediata.

Las fuentes de **capital de trabajo** provienen de las aportaciones iniciales realizadas por los accionistas y la generación de ingresos operativos recurrentes por comisiones e intereses.

**Conocimiento de la administración sobre los eventos que pudieran provocar que la información difundida no sea indicativa de la situación financiera, los resultados operativos, los cambios en el capital contable y flujos de efectivo.**

Los registros de contabilidad que sirvieron de base para la preparación de los estados financieros reflejan en forma correcta, razonable y con suficiente detalle, las operaciones de la Institución, así mismo, incluyen todos los activos y pasivos de la Institución de los que tenemos conocimiento, por ello, la Administración no tiene conocimiento de que existen eventos que puedan provocar que la información difundida no sea indicativa de la situación financiera, los resultados operativos, los cambios en el capital contable y flujos de efectivo.

**Tendencias, compromisos o acontecimientos conocidos que pueda afectar significativamente la liquidez, resultados operativos o situación financiera de EXPANSIVE.**

En términos generales, con base en los resultados obtenidos desde el inicio de operaciones, no se identifica ningún factor que comprometa la continuidad operativa ni el crecimiento proyectado de **EXPANSIVE** en los próximos años. El crecimiento tangible durante 2024, comparado con 2023 —particularmente en colocación y expansión de cartera— consolida un piso sólido de crecimiento impulsado por nuestra licencia en el modelo de DEUDA. Este producto, al ser de mediano plazo en el modelo de negocio, permite planificar retornos y fomentar la reinversión, lo que, sumado al fortalecimiento comercial y la atracción de nuevos clientes, seguirá impulsando los niveles de ingresos hacia el punto de equilibrio esperado.

Si bien en 2024 se realizó una inversión importante en talento e infraestructura, no se prevé que estos aumentos sean recurrentes en el mismo grado. Al operar como una institución de tecnología financiera, la base tecnológica robusta y la madurez en procesos habilitan un crecimiento escalable y sostenible.

Es prioritario continuar fortaleciendo los procesos de debida diligencia, mantener un monitoreo constante de las condiciones del mercado y adaptarse a la coyuntura nacional e internacional, especialmente considerando el actual

contexto político en México y los cambios internacionales que impactan a todos los sectores.

Desde la trinchera de **EXPANSIVE**, creemos firmemente en la innovación, la flexibilidad y la responsabilidad como pilares fundamentales para sostener nuestro crecimiento y preservar la reputación que nos distingue dentro del ecosistema Fintech e inmobiliario. Estos valores seguirán guiando nuestra expansión en los próximos años.

## **2. Análisis y comentarios complementarios sobre la información financiera**

### **2.1. La situación financiera, liquidez y recursos de capital, proporcionando la información relativa a:**

#### **2.1.1. La descripción de las fuentes internas y externas de liquidez, así como una breve descripción de cualquier otra fuente de recursos importante aún no utilizada.**

En términos de liquidez, por los ejercicios 2024 y 2023 la posición financiera de **EXPANSIVE** se mantiene favorable. La liquidez proviene prácticamente de la fuente principal que es otorgar financiamiento colectivo de proyectos inmobiliarios y por ello, hemos logrado un crecimiento completamente orgánico, permitiendo operar con autonomía y estabilidad como negocio en marcha.

Los pasivos totales son provisiones operativas e impuestos federales al cierre del ejercicio, los cuales, fueron liquidados conforme al curso normal de las operaciones.

Estamos logrando una estabilidad operativa y financiera mediante la estandarización de procesos y tecnología, así mismo, durante 2024, se logró un mejor posicionamiento en el mercado respecto al ejercicio

2023, impulsado por el buen tratamiento de la cartera, acciones comerciales y la referencia de los clientes de años anteriores.

### **2.1.2. La política de pago de dividendos o reinversión de utilidades que la ITF pretenda seguir en el futuro.**

Nuestro primer objetivo financiero es lograr la rentabilidad sostenida, por ello, las utilidades operativas futuras serán reinvertidas en su totalidad.

### **2.1.3. Las políticas que rigen la tesorería de la ITF.**

Las políticas que rigen el área de Tesorería, conforme al Manual de Control Interno de esta Institución, establecen que la Dirección de Administración y Finanzas debe realizar un monitoreo mensual del flujo de caja con el objetivo de identificar posibles desviaciones respecto al presupuesto autorizado. En caso de detectar alguna variación, el área de Tesorería está obligada a proporcionar las justificaciones correspondientes, debidamente documentadas.

Adicionalmente, cada mes se revisa en conjunto con la Dirección el presupuesto programado para el periodo en curso, a fin de evaluar si se presentaron desviaciones, y en su caso, definir las acciones necesarias para prevenirlas o corregirlas oportunamente. Este proceso garantiza un control financiero riguroso y permite tomar decisiones informadas para mantener la salud financiera de la Institución.

### **2.1.4. Las créditos o adeudos fiscales que mantengan al último ejercicio fiscal, indicando si están al corriente en su pago.**

De los ejercicios 2024 y 2023, no tenemos créditos fiscales, nuestros pasivos acumulados por impuestos son provisiones del mes corriente de operación y que se liquidan al mes siguiente.

**2.1.5. Las inversiones relevantes en capital que se tenían comprometidas al final del último ejercicio, así como el detalle asociado a dichas inversiones y la fuente de financiamiento necesaria para llevarlas a cabo.**

EXPANSIVE no maneja inversiones relevantes en capital con estas características.

**2.2. Comportamiento en cuentas de orden.**

Los principales movimientos registrados en las cuentas de clientes responden al incremento en la operatividad y en la colocación de proyectos durante el año. Este crecimiento se vio reflejado en mantener el volumen de depósitos por parte de los inversionistas, así como en una gestión más eficiente de la cartera ociosa, lo que permitió acelerar los procesos de fondeo.

Asimismo, se reforzaron las medidas de control sobre los colaterales asociados a cada proyecto, con el objetivo de mitigar los riesgos ante posibles incumplimientos. Se ha procurado mantener un aforo conservador y sólido en las garantías, respetando en promedio nuestra política de 2:1, alineado con las mejores prácticas del sector, lo cual ha sido clave para preservar la salud del portafolio y la confianza de los inversionistas.

**2.3. La descripción del sistema de control interno de la ITF en forma breve.**

El control interno de la Institución se basa en un enfoque multidisciplinario que, durante 2024, ha sido significativamente fortalecido, reflejándose directamente en el crecimiento del año. Todas las áreas operativas y financieras participan activamente en este modelo, implementando controles específicos que permiten supervisar, mitigar y prevenir riesgos en cada uno de los procesos críticos.

Adicionalmente, se cuenta con un Comité Interno encargado de evaluar de forma periódica el cumplimiento de políticas y lineamientos, identificar áreas de oportunidad y establecer medidas correctivas para fortalecer tanto la operación como el cumplimiento normativo. Este sistema de control permite una gestión integral, ágil y alineada con los objetivos estratégicos de la Institución.

### **3. Integración del consejo de administración**

Nuestro consejo de administración está integrado por 3 personas, siendo una de ellas un consejero independiente y dos socios accionistas.

#### **Adolfo Zavala Dávila**

Titular no independiente. Economista por el ITAM. Maestría en Dirección de Empresas. Fundador y actual director general de **EXPANSIVE**.

Más de 20 años de experiencia en el sector inmobiliario enfocado en la administración de activos inmobiliarios y posteriormente en la generación de créditos para desarrollo inmobiliario.

Estuvo participando casi una década en GE Real Estate donde fue pieza clave en Capital Markets para sindicación de deuda con otras entidades financieras. Especialidades: Gestión de Activos, Mercados de Capitales, Estrategias de Deuda, Transacciones de Bienes Raíces Comerciales, Análisis del Rendimiento de Carteras, Negociaciones y Excelencia Operativa.

#### **Ricardo Tinajero Tarriba**

Titular no independiente. Abogado del ITAM con Maestría en negocios, emprendedor y operador de empresas desde el 2010.

Se ha enfocado en la intersección del sector inmobiliario con el de tecnología y ha participado como Cofundador, operador o consejero en empresas como Expansive.mx, plataforma de fondeo colectivo inmobiliario, y Hauzio.com, plataforma de administración de propiedades. En otros sectores cofundador

de Liberu.com, plataforma de crowdsourcing publicitario, y ahora participante en diferentes consejos: de las empresas hotelera Hoteles BE, la desarrolladora inmobiliaria T-Reinventa de la cerveza artesanal sin alcohol Sans.

### **Sergio San Sebastian Chelala**

Economista por el ITAM y con Maestría en negocios internacionales. Fundador de Fiinte, plataforma de generación de préstamos hipotecarios, liquidez y Pyme. Fue profesor de economía y negocios internacionales en el ITESM Campus Estado de México. Lleva más de 7 años innovando en el sector hipotecario en México desde la originación, evaluación y asignación de créditos hipotecarios con un enfoque Fintech. Fue fundador de CPS International empresa dedicada a fomentar oportunidades de promoción de negocios entre Asia y México.

*Los miembros de este consejo de administración no perciben remuneración alguna por su actividad como consejeros; así como tampoco reciben algún tipo de prestación, bonos o acciones por sus servicios.*

## **4. Monto total y descripción del conjunto de las compensaciones y prestaciones de cualquier tipo, que percibieron las personas que integran el Órgano de Administración, el director general en su caso, y los principales funcionarios**

El total de compensaciones a los principales ejecutivos, incluido el director general y los principales funcionarios al 31 de diciembre de 2024 fue por la cantidad de \$2.6M de pesos.

## 5. Declaración del Director General

El suscrito, en mi calidad de Director General, bajo protesta de decir verdad manifiesto que, en el ámbito de mis funciones, preparé la información relativa a Plataforma Expansive Realty, Sociedad Anónima Promotora de Inversión de Capital Variable, Institución de Financiamiento Colectivo, contenida en el presente informe anual 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.



**Adolfo Zavala Dávila**  
**Director General**

**Expansive Realty, S.A.P.I. de C.V., Institución de Financiamiento Colectivo**