



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

Informe Dirección General 2024



Índice

Comentarios y análisis sobre los resultados de operación y situación financiera	3
<i>Situación financiera, liquidez y recursos de capital</i>	<i>4</i>
<i>Fuentes internas y externas de liquidez y recursos.....</i>	<i>4</i>
<i>Política de pago de dividendos o reinversión de utilidades</i>	<i>5</i>
<i>Políticas que rigen a la Tesorería.....</i>	<i>5</i>
<i>Créditos o adeudos fiscales</i>	<i>5</i>
<i>Inversiones relevantes en capital y sus fuentes de financiamiento.....</i>	<i>6</i>
<i>Comportamiento reciente de los conceptos relativos a cuentas de orden</i>	<i>6</i>
<i>Descripción del sistema de control interno</i>	<i>7</i>
Crecimiento o decremento de cifras en estados financieros básicos consolidados y sus motivos.....	7
Eventos relevantes para considerar.....	7
Consejo de Administración.....	8
<i>Integración del Consejo de Administración.....</i>	<i>8</i>
<i>Compensación y Prestaciones del Consejo de Administración.....</i>	<i>9</i>
<i>Conclusiones</i>	<i>10</i>

Comentarios y análisis sobre los resultados de operación y situación financiera

El año 2024 representó un desafío significativo para el sector financiero en México, debido a la persistencia de tasas de referencia elevadas. Con tasas gubernamentales cercanas al 10%, los proyectos de inversión inmobiliaria enfrentaron una presión considerable para generar retornos que resultaran atractivos para nuestros inversionistas. En este entorno, la rentabilidad de los proyectos requirió estrategias más eficientes y un análisis de riesgo más riguroso.

En este contexto desafiante, ARCES mantuvo su compromiso con la innovación y la solidez financiera, priorizando la consolidación de productos y el fortalecimiento de su operación. A pesar de los retos, el año sirvió para afianzar la base operativa y regulatoria de la institución, sentando los cimientos para un crecimiento sostenido y rentable en los próximos periodos.

Durante 2024, ARCES enfocó sus esfuerzos en consolidar los productos financieros creados y lanzados en la etapa final del año anterior. Se realizaron ajustes y mejoras para garantizar su competitividad en el mercado, respondiendo a las necesidades de los inversionistas y alineándolos con las condiciones financieras vigentes.

La estrategia operativa de ARCES se centró en fortalecer su presencia en el sureste del país, una región con alto potencial de crecimiento. Con una base sólida en esta zona, la institución tiene previsto, para 2025, iniciar una expansión a nivel nacional con nuevos productos diseñados para ampliar su alcance y atraer una mayor diversidad de inversionistas.

Un aspecto clave en 2024 fue el cumplimiento regulatorio, con la primera visita de inspección ordinaria por parte del área de supervisión de la CNBV. La auditoría se llevó a cabo de acuerdo con lo esperado y con una perspectiva favorable, lo que refleja el compromiso de ARCES con las normativas vigentes y el fortalecimiento de su estructura de cumplimiento.

A nivel global, varios eventos geopolíticos internacionales han generado un incremento en la regulación, particularmente en materia de prevención de lavado de dinero (PLD) y financiamiento al terrorismo (FT). ARCES mantendrá un enfoque prioritario en estos temas, asegurando el cumplimiento de los nuevos requerimientos normativos y fortaleciendo sus procesos internos.

Hacia finales de 2024, la institución inició el diseño de un nuevo producto financiero, cuyo lanzamiento está previsto para el primer trimestre de 2025. Este nuevo producto tiene como objetivo atender a un segmento de clientes que actualmente no está siendo servido, tanto a nivel nacional como internacional. Con esta estrategia, se proyecta un crecimiento exponencial en la colocación de proyectos hacia finales de 2025.

El compromiso de los accionistas también se reflejó en la disposición de mantener el fondeo necesario para cumplir con los niveles de capital regulatorio y asegurar la liquidez indispensable para la operación. Este respaldo financiero permitió continuar con el desarrollo de la institución con una visión sólida de crecimiento a corto plazo.

En términos generales, aunque 2024 fue un año complejo, sentamos las bases para consolidar la operación de ARCES en aspectos regulatorios, fiscales y legales. Además, mantuvimos un enfoque de innovación comercial que nos permitirá alcanzar la rentabilidad en el corto plazo, garantizando un crecimiento sólido y sostenible en los próximos años.

Situación financiera, liquidez y recursos de capital

La situación financiera de ARCES se mantiene estable, aunque la rentabilidad aún no ha sido alcanzada. Esto forma parte de la estrategia corporativa orientada al fortalecimiento de su estructura operativa y al desarrollo de una plataforma tecnológica robusta, necesaria para garantizar la sostenibilidad y el crecimiento a largo plazo.

Al día de hoy, contamos con la liquidez necesaria para afrontar el periodo de consolidación proyectado para los próximos dos años. Nuestra estrategia se basa en el desarrollo y ejecución de proyectos sólidos, con el potencial de generar rentabilidades atractivas para la empresa y nuestros inversionistas. Actualmente, varios de estos proyectos se encuentran en marcha, lo que refuerza nuestra confianza en la viabilidad de nuestros objetivos. Estamos plenamente convencidos de que, a través de una gestión eficiente y una visión estratégica, podremos superar los desafíos actuales y alcanzar las metas trazadas.

Fuentes internas y externas de liquidez y recursos

La liquidez y los recursos utilizados durante el ejercicio fiscal 2024 provienen de la aportación de capital realizada por los socios. Durante 2025, estos recursos continuarán destinándose a fortalecer nuestras operaciones, garantizando altos estándares de seguridad, transparencia y rendimiento. Este enfoque estratégico busca asegurar la sostenibilidad financiera, el progreso constante y el cumplimiento de los objetivos de rentabilidad proyectados para ARCES.

En el 2025, como fuentes externas, se proyecta una fuente de ingresos considerable derivada de la consolidación de diversos proyectos en colaboración con varios desarrolladores. Adicionalmente, se prevé la colocación de financiamiento adicional durante el año, lo que generará un incremento en los ingresos. De manera paralela, se ha presupuestado una reducción en los gastos operativos, lo que contribuirá a mejorar la eficiencia financiera y nos permitirá alcanzar los objetivos planteados en el plazo estimado, fortaleciendo así la viabilidad y sostenibilidad del negocio.

Política de pago de dividendos o reinversión de utilidades

ARCES no realiza distribuciones de dividendos, ya que su principal objetivo es reinvertir las utilidades una vez que estas comiencen a generarse. La estrategia de la entidad está enfocada en alcanzar la rentabilidad y en lograr el autofinanciamiento de su crecimiento hasta consolidar una estructura financiera estable. Una vez lograda esta estabilidad, se evaluará y definirá una nueva política para la distribución de dividendos, alineada con los objetivos de sostenibilidad y creación de valor a largo plazo para los socios.

Políticas que rigen a la Tesorería

La Tesorería de ARCES adopta una política restrictiva en cuanto al manejo del presupuesto anual. Al inicio de cada ejercicio fiscal, se elabora un presupuesto general, el cual es monitoreado de manera constante para garantizar su ejecución. Mensualmente, se lleva a cabo una revisión detallada del gasto operativo, lo que permite tomar decisiones informadas y oportunas para asegurar el uso eficiente y responsable de los recursos, manteniendo así el control financiero y la alineación con los objetivos estratégicos de la entidad.

Créditos o adeudos fiscales

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

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		2024/02/10	2025/02/10	\$2,680,000.00	14.1	\$2,680,000.00	QUIROGRAFARIA
2	FINANCIERA TV SA DE CV SOFOM ENR	2024/03/10	2025/03/10	\$4,148,633.00	14.1	\$1,094,795.00	QUIROGRAFARIA
	TOTALES			\$6,828,633.00		\$3,774,795.00	QUIROGRAFARIA

Estos 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.

Inversiones relevantes en capital y sus fuentes de financiamiento

Hasta la fecha, las inversiones de capital realizadas por la empresa provienen del financiamiento aportado por los propios socios. Dichas inversiones han estado enfocadas, principalmente, en el fortalecimiento de nuestros equipos de seguridad de la información, control interno y estrategias de publicidad, con el objetivo de operar bajo el modelo de financiamiento colectivo y asegurar el cumplimiento de las Disposiciones de Carácter General Aplicables a las Instituciones de Tecnología Financiera.

Al cierre del ejercicio fiscal 2024, no existen inversiones específicas comprometidas más allá de las ya efectuadas y debidamente reflejadas en los estados financieros correspondientes.

Comportamiento reciente de los conceptos relativos a cuentas de orden

Estados financieros 2024

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 2024 en pesos mexicanos	Saldos al 31 de Diciembre de 2023 en pesos mexicanos
Depósitos de inversionistas	\$719,333.00	\$793,853.66
Depósitos entregados a desarrolladores	\$57,089,830.00	\$17,026,157.66
CLIENTES CUENTAS CORRIENTES	\$57,809,163.00	\$17,755,540.51

Al 31 de diciembre, existen proyectos fondeados hasta por un importe de \$57,089,830.00. La suma de depósitos de inversionistas para los siguientes proyectos asciende a \$719,333.00.

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 CXXQ 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 2024 ya se encuentran amortizando.

Activos intangibles	Saldos al 31 de diciembre de 2024 en pesos mexicanos	Saldos al 31 de Diciembre de 2023 en pesos mexicanos
Gastos preoperativos	\$14,216,976.00	\$14,216,976.17
Software	\$3,500,000.00	\$3,500,000.00
Amortizaciones	-\$4,281,603.00	-\$2,509,904.99
	\$13,435,373.00	\$15,207,071.18

En el rubro de los gastos de operación asciende \$15,954,404.28 en el ejercicio 2024, siendo principalmente los gastos de remuneraciones al personal \$8,029,881.22 y gastos de publicidad \$2,713,536.68 los más representativos.

Descripción del sistema de control interno

La empresa se rige con un gobierno corporativo, el cual está orientado a garantizar la transparencia, la eficiencia en la toma de decisiones y la protección de los intereses de sus socios, inversionistas, solicitantes y demás partes interesadas. Nuestra estructura de gobierno corporativo se base en principios de responsabilidad, integridad y cumplimiento normativo, alineados con las mejores prácticas del sector financiero y las Disposiciones de Carácter General aplicables a las Instituciones de Tecnología Financiera.

En materia contable, ARCES colabora con un despacho externo especializado que brinda asesoría continua y apoya en la correcta clasificación y registro de los movimientos financieros, trabajando en conjunto con el equipo interno de contabilidad para asegurar la calidad y precisión de la información financiera

Crecimiento o decremento de cifras en estados financieros básicos consolidados y sus motivos.

En relación con los Estados Financieros, uno de los cambios más relevantes fue el incremento en los gastos de administración, derivado principalmente de la contratación de personal clave llevada a cabo a finales del 2023 y durante 2024. Esta expansión del equipo responde a la necesidad de fortalecer las capacidades operativas y estratégicas de la empresa.

Asimismo, otro de los rubros significativos fue el incremento en los gastos de promoción y publicidad, destinados a aumentar la presencia de ARCES entre el público en general y atraer una mayor base de inversionistas, como parte de la estrategia de crecimiento y posicionamiento en el mercado de Financiamiento Colectivo.

Por lo cual no se identifica alguna tendencia, compromiso o acontecimiento conocido que pueda afectar significativamente la liquidez de ARCES, sus resultados de operación o su situación financiera, tales como cambios en la participación de mercado, incorporación de nuevos competidores, modificaciones normativas, lanzamiento o cambio en productos, entre otros.

Eventos relevantes para considerar

En cuanto a los temas de relevantes por parte de la Comisión Nacional Bancaria y de Valores, ARCES obtuvo una Visita de Inspección Ordinaria:

Se practicó la Visita de Inspección Ordinaria a Crowd Up Mex SAPI de CV, Institución de Financiamiento Colectivo del 12 de agosto de 2024 y hasta el 10 de septiembre de 2024.

Este representa un paso significativo para fortalecer nuestros procesos y consolidar el crecimiento de la empresa dentro del mercado regulatorio establecido para las Instituciones de Tecnología Financiera.

Consejo de Administración

Integración del Consejo de Administración

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
Presidente	José Enrique López Lagunas	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.
Consejero Propietario	Luis Alberto Quijano Axle	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, 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.
Consejero Propietario	Roberto Carlos Castro Carrillo	Destacado empresario y ejecutivo del sector financiero en el sureste de México. Actualmente se desempeña como Director 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.

Compensación y Prestaciones del Consejo de Administración

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 en pesos mexicanos
Director General	José Enrique López Lagunas	\$1,632,628.08

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.

2025 será un año de retos para ARCÉS 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.

“El que suscribe manifiesto, bajo protesta de decir verdad, que en el ámbito de mis funciones, preparé la información relativa a Crowd Up Mex S.A.P.I. de C.V., Institución de Financiamiento Colectivo contenida en el presente informe anual la cual, a mi leal saber y entender, refleja razonablemente la situación financiera, sus resultados de operación, sus cambios en el capital contable y sus flujos de efectivo.”



Atentamente
José Enrique López Lagunas
Director General y Presidente del Consejo de Administración