



Informe Anual del Director General

2025

Plataforma Inmobiliaria Cien Ladrillos,

Sociedad Anónima Promotora de Inversión de Capital Variable,

Institución de Financiamiento Colectivo

Índice

Presentación	2
1. Comentarios y análisis de la administración sobre los resultados de operación y situación financiera.....	3
1.1.- Resultados de Operación.....	3
1.2.- Situación Financiera	5
1.3.- Eventos conocidos por la Administración que pueden provocar que la información difundida no sea indicativa de la situación financiera.....	6
1.4.- Tendencias, compromisos o acontecimientos conocidos que pueda afectar significativamente la liquidez, así como los resultados de operación o su situación financiera de 100 Ladrillos	6
2. Análisis y comentarios sobre la información financiera	8
a) La situación financiera, liquidez y recursos de capital, proporcionando la información relativa a:.....	8
b) Comportamiento reciente de los conceptos relativos a cuentas de orden.....	10
c) La descripción del sistema de control interno.....	10
3. Integración del consejo de administración.	11
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.....	11
5. Declaración del Director General.....	12

Presentación

Como director General de 100 Ladrillos me enorgullece presentar el informe anual correspondiente al ejercicio 2025.

Este periodo no solo representa un año más de operación, sino el cumplimiento de una etapa clave en nuestra trayectoria: **la consolidación definitiva como referentes del ecosistema Fintech en México.**

Como Institución de Financiamiento Colectivo operamos desde septiembre de 2021, bajo el rigor de un marco regulatorio sólido. Nuestra operación se mantiene estrictamente supervisada por la CNBV, el Banco de México y la CONDUSEF, lo que garantiza la transparencia y confianza que definen nuestro modelo de negocio.

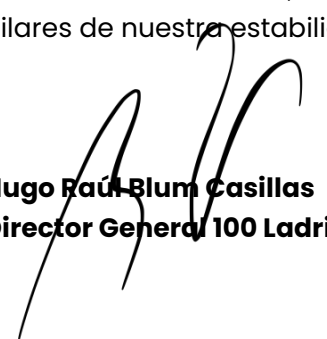
Un Horizonte de Crecimiento y Estabilidad:

El presente informe analiza la situación financiera y operativa de la Institución con cifras al cierre de diciembre de 2025.

A través de este documento, se muestra la solidez de nuestro desempeño y la transparencia regulatoria con la que opera 100 Ladrillos, lo cual proyecta cómo nuestra madurez operativa se traduce en valor para nuestros usuarios y el sector inmobiliario.

Todas las cifras presentadas se expresan en pesos mexicanos, salvo que se indique lo contrario.

Con la convicción de que la innovación financiera es el motor de la democratización inmobiliaria en México, compartimos con ustedes el balance de nuestra gestión y los pilares de nuestra estabilidad financiera.



Hugo Raúl Blum Casillas
Director General 100 Ladrillos

1. Comentarios y análisis de la administración sobre los resultados de operación y situación financiera

1.1.- Resultados de Operación.

En el rubro de Cuentas de Orden mantuvimos el empuje que se inició desde 2024, lo que se refleja en los saldos de las Operaciones por Cuenta de Clientes, que este año **se mantuvo en el orden de \$911.10 millones**. Esto se debió a que logramos mantener la **oferta de proyectos inmobiliarios publicados en la Plataforma**, destacando que continuamos impulsando el proceso de diversificación del tipo de desarrollos que son más atractivos para nuestros inversionistas.

Esto es especialmente relevante, ya que refleja la confianza de nuestros inversionistas en la Plataforma y reafirma nuestra posición de **liderazgo como la principal institución de fondeo colectivo inmobiliario en México**. Nos consolidamos como la opción más competitiva del sector, ofreciendo la cartera de proyectos inmobiliarios más amplia y dinámica del mercado.

Los datos anteriores se manifiestan en materia de operativa: Los financiamientos otorgados superaron el hito de **lograr más \$1,250.00 millones en campañas de fondeo colectivo** entre los años 2020 y 2025.

Al cierre del periodo, alcanzamos un total acumulado de **43 proyectos de fondeo colectivo publicados**, todos estos desarrollos inmobiliarios han sido evaluados mediante los modelos de análisis aplicados por 100 Ladrillos, lo que garantiza que tienen un alto potencial de generación segura de ingresos por arrendamiento y apreciación de valor, lo que finalmente los hace altamente atractivos para nuestros inversionistas.

Otro aumento positivo se presentó en el número acumulado de inversionistas, **el cual cerró en más de 60.5 mil clientes**, lo que representó **un aumento del aproximadamente el 18.6%** con respecto al periodo anterior.

Sin embargo, el impacto de estos conceptos en el resultado de las Comisiones Cobradas fue insuficiente, lo que afectó nuestra principal fuente de ingresos operativos. De este modo, los ingresos por Comisiones Cobradas por operaciones disminuyeron levemente con relación al año pasado, **para cerrar en \$26.75 millones**.

En cuanto al Margen Financiero por Intermediación, se observó un ajuste a la baja, explicado en parte por la transición hacia una estrategia de inversión más conservadora. A partir de diciembre de 2023, la entidad comenzó a realizar operaciones diarias de Reporto con valores gubernamentales, incluyendo **Cetes, Bonos M, Bondes F y Bonos IPAB, priorizando la seguridad y estabilidad en la gestión financiera.** Si bien estos instrumentos presentan rendimientos más moderados, contribuyen a una mayor certidumbre en el manejo de los recursos y en concordancia de las disposiciones aplicables.

Los gastos por administración y promoción **registraron una disminución sustancial, pasando de \$34.60 millones a \$29.45 millones**, lo que representa una **reducción del 14.88%**, esto como parte de un proceso continuo de eficiencia de los gastos de la institución, gracias al cual se ha impactado de manera positiva el resultado integral del ejercicio, se pasó de tener una pérdida de \$7.63 millones a sólo \$865 mil, lo que significa que desde el 2023 que empezó este proceso al cierre de 2025, **se logró disminuir la pérdida acumulada en un 96.77%.**

Otro aspecto relevante fue que se mantiene a la baja los costos asociados contribuciones por pagar, atribuida principalmente a la reducción de cargas sociales derivadas de un ajuste en la plantilla laboral. Es importante destacar que esta optimización de recursos no ha impactado la productividad de la entidad, lo que refleja una gestión eficiente orientada a mantener la operación y el desempeño en niveles óptimos.

Otra de las noticias favorables durante 2025, fue el comienzo de la baja de las tasas de fondeo interbancarias de referencia por parte del Banco de México (Banxico). En ejercicio anteriores el aumento de las tasas favoreció a instrumentos como los Certificados de la Tesorería de la Federación (Cetes), que, a pesar de ser bonos de cupón cero¹, ofrecían rendimientos competitivos, sin embargo, al irse la baja, la inversión en Ladrillos se vuelve competitiva y en algunos casos ya lo supera en términos de la tasa de capitalización que tienen algunos de los proyectos que se promueven en la Plataforma.

El factor de la tasa de referencia y la aparición de nuevos modelos de inversión por parte de SOFIPOS y nuevos actores de la banca representaban una fuerte competencia para

¹ Son instrumentos que no devengan intereses, ya que la tasa de interés del título está implícita en la relación que existe entre su precio de adquisición, el valor nominal del título y su plazo a vencimiento: <https://www.banxico.org.mx/mercados/d/%7B0DE0044F-662D-09D2-C8B3-4F1A8E43655F%7D.pdf>

nuestro modelo de negocios, por lo que la reducción de las tasas crea un entorno favorable para 100 Ladrillos.

Otro factor que representa una oportunidad operativa es la diversificación de la oferta inmobiliaria de los desarrollos presentados para Fondeo Colectivo en nuestra plataforma.

En esta línea, para hacer frente a la oferta de productos de la competencia con mayor liquidez, **seguimos diversificamos el portafolio del producto Ladrillos e incorporamos nuevas modalidades diseñadas para satisfacer distintas estrategias de inversión** a corto, mediano y largo plazo. Esta ampliación de opciones refuerza nuestra capacidad de adaptación a las necesidades del mercado y de nuestros inversionistas.

1.2.- Situación Financiera

En cuanto a la posición financiera, los principales rubros que afectaron el Balance del Activo fueron el reconocimiento negativo de resultados por Inversiones Permanentes realizadas por 100 Ladrillos, esto debido a la participación que tenemos en dos sociedades que son auxiliares a las actividades que realiza la Institución: Mantenimiento 100 Ladrillos, S.A. de C.V. y Renta Cien Ladrillos, S. A. de C. V.

En lo que se refiere al balance del Activo, tuvimos un incremento significativo, pasamos de un saldo de \$45.61 millones a 145.58 millones, lo que representa un crecimiento de más del 200%, esto se debió principalmente al reconocimiento de los saldos de operaciones de reporto que realiza la institución.

Al cierre del ejercicio, **100 Ladrillos permanece libre de obligaciones por concepto de préstamos**, hasta ahora, hemos logrado sostener el negocio en marcha con los recursos de la propia operación y el capital invertido de los accionistas de la entidad, lo cual es una tendencia que consideramos que podemos sostener de manera positiva en un mediano plazo y sin tener que recurrir a deuda.

La carga impositiva correspondiente por el impuesto a la utilidad sigue siendo neutra, pues el resultado del ejercicio es de pérdida.

En cuanto al total del Pasivo, cerramos el total de los pasivos en \$127.60 millones, principalmente atribuido al saldo de la cuenta "Obligación de restituir depósitos de clientes invertidos en reporto", que tiene su contrapartida en la cuenta de Activo por lo que el efecto en realidad es neutro porque no impacta de ninguna manera el resultado.

Por el lado del Capital, se registró **un incremento del 18.81%, pasando de un saldo de \$45.56 millones al cierre de diciembre de 2024 a \$54.13 millones**. Este aumento se debe a la **aportación de \$8.50 millones al capital social de la entidad**, reflejando el compromiso y disposición de los accionistas para capitalizar la empresa cuando sea necesario y garantizar la continuidad y estabilidad de la operación.

El balance del total del pasivo y patrimonio neto pasó **de \$45.61 millones a \$45.61 millones**, que como se detalló anteriormente, se explican principalmente por la disminución de los activos, debido a los rubros de reconocimiento de participaciones y la disminución en disponibilidades, así como, por otra parte, el resultado acumulado negativo que se viene arrastrando de otros ejercicios.

En cuanto a la razón de liquidez inmediata entre el Activo Disponible, o Activos Corrientes, y los Pasivos a Corto Plazo, o Pasivos Corrientes, es de 1.24 lo que significa que la institución está cubierta para poder cumplir todos sus compromisos y se tiene un colchón razonable para cumplir compromisos.

1.3.- Eventos conocidos por la Administración que pueden provocar que la información difundida no sea indicativa de la situación financiera

No existen eventos conocidos por la administración que puedan provocar que la información difundida no sea indicativa de la situación financiera, los resultados de operación, los cambios en el capital contable y flujos de efectivo de Cien Ladrillos, se estima que con la información vertida en los Estados Financieros preparados reflejan fielmente la situación de 100 Ladrillos.

1.4.- Tendencias, compromisos o acontecimientos conocidos que pueda afectar significativamente la liquidez, así como los resultados de operación o su situación financiera de 100 Ladrillos

En términos generales y con la información con la que contamos, no se advierte ninguna tendencia, compromiso o acontecimiento conocido que pueda afectar significativamente la liquidez de 100 Ladrillos.

Consideramos que el crecimiento del sector inmobiliario y de alquiler de bienes inmuebles durante el 2025, **que tuvo un crecimiento para pasar del 8.9% al 9.1% del total**

del Producto Interno Bruto², que implica un valor de aproximadamente de **\$3.09 billones**, nos permite mantener una participación con tendencia de crecimiento en el mercado, sin que nos afecte la incorporación de nuevos competidores o incluso competir contra otros actores dentro de esa actividad productiva.

En esta misma línea, **en México aproximadamente 63%³ de las personas entre 18 y 70 años tiene acceso a una cuenta de ahorro formal** en el sistema financiero mexicano, esto significa que cerca de 22 millones de personas, que potencialmente pueden acceder a una inversión, diferente a las Afores. Si bien, no existe una estadística de cuántas personas pueden acceder a un instrumento de inversión, consideramos que el mercado permite la coexistencia de un ecosistema diverso y con una oferta suficiente para hacer crecer el mercado para todos los actores, a diferencia de otros modelos de negocios asociados al entorno Fintech en México, como pueden ser los Monederos de Fondos de Pago Electrónico, que son más sensibles a la entrada de nuevos actores.

En lo que respecta a las variables económicas, si bien se vislumbran eventos que pueden generar riesgo a la estabilidad macroeconómica a nivel país, consideramos que durante el 2026 seguirá la tendencia a la baja la tasa de fondeo interbancario, que como se expuso previamente, por lo que en este sentido somos optimistas para esperar un aumento del volumen del negocio aprovechando a los inversionistas que se migren de instrumentos con menores rendimientos.

De parte de las autoridades reguladoras y supervisoras no se conocen cambios normativos que afecten la situación operativa, financiera o de liquidez de 100 Ladrillos, la modificación más sustancial que esperamos en esa materia será la puesta en marcha de la medición y reporte del Capital Neto en los términos establecidos en la legislación de la Instituciones de Tecnología Financiera, sin embargo la estimación que tenemos, basada en la comunicación de la Comisión Nacional Bancaria y de Valores, es que se implementará cerca del último cuatrimestre de 2027.

Otra fuente de posible presión son los efectos de las políticas arancelarias por parte del gobierno federal de los Estados Unidos que, si bien, México ha logrado lograr acuerdos beneficiosos en este rubro, la tensión se mantiene, lo que significa que no se ha disipado

² Cálculo propio tomando como referencia el indicador publicado por INEGI para el cierre de 2023 contra lo reportado por ese mismo instituto en 2024 en el comunicado del Boletín de Indicador 91/25 INEGI con fecha de 21 de febrero de 2025.

³ Datos consultados en la Encuesta Nacional de Inclusión Financiera (ENIF) 2024 publicados por el INEGI: https://www.inegi.org.mx/contenidos/programas/enif/2024/doc/enif_2024_resultados.pdf

del todo la tensión, esto puede afectar los ciclos de inversión por la incertidumbre que pueda generar en los mercados los resultados de la imposición o no de estas medidas, y en su caso, el impacto si es que se materializan.

Durante el 2025 siguió en marcha el proceso de diversificar el tipo de proyectos que se presentan en la Plataforma, por lo que tenemos plenamente identificadas características de tipo de Ladrillos que son más atractivos para cierto sector de los inversionistas.

Nuestra estrategia responde a la demanda de servicios financieros que equilibran liquidez y rentabilidad. Mantenemos la convicción de que la inversión inmobiliaria es un activo clave por su capacidad de generar rentas y plusvalía. Gracias a nuestra experiencia en el sector, no solo expandimos una cartera de productos atractiva para los inversionistas, sino que nos consolidamos como una fuente de financiamiento estratégica para desarrolladores. Al alentar el financiamiento para el desarrollo inmobiliario, **100 Ladrillos potencia la cadena productiva nacional, activando múltiples ramas económicas y fomentando la creación de empleos y el crecimiento del país.**

2. Análisis y comentarios sobre la información financiera

a) La situación financiera, liquidez y recursos de capital, proporcionando la información relativa a:

1. Descripción de las fuentes internas y externas de liquidez, así como una breve descripción de cualquier otra fuente de recursos importante aún no utilizada.

100 Ladrillos mantiene niveles de solvencia adecuados para sostener la operación del negocio al ritmo que ha mantenido en los últimos años. Además, los accionistas han reafirmado su compromiso con la empresa, asegurando la inyección de liquidez cuando sea necesario. Prueba de ello es la **aportación adicional de capital de \$8.5 millones realizada en 2025**, que respalda la estabilidad financiera y sana marcha de la entidad.

Nos mantenemos en la ruta de optar por el financiamiento vía la inyección de capital, por lo que no vislumbramos en corto plazo recurrir al endeudamiento ni la emisión de valores bursátiles o de otro tipo, estamos convencidos que el entorno no es el propicio para ello y no consideramos que sea algo apremiante.

2. Política de pago de dividendos o reinversión de utilidades que la ITF pretenda seguir en el futuro.

Por el momento, 100 Ladrillos tiene como política la reinversión de las utilidades y posponer el pago de dividendos hasta un punto de inflexión en el que la operación de la institución sea rentable. Llegado este momento se definirá una nueva política.

3. Políticas que rigen la Tesorería.

La Tesorería de 100 Ladrillos está orientada 100% a mantener en funcionamiento las operaciones internas de la empresa, asegurando que contemos con la liquidez necesaria y el manejo eficiente de las disponibilidades, para ello se mantiene un presupuesto anual, al que mensualmente se le hacen revisiones para ajustes de acuerdo con las necesidades de flujo de la entidad.

Por otra parte, hay un control de los requerimientos de pago de las distintas áreas que pasan por una revisión primero, del área requirente, segundo de la Tesorería que en caso de encontrar que son procedentes, los turna a autorización de la Dirección, por lo que no existen erogaciones que no sean revisadas mediante este sistema.

Para el caso, de movimientos de clientes, existe un proceso que en su mayoría está automatizado, que pasa por la revisión del área de ingeniería, la validación del Director General y una validación consistente en realizar un balance entre la cuenta concentradora de banco y la cuenta de sistemas dentro de 100 Ladrillos, todos los días Tesorería revisa que dichos saldos sean iguales en ambas cuentas.

En cuanto a las entradas de flujo de fondos, las políticas están principalmente orientadas a la revisión de los traspasos de cuentas entre los fondos de proyectos por parte de los inversionistas a los proyectos de los Solicitantes, que también siempre son aprobadas por el Director General.

4. Créditos o adeudos fiscales que mantengan al último ejercicio fiscal, indicando si están al corriente en su pago.

Como se describió con anterioridad, a la fecha la institución no tiene carga fiscal impositiva en materia del Impuesto Sobre la Renta, porque el resultado en el ejercicio es de pérdida, por lo que en este contexto al cierre del ejercicio tenemos pérdidas pendientes de amortizar por más de \$32 millones.

En lo que respecta al Impuesto Diferido, al cierre del ejercicio, se calculó un total de 1.60 millones, proveniente principalmente de la diferencia de la aplicación positiva del Mobiliario y Equipo y Otros Activos de la entidad.

En cuanto a otras contribuciones, estamos al corriente de su pago, lo mismo en lo que respecta a los derechos de supervisión por parte de la Comisión Nacional Bancaria y de Valores y así como de sanciones de otras reguladoras.

5. 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.

En este momento 100 Ladrillos no tiene inversiones relevantes comprometidas, sin embargo, se mantiene el compromiso de parte de los accionistas para inyectar el capital necesario para mantener la sana operación de la institución, así como de sus subsidiarias, pero al cierre del ejercicio no existen inversiones con estas características.

b) Comportamiento reciente de los conceptos relativos a cuentas de orden.

Como se describió anteriormente, este rubro tuvo un desempeño positivo respecto al ejercicio anterior, el Total de la Cuenta de Orden cerró con un saldo total de \$1,029.62 millones, **lo que representa un aumento del 13% contra el 2024**. Mientras que las operaciones por Cuenta Propia **cerraron en \$886.26 millones, lo que represento un incremento del 13.84% en comparación con 2024**.

c) La descripción del sistema de control interno.

El sistema de Control Interno se encuentra alineado a los objetivos estratégicos y de continuidad operativa de la Institución, lo que nos permite confiar en la identificación de Riesgos Operativos, Financieros, Legales, Reputacionales y de Seguridad de la Información.

En cuanto a responsabilidades, principalmente está a cargo del Consejo de Administración y es ejecutado por el Director General, con la responsabilidad compartida de los diferentes titulares de las áreas 100 Ladrillos, con los que al menos mensualmente se tienen reuniones de evaluación de los controles aplicados y de los resultados.

La maduración del sistema nos ha permitido la asignación de responsabilidades, el agrupamiento de funciones, la toma de decisión, la coordinación y el control, para mantener una operación sostenible de la Institución, en 100 Ladrillos entendemos que una organización es un todo que representa más que la suma de las partes, que interactúa con su entorno y queremos que esas interacciones son generadoras de valor compartido.

Como objetivos de mediano plazo, se tienen fijado la implementación de modelos iterativos para evaluar la eficacia de los controles aplicados, con el objetivo de mejorar el grado de conocimiento de los procesos interno y su eficacia, así como la identificación de nuevos riesgos, para en su caso, implementar el rediseño de estos procesos.

3. Integración del consejo de administración.

El Consejo de Administración de 100 Ladrillos está compuesto por dos miembros, todos son titulares propietarios y no independientes:

Hugo Raúl Blum Casillas – Presidente del Consejo de Administración:

Hugo Raúl es licenciado en administración y finanzas por la Universidad Panamericana, MEDEX, tiene una trayectoria de más de 19 años en el medio financiero, en donde ha participado como ejecutivo de alto nivel en varias instituciones financieras como Kapital Financiera, Yo te Presto y 100 Ladrillos, además de contar en su trayectoria profesional con experiencias en otros emprendimientos.

Juan Pablo Mejía Gil – Secretario del Consejo de Administración:

Juan Pablo es licenciado en administración y finanzas por la Universidad Panamericana y es máster por el IPADE Business School donde cursó el MEDEX, tiene una trayectoria de más de 19 años en el medio financiero, en donde ha participado en la consolidación de varias instituciones financieras como Kapital Financiera, Yo te Presto y 100 Ladrillos, además de contar en su trayectoria profesional con experiencias en otros emprendimientos.

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 otorgadas al órgano de administración de la sociedad, incluidas el director general y los principales funcionarios al **31 de diciembre de 2025 ascendió a la cantidad de \$1.8 millones.**

a) Descripción de las compensaciones otorgadas al órgano de administración al 31 de diciembre de 2025:

• Sueldos	\$0.00	0%
• Bonos	\$0.00	0%
• Total de Compensaciones	\$0.00	0%

b) Descripción de las compensaciones otorgadas al director general y los principales funcionarios al 31 de diciembre de 2025:

• Sueldos.....	\$1.8 millones	100%
• Bonos.....	\$0.00	0%
• Total de Compensaciones.....	\$1.8 millones	0%

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 Inmobiliaria Cien Ladrillos, 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.



Hugo Raúl Blum Casillas
Director General

Plataforma Inmobiliaria Cien Ladrillos, Sociedad Anónima Promotora de Inversión de Capital Variable, Institución de Financiamiento Colectivo