



INFORME ANUAL 2023 DEL DIRECTOR GENERAL

El propósito de este reporte es proporcionar un análisis de nuestros logros más significativos en cuanto a la operatividad y a la economía de la empresa. Se ha efectuado un examen que abarca medidas de carácter tanto cualitativo como cuantitativo, lo cual permitirá un eficaz cotejo de estos hallazgos con los de periodos venideros.

Comentarios sobre los resultados de la operación interna.

En el 2023, la economía de México experimentó una fase de desaceleración hacia el último trimestre, tras un período de crecimiento. A lo largo del año, el país mostró resiliencia frente a los retos económicos globales y mantuvo su actividad económica en una trayectoria de expansión moderada. En el caso de Expansive no fue distinto, el año sin duda tuvo retos más sin embargo tuvimos un crecimiento positivo del 18% en relación a levantamiento de capital y 40% en captación de nuevos inversionistas.

El Banco de México mantuvo la tasa de referencia en 11.25% desde marzo de 2023 para asegurar la reducción de la inflación y, a su vez, cumplir con su objetivo de estabilidad de precios. Lo anterior generó presión sobre nuestros clientes tanto desarrolladores como inversionistas.

Al prevalecer tasas elevadas que resultaron atractivas para una parte importante del público inversionista se canalizó a sectores históricamente no tan atractivos como CETES, SOFIPOS más aún los llamados NEO BANCOS en una clara contienda por captar clientes aumentaron sus tasas lo que restó dinamismo a sectores como el financiamiento colectivo. Lo anterior evidentemente repercutió también en el ánimo de los solicitantes de crédito al encarecerse el costo de este por alza sostenida en la tasa de referencia.

El año 2023 representó un periodo muy significativo para Expansive ya que finalmente después de casi 4 años logramos, en abril del año pasado, finalmente obtener la licencia para operar como Institución de Financiamiento Colectivo.

Situación Financiera.

Nuestra situación financiera es sana y estable. A pesar de tener un mejor récord comercial incrementando el número de campañas fondeadas, se generó una pérdida contable debido a que la Institución aún se encuentra en un proceso de estabilidad y posicionamiento en el mercado, así como la normalización de costos y gastos requeridos en el proceso de institucionalización y crecimiento.

Este año se han tenido que hacer desembolsos importantes por contratación de personal adicional e inversión en tecnología así como afrontar gastos específicos de la regulación que no nos han permitido llegar a punto de equilibrio y ser rentables. Sin embargo estamos convencidos que vamos por el camino adecuado este mismo año o en 2025 deberíamos de estar generando ganancias.

En 2023, Expansive mantiene una adecuada relación de liquidez siendo el disponible suficiente para afrontar cualquier cobertura de nuestros pasivos en el corto plazo.

La tesorería de la Institución se mantiene activa buscando eficiencia de sus activos financieros, a través de operaciones de mesa de dinero con alta liquidez y bajo riesgo. Como táctica de inversión de la propia tesorería, y a fin de fomentar la diversificación y fortalecer la confianza en sus propuestas de financiamiento colectivo, bajo la modalidad de deuda, Expansive ha decidido invertir en varios de los proyectos que promueve en la plataforma.

En este año se lograron reembolsar \$27 millones de capital y una tasa de retorno anualizada ponderada del 15.11%. Estos logros subrayan nuestro compromiso constante con el crecimiento sostenido y la confianza depositada por nuestros inversionistas a lo largo de los 7 años de existencia de Expansive. Además, continuamos impulsando nuevos proyectos, acumulando un total de \$157 millones con otorgamiento de nuevos créditos por casi \$49mdp, lo que demuestra nuestro enfoque inquebrantable en la expansión y en la mejora de nuestras operaciones, particularmente en la gestión eficaz de nuestra cartera y en la generación de nuevas oportunidades de inversión.

Disminuimos nuestra cartera en litigio a cero a fines del 2023 ya que logramos recuperar un crédito con más de 3 años de retraso. Nuestra cartera con retraso de más de 90 días es actualmente solo del 3%.

A pesar de los muchos logros alcanzados en 2023, nos enfrentamos a desafíos considerables que requieren nuestra atención continua para asegurar nuestro alineamiento con las obligaciones que incumben a una Institución de Financiamiento Colectivo regulada. Estamos firmemente convencidos de que apostar por la inclusión financiera a través del financiamiento colectivo es y será pilar del desarrollo de los mexicanos.

Logros

Como ya hemos mencionado el 2023 fue un año donde se logró disminuir nuestra cartera, se ha robustecido nuestra área de cobranza para estar en todo momento alineados con los intereses de nuestros inversionistas, al estar en constante comunicación con los desarrolladores monitoreando si existirá un retraso significativo en el retorno del capital.

El levantamiento de los \$49 millones de pesos se destinó a 21 proyectos distintos en 51 campañas.

Al mismo tiempo que estuvimos enfocados en robustecer nuestras áreas de debida diligencia para tener un filtrado de proyectos más riguroso tomando un enfoque 360 donde no solo se revisa trayectoria, proyecto, mercado, proforma financiera y calidad de la garantía, sino que se complementa con una exhaustiva revisión de los estados financieros del solicitante, así como de cumplimiento de políticas de PLD, listas negras y un completo dictamen legal inmobiliario del solicitante.

En aras de facilitar el proceso de inversión, rehicimos completamente el flujo y onboarding del inversionista a fin de hacerlo más sencillo e intuitivo. También se implementó la generación automatizada de constancias de retención para ayudar tanto a los solicitantes, así como a los inversionistas a cumplir sus obligaciones. Se fortaleció nuestro equipo de tecnología y de seguridad de la información. Ello ha sido esencial para el cumplimiento de la regulación vigente a fin de garantizar la integridad de la información.

Expansive asume la responsabilidad de salvaguardar los activos de los inversionistas y asegurar la integridad de nuestro funcionamiento, consolidando nuestra promesa de transparencia y seguridad en todas las facetas de nuestra actividad. Concentraremos nuestros esfuerzos en el crecimiento geográfico y en la búsqueda de nuevas alternativas de inversión que proporcionen beneficios atractivos para nuestros inversionistas.

Es esencial para nosotros fortalecer nuestra posición en mercados estratégicos y lanzar innovadores productos financieros como es el PPI (Plan Personal de Inversión) que premia la constancia del ahorro, lo cual es crucial para impulsar nuestro desarrollo continuo.

Retos

Sin duda uno de los retos más importantes para este 2024 es continuar apegados a los lineamientos que marca la regulación Fintech. Esto ha traído no solo gastos importantes en materia administrativa pero también nos ha aumentado la carga de trabajo en las actividades propias de la plataforma.

Creemos que, si bien se generan obligaciones adicionales, vale la pena dar certeza y seguridad a nuestros inversionistas. Al ser una Institución de Financiamiento Colectivo autorizada y regulada nuestros inversionistas tienen la seguridad que Expansive se apega a procesos claros y transparentes a fin de salvaguardar sus intereses.

Seguiremos trabajando para consolidar a Expansive como una de las plataformas líderes en financiamiento colectivo inmobiliario.

Consejo de Administración

Está integrado actualmente por 3 miembros.

Adolfo Zavala Dávila

Titular no independiente

Economista por el ITAM. Maestría en Dirección de Empresas. Fundador y 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, Excelencia Operativa.

Ricardo Tinajero Tarriba

Titular no independiente

Abogado del ITAM con Maestría en negocios, emprendedor y operador de empresas desde el 2010. Me he enfocado en la intersección del sector inmobiliario con el de tecnología y he 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 cofundé Liberu.com , plataforma de crowdsourcing publicitario, y ahora participo en diferentes consejos: de la empresa hotelera Hoteles BF, la desarrolladora inmobiliaria T-Reinventar de la cerveza artesanal sin alcohol Sans.

Sergio San Sebastian Chelala

Titular no 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 mas de 7 años innovando en le sector hipotecario en Mexico 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.

Compensación y prestaciones del consejo de administración

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.

Conclusión

El 2023 fue un año donde se cristalizaron varios años de esfuerzo al ya tener la aprobación como institución de financiamiento colectivo. Nuestro producto que es deuda para desarrollo continúa siendo atractivo tanto para los desarrolladores inmobiliarios que buscan agilidad y flexibilidad en los términos, así como para los inversionistas que buscan certidumbre respecto a un rendimiento y una clara salida o retorno de su principal. Ello nos ha permitido ser una opción tanto para inversionistas como para desarrolladores.

Después de 7 años de estar operando, continuamos fomentando el ahorro de los mexicanos y cimentando un mejor futuro para nuestros inversionistas y las generaciones por venir.

Nuestro propósito de democratizar la inversión inmobiliaria ha sido corroborado tanto por los frutos entregados a nuestros inversionistas como por la aprobación de las entidades regulatorias. Ahora, el desafío consiste en expandir nuestra marca a otras geografías y buscar ampliar el abanico de opciones en inversiones patrimoniales a largo plazo siempre cuidando la reputación que hemos logrado a lo largo de los años cuidando siempre los intereses de nuestros inversionistas.

2024 será un año para continuar generando confianza a los inversionistas con proyectos atractivos y desarrolladores sólidos. Seguiremos innovando y explorando nuevas geografías y modelos para complementar los servicios que hasta hoy ofrecemos. Queremos que Expansive siga siendo reconocida como una empresa que brinda un servicio de excelencia a sus clientes y que siempre busca ofrecer los mejores proyectos para inversión inmobiliaria.

Valoramos inmensamente la confianza y el respaldo de nuestros accionistas e inversionistas, seguimos comprometidos en hacer de Expansive la plataforma de fondeo colectivo más segura y transparente entre las instituciones de financiamiento colectivo.

Atentamente,



Adolfo Zavala Dávila
Director General

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

El que suscribe manifiesto, bajo protesta de decir verdad que, en el ámbito de mis funciones, preparé la información relativa a la 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.

