



Informe anual del Director General 2025

Plataforma Inmobiliaria Expansive

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



ÍNDICE

Quienes somos	3
1. Comentarios y análisis de la administración sobre los resultados de operación y situación financiera	4
1.1. Resultados de la operación.....	4
1.2. Análisis sobre la situación financiera	9
2. Análisis y comentarios complementarios sobre la información financiera	13
2.1. La situación financiera, liquidez y recursos de capital, proporcionando la información relativa a:.....	13
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.	13
2.1.2. La política de pago de dividendos o reinversión de utilidades que la ITF pretenda seguir en el futuro.	13
2.1.3. Las políticas que rigen la tesorería de la ITF.	13
2.1.4. Las créditos o adeudos fiscales que mantengan al último ejercicio fiscal, indicando si están al corriente en su pago.....	14
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.	14
2.2. Comportamiento en cuentas de orden.	14
2.3. La descripción del sistema de control interno de la ITF en forma breve.....	14
3. Integración del consejo de administración.....	15
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.....	17
5. Declaración del Director General.....	17

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 31 de diciembre 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

Para la operación de financiamiento colectivo:

En 2025, **EXPANSIVE** recaudó más de **\$121M** a través de distintas campañas, lo que representa un crecimiento superior al **50% respecto a 2024**. Durante el año, se devolvió capital por **\$43M** y se generaron pagos de intereses por **\$16.9M**, consolidando la confianza de nuestra base de inversionistas.

Se financiaron **41 campañas** con **17 desarrolladores distintos**, fortaleciendo la diversificación y alcance de nuestra plataforma.

Durante el cuarto trimestre, se dio continuidad al seguimiento de las campañas en observación especial por morosidad, los cuales permanecen bajo procesos activos de gestión y cobranza, implementando acciones específicas orientadas a su recuperación, siempre dentro del marco legal aplicable.

La **cartera vigente** asciende a **\$145M**, lo que representa un crecimiento del **52% respecto al año anterior**. Asimismo, se cuenta con más de **\$221.5M** (incluyendo garantías hipotecarias y fideicomisos), en línea con el incremento en el número y volumen de campañas fondeadas, así como con el **fortalecimiento continuo de nuestras políticas de originación, estructuración y mitigación de riesgos**.

A lo largo de 2025, se atendieron en tiempo y forma los requerimientos regulatorios de la **CNBV** y **Banxico**, incluyendo nuevas obligaciones como los reportes **OFICO**. Durante el segundo semestre, se llevaron a cabo actividades clave relacionadas con la presentación de la solicitud y atención de observaciones para la obtención de una nueva licencia bajo la Ley Fintech, reafirmando nuestro compromiso con la regulación y con el desarrollo del negocio inmobiliario, que constituye nuestro eje principal de operación.

De forma paralela, se continúa fortaleciendo la seguridad de la información, así como la usabilidad de la plataforma, incorporando mejoras constantes orientadas a optimizar la experiencia de los usuarios. Asimismo, se han desarrollado e implementado nuevas herramientas que facilitan la gestión eficiente de las cuentas tanto de nuestros solicitantes como de inversionistas, consolidando una operación más ágil, segura y escalable.

Para la Institución de financiamiento colectivo (IFC):

Análisis financiero del resultado operativo por el Q4 2025.

Comparativo acumulado del cuarto trimestre vs tercer trimestre de 2025 (miles de pesos)

	Trimestre 4 2025	Trimestre 3 2025	Variación	%
Resultados por servicios –				
Comisiones cobradas	\$ 9,015	\$ 6,214	2,801	45%
Ingresos por intereses, neto	1,142	809	333	41%
Margen financiero por intermediación	\$ 10,157	7,023	3,134	45%
Gastos de administración y promoción	(8,802)	(6,512)	2,290	35%
Resultado de la operación	\$ 1,355	511	844	+100%

El **resultado de la operación** al cierre del cuarto trimestre refleja una utilidad. En términos porcentuales, este resultado representa un crecimiento superior al 100% respecto al resultado operativo acumulado al cierre del tercer trimestre, lo que evidencia una mejora en el desempeño del periodo. A continuación, se presenta un análisis comparativo de los principales rubros: ingresos (margen de intermediación) y gastos de administración y promoción.

Los **ingresos de EXPANSIVE** se integran principalmente por comisiones derivadas de la administración y fondeo de campañas, así como por los intereses generados. En conjunto, estos conceptos conforman el **margen de intermediación**, que representa la principal fuente de ingresos de la operación.

El siguiente análisis muestra los ingresos obtenidos por el cuarto trimestre (no acumulado), permitiendo observar el desempeño financiero del cuarto trimestre en comparación con el tercer trimestre, ambos del ejercicio 2025, así mismo, de forma ilustrativa se muestran los trimestres uno y dos.

	T4	T3	Variación T4 vs T3		T2	T1	Suma ingresos 2025
Comisiones cobradas	\$2,801	\$2,373	\$428	18%	\$2,136	\$1,705	\$9,015
Ingresos por intereses, neto	\$333	\$252	\$81	31%	\$276	\$281	\$1,142
Total	\$3,134	\$2,625	\$509	19%	\$2,412	\$1,986	\$10,157
Campañas fondeadas	11	11	-		11	8	41

Los ingresos (**margen financiero por intermediación**) del cuarto trimestre de 2025 registraron un crecimiento del **19%** en comparación con el tercer trimestre del mismo año, reflejando los efectos positivos de una gestión oportuna de la cartera, la adecuada selección de campañas de financiamiento colectivo, la implementación de estrategias de mercado y el manejo eficiente de los capitales en reporto.

Durante el cuarto trimestre se fundearon 11 nuevas campañas, manteniendo el nivel observado en el trimestre anterior. Como se muestra en la siguiente tabla, a lo largo de 2025 se observa una tendencia de crecimiento en el monto total fondeado, alcanzando su punto más alto en el cuarto trimestre.

	T1	T2	T3	T4	Suma 2025
Monto fondeado	\$23	\$27.5	\$34	\$36.5	\$121
Campañas	8	11	11	11	41
Promedio por proyecto fondeado	\$2.8	\$2.5	\$3	\$3.3	\$2.9

Esto sugiere una mayor capacidad para estructurar y colocar campañas de mayor tamaño, sentando una base favorable para continuar con el crecimiento durante 2026.

Los **gastos de administración y promoción de EXPANSIVE** están integrados principalmente por conceptos relacionados con talento y sus contribuciones, honorarios de especialistas para cumplir con requerimientos regulatorios, hacendarios y de auditorías (financieras, PLD y regulatorias, entre otras), inversión en tecnología, mercadotecnia, depreciación y amortización, así como otras partidas (renta de oficinas, teléfono, internet, cuotas, viáticos, etc.).

El siguiente análisis presenta los gastos erogados por trimestre (no acumulados), junto con un comparativo entre el tercer y cuarto trimestre de 2025, con el objetivo de ilustrar de manera más clara la evolución y tendencia operativa de la compañía.

Rubro de gastos:	T1	T2	T3	T4	Variación T4 vs T3		Suma gastos 2025
Sueldos y carga social	\$517	\$519	\$582	\$587	5%	(1%)	\$2,204
Honorarios	\$1,046	\$1,217	\$1,125	\$1,249	158	14%	\$4,637
Proveedores de tecnología	\$209	\$301	\$226	\$239	\$13	6%	\$975
Mercadotecnia	\$106	\$122	\$45	\$89	\$44	98%	\$362
Renta de oficina	\$48	\$45	\$53	\$56	\$4	7%	\$202
Depreciación y amortización	\$22	\$22	\$23	\$20	(\$3)	(13%)	\$90
Cuotas y asociaciones CNBV	\$29	\$12	\$12	\$9	(\$3)	(22%)	\$63
Otros	\$76	\$75	\$78	\$40	(\$38)	(49%)	\$269
Total	\$2,055	\$2,314	\$2,144	\$2,290	\$178	8.5%	\$8,802

El **cuarto trimestre de 2025** registró un incremento del **8.5% (178 miles de pesos)** en comparación con el tercer trimestre del mismo año. Este aumento se explica principalmente por la firma de colaboraciones con creadores de contenido, el fortalecimiento de campañas publicitarias, mayor inversión en herramientas y plataformas tecnológicas y erogaciones propias del cierre de año relacionadas con el personal.

A pesar de este incremento, la evolución trimestral de los gastos se mantiene en niveles estables, lo que refleja una adecuada gestión y control del gasto operativo.

Análisis financiero del resultado operativo acumulado Q4 2025 vs Q4 2024 (miles de pesos)

	2025	2024	Variación	%
Resultados por servicios – Comisiones cobradas	\$ 9,015	\$ 6,559	2,456	37%
Ingresos por intereses, neto	1,142	1,589	(447)	-28%
Margen financiero por intermediación	\$ 10,157	8,148	2,009	25%
Gastos de administración y promoción	(8,802)	(9,492)	690	-7%
Resultado neto	\$ 1,355	\$ (1,344)	2,699	+100%

Como se observó, el **resultado neto** al cierre del ejercicio 2025 refleja **una utilidad**, en contraste con el mismo periodo de 2024, el cual, registró **una pérdida neta**. En términos porcentuales, este desempeño representa un crecimiento superior al 100% respecto al resultado operativo del año anterior. A continuación, se presenta un análisis comparativo de los principales rubros: ingresos (margen de intermediación) y gastos de administración y promoción.

Margen financiero por intermediación:

Los **ingresos que integran el margen financiero por intermediación** registraron un crecimiento sostenido al cierre del cuarto trimestre de 2025 en comparación con el mismo periodo de 2024 (**incremento neto de \$2,009 equivalente al 25%**). Este desempeño refleja una mayor dinámica en la operación, impulsada principalmente por el incremento en el número de clientes solicitantes (desarrolladores), lo que a su vez derivó en una mayor apertura de campañas de financiamiento colectivo.

En este contexto, el crecimiento en los **ingresos por comisiones** está directamente relacionado con el aumento en el volumen de campañas y las comisiones generadas por su administración y fondeo, como se detalla en la siguiente tabla comparativa de comisiones cobradas, número total de campañas y de desarrolladores participantes.

Concepto	2025	2024	Variación
T1	\$1,705	\$1,231	+\$474
T2	\$2,136	\$1,656	+\$480
T3	\$2,373	\$1,928	+\$445
T4	\$2,801	\$1,744	+1,057\$
Total \$	\$9,015	\$6,559	+\$2,456
Campañas	41	35	+6
Desarrolladores	17	12	+5

Respecto de los **ingresos por intereses** registraron un **decremento de \$447 (28%)**, derivado del incremento en el número de campañas fondeados, lo que a su vez redujo el monto promedio disponible para inversiones en mesa de dinero.

Gastos de administración y promoción:

Los **gastos de administración y promoción** presentan una disminución neta de **\$690 equivalente al (8%)**, el siguiente análisis presenta los principales rubros que integran estos gastos, con el objetivo de ilustrar de manera más clara su evolución y la tendencia operativa de la compañía en el periodo 2025 frente a 2024.

Analítica de gastos:

Rubro de gastos:	2025	2024	Variación 2025 vs 2024
Sueldos, salarios y contribuciones de seguridad social	\$2,204	\$2,120	\$84 ①
Honorarios asimilados, de gestión corporativa y legales	\$4,637	\$4,294	\$343 ②
Proveedores de tecnología	\$975	\$700	\$275 ③
Mercadotecnia	\$362	\$443	(\$81) ④
Renta de oficina	\$202	\$265	(\$63) ⑤
Depreciación y amortización	\$90	\$172	(\$82) ⑥
Cuotas y asociaciones CNBV	\$63	\$82	(\$19) ⑦
Otros	\$269	\$1,416	(\$1,147) ⑧
Total	\$8,802	\$9,492	\$690 8%

① Sueldos, salarios y contribuciones de seguridad social (+\$84 | +4%)

El incremento responde al fortalecimiento del equipo operativo, alineado con el crecimiento de la compañía y la necesidad de soportar un mayor volumen de operaciones.

② Honorarios asimilados, de gestión corporativa y legales (+\$343 | +8%)

El aumento se explica por incrementos en honorarios en la participación de especialistas externos, derivado de la expansión en operaciones y documentación de file para licencia de Copropiedad.

③ **Proveedores de tecnología (+\$275 | +39%)**

El crecimiento refleja una mayor inversión en infraestructura tecnológica y herramientas digitales, orientadas a mejorar la eficiencia operativa y la escalabilidad del modelo de negocio.

④ **Mercadotecnia (-\$81 | -18%)**

La disminución obedece a una optimización en la estrategia comercial, priorizando canales y campañas con mayor retorno sobre inversión.

⑤ **Renta de oficina (-\$63 | -24%)**

La reducción se deriva de ajustes en el uso de espacios físicos o condiciones contractuales más eficientes, en línea con una gestión más austera de costos fijos.

⑥ **Depreciación y amortización (-\$82 | -48%)**

La disminución está asociada a una menor base de activos depreciables y la conclusión del ciclo de amortización de inversiones previas.

⑦ **Cuotas y asociaciones CNBV (-\$19 | -23%)**

La variación refleja ajustes en cuotas regulatorias e institucionales.

⑧ **Otros (-\$1,147 | -81%)**

La disminución se explica principalmente por la ausencia de gastos extraordinarios no recurrentes registrados en 2024, incluyendo corrección contable de saldos de ejercicios anteriores, por un monto aproximado de un millón de pesos. Este efecto de normalizar otros gastos contribuye a una mayor estabilidad y control en la estructura de gasto durante 2025.

El rubro de otros gastos se integra por conceptos de menor recurrencia, tales como viáticos, papelería, recargos y actualizaciones de contribuciones y diversos servicios.

En conjunto, EXPANSIVE muestra una mejora en su rentabilidad, impulsada por el crecimiento sostenido de los ingresos (margen de intermediación) y una estructura de gastos más eficiente. Mientras los ingresos reflejan una mayor actividad operativa, el control y optimización del gasto fortalecen la capacidad de crecimiento rentable hacia adelante.

1.2. Análisis sobre la situación financiera

De manera general, **la situación financiera de EXPANSIVE al cierre de 2025** refleja una posición sólida, con un crecimiento en el activo neto en comparación con 2024. **Este desempeño está sustentado en la generación de flujos operativos positivos y una estrategia enfocada en el crecimiento orgánico.**

En este sentido, destacan los siguientes aspectos:

- Los ingresos operativos han sido suficientes para cubrir los gastos del ejercicio, superando el punto de equilibrio y generando utilidad en 2025, lo que se traduce en una mejora en los resultados acumulados y en el fortalecimiento del capital contable (activo neto).
- Asimismo, EXPANSIVE no ha recurrido a incrementos de capital social ni a financiamiento con terceros, manteniendo una estrategia financiera prudente basada en la reinversión de los flujos operativos.

A continuación, se presentan los principales movimientos observados en los rubros que integran el **estado de situación financiera**:

	Diciembre 2025	Diciembre 2024	Variación	%
Activo circulante:				
Efectivo y equivalentes	\$ 3,289	\$ 766	2,523	+100%
Deudores por reporto	\$ -	\$ 3,396	(3,396)	-100%
<i>Representa del activo total</i>	<i>33%</i>	<i>65%</i>		

El **efectivo disponible** es gestionado mediante su inversión en instrumentos de alta liquidez y bajo riesgo, principalmente a través de operaciones de mesa de dinero en instrumentos de deuda gubernamental, con el objetivo de optimizar el rendimiento sin comprometer la disponibilidad de los recursos.

Los **saldos de efectivo y equivalentes**, junto con los **deudores por reporto**, se consideran activos de disponibilidad inmediata. Al cierre de 2025, el efectivo registró una disminución de \$873, equivalente al 21%, derivado principalmente de una estrategia de diversificación hacia instrumentos **financieros para cobrar o vender**, así como aquellos destinados a **cobrar principal e intereses**. En conjunto, estos rubros presentaron un incremento superior al 100%, como se detalla a continuación:

	Diciembre 2025	Diciembre 2024	Variación	%
Activo circulante:				
Instrumentos financieros	\$ 2,980	\$ 200	2,780	+100%
<i>Representa del activo total</i>	<i>21%</i>	<i>3%</i>		

Los saldos de **clientes y otros deudores** registraron un incremento del 67%, derivado principalmente del mayor volumen de operaciones de financiamiento colectivo, así como del aumento en campañas con algún grado de morosidad.

	Diciembre 2025	Diciembre 2024	Variación	%
Activo circulante:				
Cuentas por cobrar	\$ 3,106	\$ 1,865	1,241	67%
<i>Representa del activo total</i>	<i>31%</i>	<i>29%</i>		

El resto de los activos —integrados por pagos anticipados, equipo de cómputo e intangibles— representan el 5% y 1% del total del activo neto en 2025 y 2024 con menor representación en %, respectivamente, por lo que constituyen rubros de baja relevancia relativa. Las variaciones observadas se explican principalmente por efectos de depreciación y amortización del ejercicio.

	Diciembre 2025	Diciembre 2024	Variación	%
Pasivo:				
Acreedores e impuestos	\$ 2,628	\$ 486	2,142	+100%
<i>Representa del activo total</i>	<i>100%</i>	<i>100%</i>		

El incremento en el rubro de acreedores, impuestos y contribuciones por pagar se explica por operaciones de cuenta corriente realizadas durante el periodo.

	Diciembre 2025	Diciembre 2024	Variación	%
Pasivo y capital contable:				
Capital social	\$ 12,276	\$ 12,276	-	0%
Resultados acumulados	\$ (5,001)	\$ (6,356)	1,355	-21%
<i>Representa del activo total</i>	<i>100%</i>	<i>100%</i>		

Como se mencionó anteriormente, no se registraron movimientos en el capital social. Por su parte, los resultados acumulados de ejercicios anteriores (pérdida) mostraron una disminución del 21%, equivalente a \$1,355, derivado de la utilidad generada durante el ejercicio 2025.

Esta reducción refleja la aplicación directa de la utilidad del ejercicio para disminuir pérdidas de ejercicios anteriores, fortaleciendo la posición patrimonial de la compañía y evidenciando una tendencia positiva hacia la recuperación de resultados acumulados.

A continuación, se muestra la concentración del **capital contable**, neto:

Distribución del Capital Contable, neto	2025	2024
Activos de alta liquidez	33%	65%
Inversiones	30%	3%
Cuentas por cobrar y deudores	31%	29%

Como se observa en la estructura del activo neto, (bienes y derechos de los accionistas) se concentra en rubros de alta liquidez y disponibilidad inmediata, tales como efectivo y equivalentes, inversiones y deudores diversos, lo que favorece una adecuada capacidad de respuesta operativa en el corto plazo.

Por su parte, las principales fuentes de capital de trabajo provienen de las aportaciones iniciales de los accionistas y de la generación recurrente de ingresos operativos por comisiones e intereses, lo que permite a la compañía sostener su operación sin depender de financiamiento externo.

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 ejercicio 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 ejercicio 2025 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 cuarto trimestre de 2025 la posición financiera de **EXPANSIVE** se mantiene favorable. La liquidez proviene prácticamente de la fuente principal que es otorgar financiamiento colectivo a través de campañas inmobiliarias y por ello, hemos logrado un crecimiento completamente orgánico, permitiendo operar con autonomía y estabilidad como negocio en marcha.

Los pasivos totales son pasivos de cuenta corriente, provisiones operativas, compromiso de inversión con terceros e impuestos estatales y federales al cierre del trimestre, los cuales, fueron liquidados conforme al curso normal de las operaciones.

La razón de liquidez de **EXPANSIVE** es de 2.4 a 1 veces respecto al pasivo total, lo que indica que la compañía cuenta con suficientes activos líquidos para cubrir sus obligaciones totales.

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.

Al cierre del ejercicio 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 deuda realizados a solicitantes presentan un crecimiento dinámico 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 se basa en un enfoque multidisciplinario que, durante 2025, ha sido 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 se encuentra integrado por tres consejeros propietarios y tres consejeros suplentes, cumpliendo con la proporción y requisitos de independencia establecidos por la normatividad aplicable.

Adolfo Zavala Dávila
SOCIO - PRESIDENTE

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
SOCIO - CONSEJERO

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
CONSEJERO INDEPENDIENTE

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.

Julian David Fredín Escuer
PRESIDENTE SUPLENTE

Profesional con amplia experiencia como fundador y directivo en el sector de tecnologías de la información y software, destacando por su sólida trayectoria en el desarrollo de negocios y emprendimiento tecnológico.

Cuenta con habilidades comprobadas en negociación, planeación estratégica, gestión empresarial y análisis de mercado, así como en la implementación de metodologías Lean Startup orientadas a la creación y consolidación de nuevas empresas.

Formado en The Founder Institute, Julián ha liderado múltiples iniciativas tecnológicas con un enfoque en innovación, eficiencia operativa y crecimiento sostenible.

Alfredo Tinajero Fortan
CONSEJERO SUPLENTE

Empresario con amplia trayectoria en los sectores hotelero, inmobiliario y turístico. Fundador del Hotel Fontán y del Hotel Fontán Cozumel & Dive Resort, ha ocupado cargos de liderazgo en organismos empresariales, destacando como expresidente de la Asociación Mexicana de Hoteles y Moteles (AMHM). Reconocido por su experiencia en desarrollo de proyectos turísticos y gestión empresarial a nivel nacional.

José Luis Garibai Colunga
CONSEJERO SUPLENTE INDEPENDIENTE

Ejecutivo con sólida experiencia en análisis crediticio, finanzas corporativas y emprendimiento. Ha desempeñado funciones clave en entidades financieras, enfocándose en estructuras de riesgo, factoring corporativo y desarrollo de negocios asociados a la industria financiera. Posee también experiencia como socio-director en iniciativas emprendedoras, lo que le aporta una perspectiva estratégica tanto operativa como de crecimiento empresarial.

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 2025, se integra como sigue:

Tipo de compensación	Cuarto trimestre
Sueldos y salarios	\$2,041

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