

Communitas Aurum, S. A. P. I. de C. V.
Institución de Financiamiento Colectivo
(Prestadero)

Estados financieros dictaminados

31 de diciembre de 2022

Communitas Aurum, S. A. P. I. de C. V.
Institución de Financiamiento Colectivo

Estados financieros dictaminados

31 de diciembre de 2022

Índice

Contenido	Página
Informe de los auditores independientes	1 a 3
Estados financieros:	
Estado de situación financiera	4
Estado de resultados integral	5
Estado de cambios en el capital contable	6
Estado de flujo de efectivo	7
Notas a los estados financieros	8 a 18



INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

Ciudad de México, 10 de marzo de 2023.

Al Consejo de Administración de
Communitas Aurum, S. A. P. I. de C. V.
Institución de Financiamiento Colectivo

Opinión favorable

Hemos auditado los estados financieros adjuntos de Communitas Aurum, S. A. P. I. de C. V. Institución de Financiamiento Colectivo, que comprenden los estados de situación financiera al 31 de diciembre de 2022, el estado de resultados integral, de cambios en el capital contable y de flujo de efectivo correspondientes al año que terminó en esa fecha, así como las notas a los estados financieros individuales que incluyen un resumen de las políticas contables significativas.

En nuestra opinión, de los estados financieros individuales adjuntos presentan razonablemente, en todos los aspectos materiales, la situación financiera de Communitas Aurum, S. A. P. I. de C. V. Institución de Financiamiento Colectivo al 31 de diciembre de 2022, así como el resultado de sus operaciones, de cambios en el capital contable y sus flujos de efectivo correspondientes, por el año terminado en esa fecha, de conformidad con las Normas de Información Financiera Mexicanas.

Fundamento de la opinión

Hemos llevado a cabo nuestra auditoría de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría. Nuestras responsabilidades de acuerdo con dichas normas se describen más adelante en la sección "Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros individuales" de este informe. Somos independientes de la Compañía de conformidad con el Código de Ética Profesional del Instituto Mexicano de Contadores Públicos, A. C., y hemos cumplido con el resto de nuestras responsabilidades éticas de conformidad con esos requerimientos y dicho Código. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido proporciona una base suficiente y adecuada para nuestra opinión.

Los estados financieros individuales que se acompañan han sido elaborados exclusivamente para su presentación al Consejo de Administración, por lo que las inversiones permanentes en acciones de subsidiarias y afiliadas se presentan valuadas a su costo de adquisición más el efecto por el método de participación al cierre de cada año.

Responsabilidades de la Administración de la Compañía en relación con los estados financieros individuales

La Administración es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados financieros individuales adjuntos de conformidad con las Normas de Información Financiera Mexicanas, y del control interno que la Administración consideró necesario para permitir la preparación de estados financieros individuales libres de desviación material, debida a fraude o error. También es responsable de la publicación de los estados financieros auditados conforme al artículo 36 de las Disposiciones de Carácter General Aplicables a las Instituciones de Tecnología Financiera (CUITF).

En la preparación de los estados financieros individuales, la Administración es responsable de evaluar la capacidad de la Compañía para continuar como negocio en marcha, revelar, en su caso, las cuestiones relativas y utilizar la base contable de negocio en marcha a menos que la Administración tenga la intención de liquidar la Compañía o cesar operaciones.

La Administración de la Compañía es responsable de la supervisión del proceso de información financiera de la misma.

Responsabilidades de los auditores en relación con la auditoría de los estados financieros individuales

Nuestro objetivo es obtener seguridad razonable de que los estados financieros individuales en su conjunto se encuentran libres de desviaciones materiales, ya sean derivadas de fraude o error, y emitir el informe de auditoría que incluye nuestra opinión. Seguridad razonable es un alto nivel de seguridad, pero no garantiza que una auditoría realizada de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría siempre detecte una desviación material cuando ésta exista. Las desviaciones pueden surgir de fraude o error y son consideradas materiales si, individualmente o en su conjunto, puede preverse razonablemente que influirán en las decisiones económicas que los usuarios toman basándose en los estados financieros individuales.

Los juicios sobre la importancia relativa se realizan teniendo en cuenta las circunstancias que concurren y se ven afectados por la magnitud o la naturaleza de una desviación, o por una combinación de ambas.

Como parte de una auditoría de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría, se ejerce el juicio profesional y mantiene el escepticismo profesional. Asimismo, también:

- Identificamos y evaluamos los riesgos de desviaciones materiales en los estados financieros individuales, ya sean por fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos; y obtuvimos evidencia de auditoría suficiente y adecuada para sustentar nuestra opinión. El riesgo de no detectar una desviación material resultante de fraude es mayor que de aquella resultante de un error, ya que el fraude implica colusión, falsificación, omisiones intencionales, distorsión, o anulación del control interno.

Los presentes estados financieros consolidados corresponden a Communitas Aurum, S.A.P.I. de C.V., Institución de Financiamiento Colectivo ("Prestadero), cuyo sitio de Internet es www.prestadero.com. La información financiera a que refieren los artículos 36 a 39 de la CUITF puede ser consultada en <https://prestadero.com/reportes-financieros.php>, así como en el sitio de Internet de la CNBV <https://www.gob.mx/cnbv>.

- Obtuvimos un entendimiento del control interno relevante, con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la Compañía.
- Evaluamos lo adecuado de las políticas contables utilizadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y de las revelaciones relacionadas, realizadas por la Administración.
- Concluimos sobre lo adecuado de la utilización, por la Administración, de la presunción de negocio en marcha para preparar los estados financieros individuales, y si, basados en la evidencia de auditoría obtenida, existe incertidumbre material en relación con eventos o condiciones que generan duda significativa sobre la capacidad de la Compañía para continuar como negocio en marcha. Si concluimos que existe incertidumbre material, se requiere lo mencionemos en nuestro informe de auditoría sobre la correspondiente información revelada en los estados financieros individuales o, si dichas revelaciones son inadecuadas, que expresemos una opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, hechos o condiciones futuros pueden ser causa de que la Compañía deje de ser un negocio en marcha.
- Comunicamos a la Administración, entre otras cuestiones, el alcance y el momento de realización de la auditoría y los hallazgos significativos de la auditoría, así como cualquier deficiencia significativa de control interno que identificamos.

También, proporcionamos a la Administración de la Compañía una declaración manifestando que hemos cumplido los requerimientos de ética aplicables sobre independencia y les comunicamos todas las relaciones y demás cuestiones que razonablemente pudieran influir en nuestra independencia, y en su caso, las correspondientes salvaguardas aplicadas.

Management Audit & Accounting Services, S.C.



C. P. C. Jorge Sánchez Martínez
Socio

Los presentes estados financieros consolidados corresponden a Communitas Aurum, S.A.P.I. de C.V., Institución de Financiamiento Colectivo ("Prestadero), cuyo sitio de Internet es www.prestadero.com. La información financiera a que refieren los artículos 36 a 39 de la CUITF puede ser consultada en <https://prestadero.com/reportes-financieros.php>, así como en el sitio de Internet de la CNBV <https://www.gob.mx/cnbv>.

Communitas Arum, S. A. P. I. de C. V.
Institución de Financiamiento Colectivo
Estados de situación financiera
(Cifras expresadas en miles de pesos)

	31 de diciembre de	
	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Activo		
Circulante:		
Efectivo (Nota 3)	\$ 6,111	\$ 4,845
Cuentas por cobrar (Nota 4)	3,777	3,429
Anticipo a proveedores	4	-
Impuestos por recuperar (Nota 5)	<u>1,523</u>	<u>1,706</u>
	11,415	9,980
No circulante:		
Activos intangibles (Nota 6)	1,584	1,736
Mobiliario y equipo (Nota 7)	44	47
Inversiones en acciones (Nota 8)	<u>50</u>	<u>50</u>
Total del activo	<u>\$ 13,093</u>	<u>\$ 11,813</u>
Pasivo y capital contable		
Pasivo a corto plazo:		
Proveedores y acreedores (Nota 9)	\$ 103	\$ 59
Intereses devengados	225	161
Participación de los trabajadores en las utilidades	65	-
Impuestos por pagar y seguridad social (Nota 10)	<u>20</u>	<u>20</u>
Total del pasivo a corto plazo	414	240
Capital contable (Nota 11):		
Capital social	14,211	14,211
Resultados acumulados	<u>(1,531)</u>	<u>(2,638)</u>
Total del capital contable	<u>12,680</u>	<u>11,573</u>
Total del pasivo y capital contable	<u>\$ 13,093</u>	<u>\$ 11,813</u>

Las catorce notas adjuntas son parte integrante de los estados financieros individuales


Gerardo Obregón
Director General

El presente estado de situación financiera se formuló de conformidad con los criterios de contabilidad para las instituciones de financiamiento colectivo, emitidos por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores, con fundamento en lo dispuesto por los artículos 48 y 49 de la Ley para Regular las Instituciones de Tecnología Financiera, de observancia general y obligatoria, aplicados de manera consistente, encontrándose reflejadas las operaciones efectuadas por la institución de financiamiento colectivo hasta la fecha arriba mencionada, las cuales se realizaron y valuaron con apego a sanas prácticas y a las disposiciones legales y administrativas aplicables. El presente estado de situación financiera fue aprobado por el administrador único o, en su caso, el consejo de administración o el director general, según corresponda, bajo la responsabilidad de los directivos que lo suscriben.

Los presentes estados financieros consolidados corresponden a Communitas Arum, S.A.P.I. de C.V., Institución de Financiamiento Colectivo ("Prestadero"), cuyo sitio de Internet es www.prestadero.com. La información financiera a que refieren los artículos 36 a 39 de la CUITF puede ser consultada en <https://prestadero.com/reportes-financieros.php>, así como en el sitio de Internet de la CNBV <https://www.gob.mx/cnbv>.

Communitas Arum, S. A. P. I. de C. V.
Institución de Financiamiento Colectivo
Estados de resultados integral
(Cifras expresadas en miles de pesos)

	<u>31 de diciembre de</u>	
	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Ingresos por cobro de Intereses y comisiones (Nota 2n) \$	8,019	\$ 7,141
Costo del servicio	<u>(6,459)</u>	<u>(4,190)</u>
Utilidad bruta	1,560	2,951
Gastos de operación	<u>(2,355)</u>	<u>(4,134)</u>
(Pérdida) de operación	(795)	(1,183)
Otros productos – Neto	62	64
Resultado integral de financiamiento:		
Intereses bancarios ganados	1,844	883
(Pérdida) en cambios – Neto	<u>(4)</u>	<u>(5)</u>
Utilidad (Pérdida) antes de impuestos	1,107	(241)
Impuestos a la utilidad	<u>-</u>	<u>-</u>
Utilidad (pérdida) neta del año	<u>\$ 1,107</u>	<u>\$ (241)</u>

Las catorce notas adjuntas son parte integrante de los estados financieros individuales


Gerardo Obregón
Director General

El presente estado de resultado integral se formuló de conformidad con los criterios de contabilidad para las instituciones de financiamiento colectivo, emitidos por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores, con fundamento en lo dispuesto por los artículos 48 y 49 de la Ley para Regular las Instituciones de Tecnología Financiera, de observancia general y obligatoria, aplicados de manera consistente, encontrándose reflejados todos los ingresos y egresos derivados de las operaciones efectuadas por la institución de financiamiento colectivo durante el período arriba mencionado, las cuales se realizaron y valoraron con apego a sanas prácticas y a las disposiciones legales y administrativas aplicables. El presente estado de resultado integral fue aprobado por el administrador único o, en su caso, el consejo de administración o el director general, según corresponda, bajo la responsabilidad de los directivos que lo suscriben.

Los presentes estados financieros consolidados corresponden a Communitas Arum, S.A.P.I. de C.V., Institución de Financiamiento Colectivo ("Prestadero"), cuyo sitio de Internet es www.prestadero.com. La información financiera a que refieren los artículos 36 a 39 de la CUITF puede ser consultada en <https://prestadero.com/reportes-financieros.php>, así como en el sitio de Internet de la CNBV <https://www.gob.mx/cnbv>.

Communitas Arum, S. A. P. I. de C. V.
Institución de Financiamiento Colectivo
Estados de cambios en el capital contable
Años que terminaron el 31 de diciembre de 2022 y 2021
(Cifras expresadas en miles de pesos)

	<u>Capital Social</u>	<u>Capital social variable</u>	<u>Resultados Acumulados</u>	<u>Total</u>
Saldos al 1 de enero de 2021	\$ 50	\$ 14,161	\$ (2,397)	\$ 11,814
Pérdida neta del ejercicio	<u> </u>	<u> </u>	<u>(241)</u>	<u>(241)</u>
Saldos al 31 de diciembre de 2021	50	14,161	(2,638)	11,573
Utilidad neta del año	<u> </u>	<u> </u>	<u>1,107</u>	<u>1,107</u>
Saldos al 31 de diciembre de 2022	<u>\$ 50</u>	<u>\$ 14,161</u>	<u>\$ (1,531)</u>	<u>\$ 12,680</u>

Las catorce notas adjuntas son parte integrante de los estados financieros individuales


Gerardo Obregón
Director General

El presente estado de cambios en el capital contable se formuló de conformidad con los criterios de contabilidad para las instituciones de financiamiento colectivo, emitidos por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores, con fundamento en lo dispuesto por los artículos 48 y 49 de la Ley para Regular las Instituciones de Tecnología Financiera, de observancia general y obligatoria, aplicados de manera consistente, encontrándose reflejados todos los movimientos en las cuentas de capital contable derivados de las operaciones efectuadas por la institución de financiamiento colectivo durante el período arriba mencionado, las cuales se realizaron y valoraron con apego a sanas prácticas y a las disposiciones legales y administrativas aplicables. El presente estado de cambios en el capital contable fue aprobado por el administrador único o, en su caso, el consejo de administración o el director general, según corresponda, bajo la responsabilidad de los directivos que lo suscriben.

Los presentes estados financieros consolidados corresponden a Communitas Arum, S.A.P.I. de C.V., Institución de Financiamiento Colectivo ("Prestadero), cuyo sitio de Internet es www.prestadero.com. La información financiera a que refieren los artículos 36 a 39 de la CUITF puede ser consultada en <https://prestadero.com/reportes-financieros.php>, así como en el sitio de Internet de la CNBV <https://www.gob.mx/cnbv>.

Communitas Arum, S. A. P. I. de C. V.
Institución de Financiamiento Colectivo
Estados de flujos de efectivo
(Cifras expresadas en miles de pesos)

	<u>31 de diciembre de</u>	
	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Actividades de operación:		
Cobro a clientes	\$ 7,719	\$ 6,704
Pago a proveedores	<u>(8,283)</u>	<u>(8,283)</u>
Flujos netos de efectivo de actividades de operación	(564)	(1,579)
Actividades de inversión:		
Altas de activo fijo	(14)	(11)
Bajas de activo fijo	-	6
Altas de activos intangibles	<u>-</u>	<u>(3)</u>
Flujos netos de efectivo de actividades de inversión	(14)	(8)
Efectivo excedente para aplicar en actividades de financiamiento	<u>(578)</u>	<u>(1,587)</u>
Actividades de financiamiento:		
Intereses ganados	1,844	883
Disminución de capital	<u>-</u>	<u>-</u>
Flujos netos de efectivo de actividades de financiamiento	1,844	883
Incremento (Disminución) neto de efectivo	1,266	(704)
Efectivo al principio del periodo	<u>4,845</u>	<u>5,549</u>
Efectivo al final del periodo	<u>\$ 6,111</u>	<u>\$ 4,845</u>

Las catorce notas adjuntas son parte integrante de los estados financieros individuales


Gerardo Obregón
Director General

El presente estado de flujos de efectivo se formuló de conformidad con los criterios de contabilidad para las instituciones de financiamiento colectivo, emitidos por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores, con fundamento en lo dispuesto por los artículos 48 y 49 de la Ley para Regular las Instituciones de Tecnología Financiera, de observancia general y obligatoria, aplicados de manera consistente, encontrándose reflejadas las entradas de efectivo y salidas de efectivo derivadas de las operaciones efectuadas por la institución de financiamiento colectivo durante el período arriba mencionado, las cuales se realizaron y valoraron con apego a sanas prácticas y a las disposiciones legales y administrativas aplicables. El presente estado de flujos de efectivo fue aprobado por el administrador único o, en su caso, el consejo de administración o el director general, según corresponda, bajo la responsabilidad de los directivos que lo suscriben.

Los presentes estados financieros consolidados corresponden a Communitas Arum, S.A.P.I. de C.V., Institución de Financiamiento Colectivo ("Prestadero), cuyo sitio de Internet es www.prestadero.com. La información financiera a que refieren los artículos 36 a 39 de la CUITF puede ser consultada en <https://prestadero.com/reportes-financieros.php>, así como en el sitio de Internet de la CNBV <https://www.gob.mx/cnbv>.

Communitas Aurum, S. A. P. I. de C. V.
Institución de Financiamiento Colectivo

Notas a los estados financieros individuales

31 de diciembre de 2022 y 2021
(Cifras expresadas en miles de pesos)

NOTA 1 – ANTECEDENTES Y ACTIVIDAD DE LA COMPAÑÍA

Communitas Arum, S. A. P. I. de C. V. Institución de Financiamiento Colectivo que fue constituida en 7 de abril de 2011 con duración ilimitada y autorizada para operar como Institución de Financiamiento Colectivo el 23 de junio de 2021. Su domicilio es en la Ciudad de México y sus actividades principales consisten en otorgar créditos a personas que lo soliciten mediante su plataforma en línea, Prestadero.com, de manera ágil y confiable, así como ofrecer rendimientos a las personas que a través del mismo portal fondean o invierten en dichos créditos mediante el financiamiento colectivo o crowdfunding.

La Institución tiene como objeto social la realización de financiamiento colectivo de deuda con el fin de que inversionistas otorguen prestamos, créditos, mutuos o cualquier otro financiamiento en términos de la Ley para Regular las Instituciones de Tecnología Financiera ("Ley Fintech"), así como las actividades estipuladas en el Artículo 19 de la misma Ley.

Los estados financieros de Communitas Arum, S. A. P. I. de C. V., IFC fueron autorizados el día 13/03/2023 para su emisión por el Lic. Gerardo Obregón, director general, y están sujetos a la aprobación del Consejo de Administración conforme al artículo 34 de la CUITF.

NOTA 2 – RESUMEN DE POLÍTICAS DE CONTABILIDAD SIGNIFICATIVAS

A continuación, se resumen las políticas de contabilidad más significativas, utilizadas por la Compañía para la formulación de sus estados financieros individuales, de conformidad con las Normas de Información Financiera Mexicanas (NIFM).

a) Estado de flujos de efectivo

De acuerdo con la NIFM B-2 "Estado de flujos de efectivo", es un estado financiero básico que muestra las fuentes y aplicaciones del efectivo de la Compañía en el año, las cuales son clasificadas en actividades de operación, de inversión y de financiamiento. La Compañía adoptó el método indirecto para la preparación del estado de flujo de efectivo debido a que muestra la conciliación de partidas que aplicaron y/o utilizaron efectivo durante el período.

Los presentes estados financieros consolidados corresponden a Communitas Aurum, S.A.P.I. de C.V., Institución de Financiamiento Colectivo ("Prestadero), cuyo sitio de Internet es www.prestadero.com. La información financiera a que refieren los artículos 36 a 39 de la CUITF puede ser consultada en <https://prestadero.com/reportes-financieros.php>, así como en el sitio de Internet de la CNBV <https://www.gob.mx/cnbv>.

b) Estado de resultado integral

De acuerdo con la NIFM B-3 "Estado de resultado integral" establece los criterios generales de presentación y estructura de este estado financiero básico, consecuentemente, la Compañía decidió estructurarlo en un solo documento, en donde se presenta todos los rubros que conforman la utilidad o pérdida neta, por lo que respecta a la clasificación de sus costos y gastos, la Compañía utiliza el criterio basado en función, atendiendo a su contribución a los diferentes niveles de utilidad o pérdida.

Adicionalmente para un mejor análisis de su situación financiera, la Compañía ha considerado necesario presentar el importe de la utilidad de operación, así como el resultado neto entre sus otros ingresos y gastos.

c) Información financiera – Efectos de inflación

De acuerdo con la NIFM B-10 "Efectos de la inflación", la Compañía al 31 de diciembre de 2022 y 2021, se encuentra en un entorno económico no inflacionario, debido a que el efecto acumulado de la inflación en los últimos dos años fue de 5,69% y 3.4% respectivamente, de acuerdo con los porcentajes de inflación derivados del Índice Nacional de Precios al Consumidor (INPC). Por esta situación los estados financieros individuales al 31 de diciembre de 2022 y 2021 se presentan en pesos históricos, no se ha reconocido los efectos de inflación a la fecha que establece esta NIFM, ya que se considera que el efecto no es importante en atención a la fecha de creación y al tipo de activos no monetarios.

d) Cuentas de orden

Se deben presentar las operaciones efectuadas para cuenta de clientes pero que proporcionan información sobre alguno de los siguientes eventos:

- Activos y pasivos contingentes de conformidad con la NIF C-9 "Provisiones, contingencias y compromisos" de las NIF;
- Operaciones por cuenta de clientes;
- Operaciones efectuadas por cuenta propia;
- Montos que complementen las cifras contenidas en el estado de situación financiera;
- Colaterales recibidos por la entidad;
- Colaterales recibidos y vendidos por la entidad, y
- Otras cuentas que la entidad considere necesarias para facilitar el registro contable o para cumplir con las disposiciones legales aplicables.

	<u>31 de diciembre de</u>	
	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Efectivo y equivalentes	\$ 26,080	\$ 28,723
Deudores diversos	228,265	198,149
Proveedores	(3,067)	(2,719)
Acreeedores	<u>(251,279)</u>	<u>(224,153)</u>
	\$ <u> -</u>	\$ <u> -</u>

Los presentes estados financieros consolidados corresponden a Communitas Aurum, S.A.P.I. de C.V., Institución de Financiamiento Colectivo ("Prestadero), cuyo sitio de Internet es www.prestadero.com. La información financiera a que refieren los artículos 36 a 39 de la CUITF puede ser consultada en <https://prestadero.com/reportes-financieros.php>, así como en el sitio de Internet de la CNBV <https://www.gob.mx/cnbv>.

e) Efectivo

Está representado por depósitos bancarios a la vista valuados al cierre; los intereses generados se registran en los resultados cuando se devengan. Los valores así determinados no exceden su valor de mercado.

Por el año que terminó al 31 de diciembre de 2022 y 2021, no se realizaron operaciones con instrumentos financieros derivados o de cobertura.

f) Inversiones en valores

La adquisición de las inversiones en valores, tanto de deuda como de capital, se clasifica de acuerdo con la intención de la administración de la Compañía en títulos para negociar, títulos disponibles para la venta o bien, títulos conservados a vencimiento.

g) Cuentas por cobrar

La Compañía considera como cuenta por cobrar aquellas cuentas liquidadoras deudoras, deudores por cuentas de margen, deudores por colaterales otorgados en efectivo, deudores diversos, impuestos por recuperar y las cuentas por cobrar condicionadas, deducidas, en su caso, de la estimación de pérdidas crediticias esperadas.

La gran mayoría de las cuentas por cobrar de Prestadero forman parte de los créditos pendientes de cobro que la propia sociedad ha otorgado en línea con su Esquema de Alineación de Incentivos estipulado en el artículo 18, fracción VIII de la Ley Fintech.

h) Política para el otorgamiento de crédito

El otorgamiento, control y recuperación de créditos se encuentran regulados en los manuales de la Sociedad y en su Metodología de Selección de Solicitantes, apegada a los artículos 44 a 46 de la CUITF, y que se encuentra publicada en la ruta: <https://prestadero.com/metodologia-seleccion.php>.

i) Activos intangibles

Los activos intangibles con vida útil definida incluyen los costos preoperativos y software. Estos activos se amortizan a línea recta, durante su vida útil.

j) Mobiliario y equipo

El mobiliario y equipo se registran al costo de adquisición. La depreciación se calcula por el método de línea recta con base en su vida útil estimada de los activos determinadas por la administración de la compañía de acuerdo con las tasas anuales mostradas en la Nota 7.

k) Inversiones permanentes

Incluye las inversiones en subsidiarias no consolidadas, asociadas, negocios conjuntos, y las inversiones en crédito mercantil generado.

Los presentes estados financieros consolidados corresponden a Communitas Aurum, S.A.P.I. de C.V., Institución de Financiamiento Colectivo ("Prestadero), cuyo sitio de Internet es www.prestadero.com. La información financiera a que refieren los artículos 36 a 39 de la CUITF puede ser consultada en <https://prestadero.com/reportes-financieros.php>, así como en el sitio de Internet de la CNBV <https://www.gob.mx/cnbv>.

l) Pasivos, provisiones, activos y pasivos contingentes

Los pasivos por provisiones se reconocen cuando: (i) existe una obligación presente (legal o asumida) como resultado de un evento pasado, (ii) es probable que se requiera la salida de recursos económicos como medio para liquidar dicha obligación, y (iii) la obligación pueda ser estimada razonablemente. El incremento de la provisión se reconoce como gasto en el año.

m) Impuesto a la utilidad causado y diferido

El Impuesto Sobre la Renta (ISR) causado se determina de acuerdo con las disposiciones fiscales y se reconoce en los resultados del año y el saldo por pagar al cierre del año como un pasivo a corto plazo.

El impuesto diferido se calcula por el método de activos y pasivos con enfoque integral, el cual consiste en reconocer un impuesto diferido aplicando la tasa fiscal correspondiente a todas las diferencias temporales que resultan de la comparación de los valores contables y fiscales de los activos y pasivos, incluyendo el beneficio de las pérdidas fiscales por amortizar (en su caso) y de algunos créditos fiscales. El Impuesto diferido activo se registra sólo cuando existe la probabilidad de que pueda recuperarse.

Al 31 de diciembre de 2022 y de 2021 la Compañía no ha determinado los posibles efectos relativos al reconocimiento de las disposiciones normativas de la NIFM D-4 "Impuestos a la utilidad" debido a que se considera que los efectos no son importantes.

n) Estado de cambios en el capital contable

De acuerdo con la NIFM B-4 "Estado de cambios en el capital contable" establece los criterios generales de presentación y estructura de este estado financiero básico, que requiere mostrar una conciliación entre los saldos iniciales y finales durante el año del capital contribuido y ganado, por lo que deben presentarse en forma segregada los ajustes retrospectivos, movimientos de propietarios, movimientos de reservas y el resultado integral. Al 31 de diciembre de 2022 y 2021, no existen conceptos adicionales que deban estar formando parte del resultado integral.

o) Transacciones en moneda extranjera

Las transacciones en moneda extranjera se registran a los tipos de cambio vigentes en la fecha de su concertación. Los activos y pasivos en dicha moneda se expresan en moneda nacional al tipo de cambio vigente a la fecha del Estado de situación financiera. Las diferencias motivadas por fluctuaciones en los tipos de cambio entre las fechas de concertación de las transacciones y su liquidación o valuación al cierre del año se aplican a los resultados.

p) Margen financiero por intermediación

El margen financiero por intermediación está conformado por los Ingresos por intereses, gastos por intereses y por comisiones, integrándose como sigue:

	<u>31 de diciembre de</u>	
	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Comisión por Apertura de Crédito	\$ 5,908	\$ 4,930
Comisión por Servicio a Prestamistas	1,334	1,212
Comisión por Pago Fallido	456	312
Comisión por Recuperación de Crédito	32	163
Gastos de Cobranza	5	4
Comisión por prestamos	-	257
Intereses por prestamos	<u>284</u>	<u>263</u>
	<u>\$ 8,019</u>	<u>\$ 7,141</u>

q) Reconocimiento de los ingresos

La Compañía considera como ingresos, los intereses de operaciones financieras propias de las entidades, tales como, depósitos en entidades financieras, cuentas de margen, inversiones en instrumentos financieros, operaciones de reporto, operaciones con instrumentos financieros derivados, las primas por colocación de deuda y los dividendos de instrumentos que califican como instrumentos financieros de capital. Estos ingresos ser derivan de las cuentas operativas propias de la Sociedad. Prestadero también obtiene ingresos de las comisiones por las operaciones propias de la IFC que se establecen en la página: <https://prestadero.com/comisionesp.php>.

n) Resultado integral de financiamiento

El resultado integral de financiamiento incluye todos los conceptos de ingresos o gastos financieros, tales como los intereses, resultados cambiarios y el resultado por posición monetaria, a medida que ocurren o se devengan. Este resultado incluye los ingresos netos por intereses de los saldos ociosos en las cuentas de Clientes, que se mantienen en cuentas bancarias conforme se establece en el artículo 46 de la Ley Fintech.

o) Uso de estimaciones

La preparación de los estados financieros individuales de acuerdo con NIFM requiere que la Administración de la Compañía realice estimaciones y supuestos que afectan los importes reportados de activos y pasivos, y revelación de los activos y pasivos contingentes a la fecha de los estados financieros y los importes reportados de ingresos y gastos durante el año. Los resultados actuales pueden diferir de dichas estimaciones.

Los presentes estados financieros consolidados corresponden a Communitas Aurum, S.A.P.I. de C.V., Institución de Financiamiento Colectivo ("Prestadero), cuyo sitio de Internet es www.prestadero.com. La información financiera a que refieren los artículos 36 a 39 de la CUITF puede ser consultada en <https://prestadero.com/reportes-financieros.php>, así como en el sitio de Internet de la CNBV <https://www.gob.mx/cnbv>.

NOTA 3 – EFECTIVO

Los saldos de efectivo se integran como sigue:

	<u>31 de diciembre de</u>	
	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Fondo fijo	\$ 8	\$ 7
Bancos	788	63
Inversiones en valores (1)	<u>5,315</u>	<u>4,775</u>
	<u>\$ 6,111</u>	<u>\$ 4,845</u>

(1) La compañía cuenta con fondos de inversión con el Banco Ve por Más, S.A.

NOTA 4 – CUENTAS POR COBRAR

Los saldos de las cuentas por cobrar se integran como siguen:

	<u>31 de diciembre de</u>	
	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Intereses por cobrar	\$ 3,101	\$ 768
Comparador S.A.P.I. de C.V.	710	-
Préstamos liberados por cobrar	201	1,930
Prestamistas (Intereses e ISR retenido)	-	178
Cuentas por cobrar	<u>(235)</u>	<u>(157)</u>
	<u>\$ 3,777</u>	<u>\$ 3,429</u>

NOTA 5 – IMPUESTOS A FAVOR

Los saldos de impuestos por recuperar se integran como siguen:

	<u>31 de diciembre de</u>	
	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Impuesto sobre la renta	\$ 938	\$ 695
Impuesto al valor agregado	544	755
Retenciones bancarias de ISR	29	249
Impuesto al valor agregado por acreditar	12	3
Impuestos a los depósitos en efectivo	-	4
	<u>\$ 3,777</u>	<u>\$ 1,706</u>

Los presentes estados financieros consolidados corresponden a Communitas Aurum, S.A.P.I. de C.V., Institución de Financiamiento Colectivo ("Prestadero), cuyo sitio de Internet es www.prestadero.com. La información financiera a que refieren los artículos 36 a 39 de la CUITF puede ser consultada en <https://prestadero.com/reportes-financieros.php>, así como en el sitio de Internet de la CNBV <https://www.gob.mx/cnbv>.

NOTA 6 – ACTIVOS INTANGIBLES

Los activos intangibles se integran como sigue:

	<u>31 de diciembre de</u>		<u>Tasa anual de</u>
	<u>2022</u>	<u>2021</u>	<u>amortización</u>
Desarrollo de Aplicaciones y Software	\$ 2,493	\$ 2,493	5%
Renta de Servidores Amazon	137	137	10%
Web check	51	51	5%
Software Win 2008 SVR Olp Std R2	11	11	5%
	<u>2,692</u>	<u>2,692</u>	
Amortización acumulada	<u>(1,108)</u>	<u>(956)</u>	
	<u>\$ 1,584</u>	<u>\$ 1,736</u>	

NOTA 7 – MOBILIARIO Y EQUIPO

El mobiliario y equipo se integran como sigue:

	<u>31 de diciembre de</u>		<u>Tasa anual de</u>
	<u>2022</u>	<u>2021</u>	<u>depreciación</u>
Equipo de oficina	\$ 66	\$ 52	10%
Equipo de cómputo	52	52	30%
Equipo Telefónico	-	-	25%
	<u>118</u>	<u>104</u>	
Depreciación acumulada	<u>(74)</u>	<u>(57)</u>	
	<u>\$ 44</u>	<u>\$ 47</u>	

NOTA 8 – INVERSIONES PERMANENTES EN ACCIONES

Communitas Aurum, S.A.P.I. de C.V., Institución de Financiamiento Colectivo tiene invertido un total de \$49,999.00 pesos mexicanos en su subsidiaria. Esta se ve reflejada sin movimientos en los años 2022 y 2021.

	<u>31 de diciembre de</u>	
	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Subsidiarias	\$ <u>50</u>	\$ <u>50</u>
	<u>\$ 50</u>	<u>\$ 50</u>

Los presentes estados financieros consolidados corresponden a Communitas Aurum, S.A.P.I. de C.V., Institución de Financiamiento Colectivo ("Prestadero), cuyo sitio de Internet es www.prestadero.com. La información financiera a que refieren los artículos 36 a 39 de la CUITF puede ser consultada en <https://prestadero.com/reportes-financieros.php>, así como en el sitio de Internet de la CNBV <https://www.gob.mx/cnbv>.

NOTA 9 – CUENTAS POR PAGAR

Las cuentas por pagar se integran como sigue:

	<u>31 de diciembre de</u>	
	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Pasivos a corto plazo:		
Trans Unión México S.A.	\$ 59	\$ 24
OCS Advisors S. de R.L. de C.V.	24	-
Comisiones bancarias	12	35
Otros menores	8	-
	<u>\$ 103</u>	<u>\$ 59</u>

NOTA 10 – IMPUESTOS Y DERECHOS POR PAGAR

Los saldos de impuestos por pagar y seguridad social se integran como siguen:

	<u>31 de diciembre de</u>	
	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Seguridad social	\$ 12	\$ 12
Retención de ISR	5	5
Impuesto sobre nómina por pagar	2	2
Impuesto al valor agregado por pagar	1	1
	<u>\$ 20</u>	<u>\$ 20</u>

NOTA 11 – CAPITAL CONTABLE

El capital social fijo sin derecho a retiro, se integra como sigue:

Capital social fijo	\$ 50
Capital social variable	<u>14,161</u>
	<u>\$ 14,211</u>

Mediante la Asamblea General Extraordinaria de Accionistas protocolizada ante notario público, celebrada el 4 de julio de 2022, no se mencionan cambios en el capital (no hubo aportaciones adicionales o retiros); pero se confirma el cambio en el Consejo de Administración en el que deja de ser miembro Fernando Lelo de Larrea y de Haro.

Los presentes estados financieros consolidados corresponden a Communitas Aurum, S.A.P.I. de C.V., Institución de Financiamiento Colectivo ("Prestadero), cuyo sitio de Internet es www.prestadero.com. La información financiera a que refieren los artículos 36 a 39 de la CUITF puede ser consultada en <https://prestadero.com/reportes-financieros.php>, así como en el sitio de Internet de la CNBV <https://www.gob.mx/cnbv>.

NOTA 12 – IMPUESTO A LA UTILIDAD

Por el año terminado al 31 de diciembre de 2022 la Compañía generó una utilidad neta de \$1,108,012, comparado con una pérdida neta de \$(240,855) en 2021 .

La utilidad se debió a un decremento en los gastos regulatorios (a diferencia de 2021, año en que se nos otorgó la autorización de Prestadero como Institución de Financiamiento Colectivo), a un crecimiento de cerca del 21% en el monto de créditos otorgados, y en un aumento en la tasa de interés de referencia de Banco de México, lo cual contribuyó a un incremento en el ingreso integral por financiamiento de Prestadero.

La tasa de ISR vigente en 2022 y 2021 es del 30%.

Al 31 de diciembre de 2022 y de 2021 la Compañía no ha determinado los posibles efectos relativos al reconocimiento de las disposiciones normativas de la NIFM D-4 "Impuestos a la utilidad" debido a que se considera que los efectos no son importantes.

NOTA 13 – NUEVOS PRONUNCIAMIENTOS DE LAS NIFM

El Consejo Mexicano de Normas de Información Financiera, A. C. (CINIF), organismo independiente encargado del desarrollo de la normatividad contable aplicable en México, dio a conocer durante el ejercicio de 2022, una serie de NIFM y mejoras a las NIFM. Las normas emitidas hasta la fecha de emisión de los estados financieros de la Compañía se detallan a continuación.

Cambios en el Marco Conceptual

De forma general, se emite un Nuevo Marco Conceptual a través de la NIF A-1 Marco Conceptual de las Normas de Información Financiera, el cual genera cambios consecuenciales en las normas particulares, tanto en índices, párrafos, referencias, y pies de página de la siguiente forma:

- Se cambia la terminología para mantener consistencia con el nuevo Marco Conceptual.
- Se modifica las referencias a las nuevas características cualitativas.
- Se modifican las referencias a las diferentes bases de valuación, ajustándolas de acuerdo con la nueva clasificación.
- Se homologa la descripción de los postulados básicos.
- Se homologa la descripción de las definiciones de los distintos elementos de los estados financieros.
- Se ajustan las referencias al Marco Conceptual de las normas particulares

Los presentes estados financieros consolidados corresponden a Communitas Aurum, S.A.P.I. de C.V., Institución de Financiamiento Colectivo ("Prestadero), cuyo sitio de Internet es www.prestadero.com. La información financiera a que refieren los artículos 36 a 39 de la CUITF puede ser consultada en <https://prestadero.com/reportes-financieros.php>, así como en el sitio de Internet de la CNBV <https://www.gob.mx/cnbv>.

NIF A-1 "Marco Conceptual"

- 10 – Estructura de la NIF
- 20 – Postulados básicos
- 30 – Objetivos de los estados financieros
- 40 – Características cualitativas de los estados financieros
- 50 – Elementos básicos de los estados financieros
- 60 – Reconocimiento
- 70 – Valuación
- 80 – Presentación y revelación
- 90 – Supletoriedad
- 100 – Vigencia

Mejoras que generan cambios contables:

- NIFM B-11 "Activos de larga duración y operaciones discontinuadas"
- NIFM B-15 "Conversión de monedas extranjeras"

Mejoras que no generan cambios contables son:

- NIFM B-10 "Efectos de la inflación"
- NIFM C-2 "Instrumentos financieros"
- NIFM C-3 "Cuentas por cobrar"
- NIFM C-4 "Inventarios"
- NIFM D-6 "Capitalización del RIF"

El objetivo de las mejoras a las NIF es incorporar en las propias Normas de Información Financiera cambios y precisiones con la finalidad de establecer un planteamiento normativo más adecuado.

Las modificaciones a las NIFM entrarán en vigor para los ejercicios que inicien a partir del 1 de enero de 2023.

NOTA 14 – INFORME DEL DIRECTOR GENERAL

El año 2022 marcó nuestro regreso a la utilidad neta en nuestros estados financieros, lo cual marca entonces, el 2021, en el que se obtuvo una ligera pérdida, como la excepción. El manejo responsable y cuidadoso de las finanzas de la empresa nos ha permitido ser rentables a pesar de los grandes retos de formar parte de una industria incipiente, y de ser una empresa recientemente regulada y autorizada por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores. El ser rentables nos coloca en una posición favorable comparado con otras empresas del rubro que aún tienen pérdidas, y que forzosamente requerirán de inyecciones adicionales de capital para seguir operando. El final de 2022, protagonizó una desaceleración importante en las inversiones externas dirigidas a empresas de tecnología financiera (Fintech) como la nuestra, lo cual podría perjudicar a todas aquellas empresas que no han encontrado aun el camino a la rentabilidad. Si bien existen riesgos que podrían perjudicar la rentabilidad de Prestadero en los años siguientes, por lo que Prestadero requeriría de obtener inyección de capital adicional, por el momento nos hemos liberado de esa presión al validar y comprobar nuestro modelo de negocio como pioneros del sector en México.

Los presentes estados financieros consolidados corresponden a Communitas Aurum, S.A.P.I. de C.V., Institución de Financiamiento Colectivo ("Prestadero), cuyo sitio de Internet es www.prestadero.com. La información financiera a que refieren los artículos 36 a 39 de la CUITF puede ser consultada en <https://prestadero.com/reportes-financieros.php>, así como en el sitio de Internet de la CNBV <https://www.gob.mx/cnbv>.

A pesar de no recibir inversión adicional, hemos tenido un incremento orgánico en uno de los marcadores clave de nuestro crecimiento: la liberación de créditos. En 2022 entregamos \$128,900,500 MXN en créditos en toda la República Mexicana, un crecimiento de 21% vs el año anterior. Además, hemos visto una reducción paulatina en la cartera vencida de Prestadero, cerrando el año 2022 con 6.69% de cartera vencida (comparado con un 7.21% al cierre de 2021 y 8.06% al cierre de 2022), lo cual contribuye a un mayor rendimiento para nuestros inversionistas de créditos.

En 2022 realizamos cambios importantes a nuestros procesos tecnológicos para solicitar crédito, lo que marcó un incremento sustancial en el número de solicitudes recibidas, pasando de 27,747 solicitudes en 2021 a 61,146 en 2022. También aumentó el número de inversionistas activos, pasando de 12,892 en 2021 a 13,393 en 2022.

El órgano de administración de Prestadero se conforme por un Consejo de Administración, el cual puede visualizarse en el siguiente sitio: <https://prestadero.com/reportes-financieros.php>. El Consejo de Administración actual no percibe compensación alguna por sus servicios, mientras que el Director General y los principales funcionarios (reportes directos al Director General) percibieron un sueldo de \$1.98 millones de pesos en 2022 por sueldos y prestaciones. Prestadero actualmente no paga compensación en forma de opciones, acciones, o planes personales de retiro a sus empleados.

Creemos que todavía tenemos mucho campo de mejora, para que cada vez nuestros créditos sean más sencillos de obtener, pero manteniendo o reduciendo la salud de la cartera de nuestros créditos. El financiamiento colectivo o *crowdfunding* ofrece una ventaja competitiva única en el mercado comparado con las entidades de crédito tradicionales en el país, al poder ofrecer créditos con las mejores tasas del mercado. Cuando en México las solicitudes de crédito migren a ser 100% en línea, como se ha visto la tendencia, el ganador en el sector será el que i) ofrezca las mejores condiciones, ii) y lo haga de la manera más sencilla y rápida posible. Es por esto que creemos que con la figura de Institución de Financiamiento Colectivo tenemos un gran trampolín para seguir creciendo.

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



Gerardo Obregón
Representante Legal

Los presentes estados financieros consolidados corresponden a Communitas Aurum, S.A.P.I. de C.V., Institución de Financiamiento Colectivo ("Prestadero), cuyo sitio de Internet es www.prestadero.com. La información financiera a que refieren los artículos 36 a 39 de la CUITF puede ser consultada en <https://prestadero.com/reportes-financieros.php>, así como en el sitio de Internet de la CNBV <https://www.gob.mx/cnbv>.