



# 1er informe trimestral 2025 del Director General

Plataforma Inmobiliaria Expansive

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



# ÍNDICE

Quiénes 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 .....	6
<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. Los 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.....	9
2.2. Comportamiento en cuentas de orden. ....	9
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>10</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>11</b>
<b>5. Declaración del Director General .....</b>	<b>12</b>

## Quiénes 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 del primer trimestre de 2025. 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 del artículo 36 fracción I y 37 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 primer trimestre de 2025 se recaudaron más de \$23.1M de pesos en distintos proyectos, se devolvió capital por \$5.9M de pesos y se logró el pago de \$3.9M de pesos en intereses. Se financiaron 8 campañas con 6 distintos desarrolladores.

Al cierre de este trimestre, 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 \$113M de pesos, lo que representa un incremento del 19% respecto del trimestre anterior. Además, contamos con más de \$150M de pesos en colaterales recibidos, vinculados al crecimiento en el número de proyectos fondeados.

El margen financiero por intermediación del primer trimestre de 2025 presentó un crecimiento del 25% en relación con el primer trimestre de 2024, dicho margen financiero por intermediación se compone de ingresos por comisiones e intereses, que en su totalidad ascienden a \$1.9M de pesos.

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

1. **Ingresos por comisiones** generados durante el primer trimestre de 2025 y 2024 ascienden a \$1,705 y \$1,231, respectivamente.
2. **Ingresos por intereses** generados durante el primer trimestre de 2025 y 2024 ascienden a \$281 y \$356, respectivamente (provienen 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 gastos han sido constantes esto debido a que la administración procuro optimizar los recursos para alcanzar los resultados presupuestados.

Durante el primer trimestre de 2025, 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.

### Comparativo primer trimestre 2025 vs primer trimestre 2024

	Trimestre 1		Variación	%
	2025	2024		
Resultados por servicios – Comisiones cobradas	\$ 1,705	\$ 1,231	474	39%
Ingresos por intereses, neto	<u>281</u>	<u>356</u>	(75)	(21)%
Margen financiero por intermediación (suma)	\$ 1,986	1,587	399	25%
Gastos de administración y promoción	(2,056)	(2,059)	3	0%
<b>Resultado de la operación</b>	<b>\$ <u>(70)</u></b>	<b>\$ <u>(472)</u></b>	<b>402</b>	<b>(85)%</b>

### Comparativo primer trimestre 2025 vs cuarto trimestre 2024

**Margen financiero por intermediación:** Presenta una disminución del 7% equivalente a \$161 lo cual se originó por la disminución en los ingresos por intereses, mismos que se obtuvieron principalmente por operaciones de reporto, respecto de los ingresos por comisiones cobradas se mantuvieron constantes.

**Gastos de administración y promoción:** En el último trimestre de 2024 los gastos fueron mayores en comparación con el primer trimestre de 2025 y esto debido a que al cierre del ejercicio 2024 incluyen principalmente gastos por prestaciones de nómina anuales.

	Trimestre 1	Trimestre 4	Variación	%
	2025	2024		
Resultados por servicios – Comisiones cobradas	\$ 1,705	\$ 1,744	(9)	(2)%
Ingresos por intereses, neto	<u>281</u>	<u>403</u>	(122)	(30)%
Margen financiero por intermediación (suma)	\$ 1,986	2,147	161	(7)%
Gastos de administración y promoción	(2,056)	(2,199)	143	(7)%
<b>Resultado de la operación</b>	<b>\$ <u>(70)</u></b>	<b>\$ <u>(52)</u></b>	<b>18</b>	<b>35%</b>

## 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 el cuarto trimestre del 2024.

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 disminuyeron en un 34%, debido a que el efectivo fue colocado en instrumentos financieros para cobrar principal e intereses (proyectos de financiamiento colectivo).

Los clientes y otros deudores presentan un incremento del 23% debido a operaciones corriente que quedaron en tránsito al cierre del trimestre.

El resto de los activos (pagos anticipados, equipo de cómputo e intangibles) representan en 2025 y 2024 el 2% y 3% respectivamente, del activo total neto, siendo rubros de poca relevancia, su disminución es por depreciación y amortización.

El capital contable presentó una disminución del 1% ocasionada por el registro de la pérdida operativa del primer trimestre de 2025, a continuación, se muestra la concentración del capital contable, neto:

<b>Distribución del Capital Contable, neto</b>	<b>2025</b>	<b>2024</b>
Activos de alta liquidez	39%	67%
Inversiones	26%	3%
Deudores	35%	30%

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 el primer trimestre de 2025, comparado con 2024 —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.

La Administración durante el primer trimestre no modifico la estrategia operativa por ello continuara 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.

## **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 el primer trimestre de 2025 y cuarto trimestre de 2024 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, compromiso de inversión con terceros e impuestos federales al cierre del ejercicio, los cuales, fueron liquidados conforme al curso normal de las operaciones.

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

La política de pago de dividendos no tuvo modificaciones durante el primer trimestre de 2025.

### **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 no tuvieron modificaciones durante el primer trimestre de 2025.

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

Del primer trimestre de 2025, 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.**

El volumen de los depósitos por parte de los inversionistas y los fondeos de capital realizados a solicitantes se mantuvieron constantes debido a que la Administración ha sido constante con su estrategia operativa.

Se ha mantenido 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 no tuvo modificaciones durante el primer trimestre de 2025.

## **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-Reinventar 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 marzo de 2025 fue por la cantidad de \$648 miles 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**