



Crowd Up Mex, S.A.P.I de C.V., Institución de Financiamiento Colectivo

Informe Dirección General 2022

Informe anual Director General

Fecha: 17 de marzo de 2023

Me dirijo a ustedes para informarles sobre los logros y los retos que enfrentó nuestra empresa durante el año 2022. Durante este periodo, enfrentamos retos externos e internos que pusieron a prueba nuestra capacidad de adaptación y nuestra visión estratégica.

Uno de los principales retos externos que enfrentamos en 2022 fue el incremento de tasas. La política monetaria restrictiva del Banco de México y el aumento de la inflación afectaron negativamente a nuestro sector, ya que muchos inversionistas se mostraron más cautelosos a la hora de invertir en proyectos de financiamiento colectivo.

La desaceleración económica a nivel mundial también fue un factor importante que impactó en nuestro desempeño. La incertidumbre sobre la evolución de la pandemia, la inestabilidad geopolítica y el aumento de la volatilidad en los mercados internacionales aumentaron el riesgo percibido por los inversionistas y limitaron el apetito por el riesgo.

Por último, la precaución e incertidumbre para los inversionistas también fue un reto que enfrentamos. El mercado de financiamiento colectivo en México todavía es joven y está en proceso de maduración. Muchos inversionistas tienen una visión conservadora y demuestran cautela a invertir.

Durante el año 2022, también enfrentamos varios retos internos que pusieron a prueba nuestra capacidad de gestión y planificación. Uno de los retos más importantes fue terminar la auditoría de la CNBV para el inicio de operaciones en julio de 2022. La obtención de la autorización de la CNBV es un requisito indispensable para operar en el mercado de financiamiento colectivo regulado en México.

Otro reto interno que enfrentamos fue armar un equipo que pudiera validar los supuestos de negocio. En un mercado tan competitivo como el de captación de inversión del público en general, es fundamental contar con un equipo altamente capacitado y comprometido con la visión de la empresa. Reclutar y retener talento fue uno de los desafíos que enfrentamos durante el año.

Por último, ajustar nuestro modelo de negocio y propuesta de valor para los inversionistas fue otro de los retos internos que enfrentamos en 2022. A pesar de los retos internos y externos que enfrentamos, puedo decir que fue un año difícil, aunque productivo. Logramos ajustar nuestro modelo de negocio para adaptarnos al mercado en constante cambio y lanzamos con éxito un nuevo producto de inversión inmobiliaria a plazos, único en el mercado de crowdfunding.

Además, obtuvimos la autorización para iniciar operaciones por la CNBV, lo que representa un logro significativo para nuestra empresa y una gran responsabilidad para cumplir con las regulaciones y proteger los intereses de nuestros inversionistas. Esta autorización nos permite

operar de manera legal y brindar a nuestros clientes la tranquilidad de saber que están invirtiendo en una empresa transparente y regulada. También estamos emocionados de informar que nuestro primer proyecto de financiamiento colectivo regulado en Mérida presenta avances significativos y fue realizado de la mano con uno de los desarrolladores más prometedores de la ciudad con un gran potencial de crecimiento. Todo esto es un reflejo del compromiso y la dedicación de nuestro equipo y la confianza que nuestros inversionistas han depositado en nosotros.

Estados financieros 2022

Dando cumplimiento al artículo 36 Fracción I de las Disposiciones de carácter general aplicables a las instituciones de tecnología financiera, se describen los principales cambios en los rubros de los estados financieros:

Cuentas de orden

OPERACIONES POR CUENTA DE CLIENTES	Saldos al 31 de diciembre de 2022	Saldos al 31 de Diciembre de 2021
Depósitos de inversionistas	\$1,324,781.92	\$0.00
Depósitos entregado a desarrolladores	\$1,905,053.70	\$0.00
CLIENTES CUENTAS CORRIENTES	\$3,229,835.62	\$0.00

Al 31 de diciembre, existe un proyecto fondeado por un importe de \$1,905,053.70. La suma de depósitos de inversionistas para los siguientes proyectos, asciende a \$1,324,781.92.

Si bien, los ingresos generados por este primer proyecto representan una proporción marginal con respecto a los esperados para el próximo año, la solidez de la institución y la liquidez necesaria se encuentran soportadas por el compromiso de los accionistas, entre los que destacan Consorcio CXKQ SA de CV, que forma parte de Grupo Dinercap, uno de los grupos empresariales de corte financiero más importantes del sureste mexicano.

Activos intangibles

La integración de los activos intangibles se encuentra compuesta principalmente por los gastos preoperativos, que al 31 de diciembre de 2022 ya se encuentran amortizando.

Activos intangibles	Saldos al 31 de diciembre de 2022	Saldos al 31 de Diciembre de 2021
Gastos preoperativos	\$14,216,976.17	\$8,739,070.35
Software	\$3,500,000.00	\$3,500,000.00
Amortizaciones	-\$738,207.35	\$0.00
	\$16,978,768.82	\$12,239,070.35

Los préstamos al 31 de diciembre se integran de la siguiente manera:

DISPOSICIÓN	NOMBRE (S)/RAZÓN O DENOMINACIÓN SOCIAL	FECHA DE APERTURA	FECHA DE TÉRMINO	MONTO INICIAL DEL PRÉSTAMO	VALOR DE LA TASA PACTADA	SALDO INSOLUTO AL CIERRE DEL PERIODO	TIPO DE GARANTÍA OTORGADA
1	APOYO A LA EDUCACIÓN SUPERIOR SA DE CV SOFOM ENR	2022/08/15	2024/02/15	\$2,150,000.00	14.1	\$2,163,473.33	QUIROGRAFARIA
1		2022/08/10	2024/02/10	\$2,680,000.00	14.1	\$2,702,043	QUIROGRAFARIA
2	FINANCIERA TV SA DE CV SOFOM ENR	2022/09/20	2024/03/10	\$1,700,000.00	14.1	\$1,713,982.5	QUIROGRAFARIA
3		2022/09/19	2024/03/10	\$300,000.00	14.1	\$302,467.50	QUIROGRAFARIA
	TOTALES			\$6,830,000.00		\$6,881,966.33	QUIROGRAFARIA

Éstos préstamos tienen como finalidad financiar el capital de trabajo de la institución, en esta etapa de inicio de operaciones. Los otorgantes del préstamo, son empresas denominadas “partes relacionadas” de acuerdo a la NIF C-13.

En el rubro de los gastos de operación asciende \$6,177,154 en el ejercicio 2022, siendo principalmente los gastos de remuneraciones al personal \$3,070,337 y gastos de publicidad \$1,252,051 los más representativos.

A continuación, se presenta la integración del Consejo de Administración, como señala el artículo 36 Fracción II de las Disposiciones de carácter general aplicables a las instituciones de tecnología financiera:

Cargo	Nombre	Perfil profesional

<p>Presidente</p>	<p>José Enrique López Lagunas</p>	<p>Empresario del sector de la tecnología financiera desde 2016. Previamente se especializó en gestión de riesgos en el sector bancario y no bancario, cuenta con una maestría en gestión de riesgos en la universidad de New York y de finanzas en la Universidad de Alcalá de Henares.</p>
<p>Consejero Propietario</p>	<p>Luis Alberto Quijano Axle</p>	<p>Luis Quijano es Presidente del Consejo de Grupo Dinercap, un consorcio empresarial con actividades de consultoría, capital, crédito, arrendamiento y medios de pago. Es socio Fundador y Director General de The Yucatán Consulting Group, una empresa de consultoría empresarial desde 2008. Fue Director General de la División de Servicios Financieros de Grupo Bepensa y Director de Financiera Bepensa de 2008 a septiembre de 2015. Fue el CFO del Grupo entre 2010 y 2011. Previamente fue Director General Adjunto en HSBC México y estuvo a cargo de la banca de los productos para personas físicas a nivel nacional incluyendo 8 Direcciones Ejecutivas a su cargo. Fue miembro del Comité Ejecutivo, de los Comités de Riesgos, Tesorería, ALCO y miembro del Consejo de Administración de HSBC Seguros, S.A. El entró a HSBC (antes Bital) en 1990 y desarrolló el banco hasta convertirlo en primer lugar en utilidades, captación,</p>

		<p>sucursales, productividad, participación en el mercado y clima laboral, cuando fue Director Ejecutivo de la Región Sureste. Es Ingeniero Industrial y de Sistemas del Tec de Monterrey, y tiene una Maestría en Finanzas y una Maestría en Filosofía. Ha tomado cursos de alta dirección en Tuck, Duke, Wharton, Harvard e Ipade. Cuenta con varias certificaciones internacionales. Es conferencista internacional destacando en los últimos años su participación en temas bancarios en Estados Unidos, Curacao, México, Singapur, Brasil y Panamá. Es miembro del Consejo de Administración de varias empresas, principalmente en México y miembro del Consejo Consultivo de varias instituciones y organismos. Es catedrático de la Universidad Marista a nivel Maestría. Fue Presidente de la Asociación Nacional de Sociedades Financieras de Objeto Múltiple en México AC durante 2012 a 2013 y actualmente es Miembro del Consejo Consultivo Nacional de la Asociación Nacional de Sociedades Financieras de Objeto Múltiple, A.C. (ASOFOM) y miembro del Consejo de fundaciones culturales y humanitarias.</p>
<p>Consejero Propietario</p>	<p>Roberto Carlos Castro Carrillo</p>	<p>Destacado empresario y ejecutivo del sector financiero en el sureste de México. Actualmente se desempeña como Director</p>

		General de Grupo Dinercap con una amplia experiencia en la colocación de carteras de crédito del sector empresarial e inmobiliario a nivel nacional.
Consejero Independiente	Eugenio López Garza	Experimentado consejero de diferentes grupos empresariales y del sector financiero. Cabe destacar su puesto como Country Business Leader de Fitch Ratings.

Compensaciones y prestaciones del Consejo de administración y principales funcionarios.

Dando cumplimiento al artículo 36 Fracción III de las Disposiciones de Carácter General, se enlista el monto total que representan en conjunto las compensaciones y prestaciones de cualquier tipo, que percibieron de la ITF durante el último ejercicio, las personas que integran el Órgano de Administración, el director general en su caso, y los principales funcionarios.

De acuerdo a lo acordado en el Consejo de Administración los integrantes del Órgano de Administración no reciben compensación y/o prestación alguna.

A continuación, se enlistan las remuneraciones de los principales funcionarios:

Cargo	Nombre	Monto de la percepción anual
Director General	José Enrique López Lagunas	\$1,558,420.00
Director de cumplimiento normativo/ oficial de cumplimiento	Cynthia Rebeca Bencomo Rivera	\$308,062.00

En lo que refiere a la fracción IV del artículo 36 de las Disposiciones de Carácter General sobre la descripción del tipo de compensaciones y prestaciones que en conjunto reciba el Órgano de administración, el director general y los principales funcionarios se informa que no se otorgan bonos o planes de entrega de acciones de la institución, así como tampoco existen planes de pensiones, retiro o similares, para las personas señaladas.

CONCLUSIONES

2023 será un año de retos para ARCES y para el sector de financiamiento colectivo en México. En este contexto, es fundamental generar confianza a los inversionistas, tanto con proyectos sólidos como logrando rentabilidades atractivas. Tenemos proyectos ya en proceso

para lograrlo. Estamos convencidos de que podemos enfrentar estos desafíos y superarlos para alcanzar nuestros objetivos.

Uno de los principales retos que enfrentamos es seguir innovando y posicionarnos como una empresa de cobertura nacional, líderes en el sureste de México. Queremos ser reconocidos como una empresa que ofrece productos de inversión inmobiliaria únicos en el mercado de crowdfunding y que brinda un servicio excepcional a nuestros clientes.

“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 la situación.”

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'José Enrique López Lagunas'.

Atentamente

José Enrique López Lagunas

Director General y Presidente del Consejo