

INFORME DEL DIRECTOR GENERAL A LOS ESTADOS FINANCIEROS AUDITADOS DE 2025

Para el año 2025 mantenemos nuestra utilidad fiscal. El gasto se incrementó marginalmente, mientras que nuestro ingreso por operaciones principales de crédito aumentó de manera más importante. A pesar de una reducción en el margen financiero por menores tasas de mercado, nuestra utilidad antes de impuestos creció. El cuidado de las finanzas de la empresa nos ha permitido consolidarnos como una empresa rentable a pesar de un entorno complicado y comparado con muchas otras financieras tecnológicas similares que han sufrido pérdidas a lo largo de los años. El cuidado del dinero en Prestadero es importante para poder seguir creciendo en forma orgánica y sostenible y poder hacer frente a periodos de baja inversión en la industria mientras continuamos asegurando nuestro futuro.

En 2025, entregamos más de 188 millones de pesos en créditos (\$188,060,750), un crecimiento de 16.39% comparado con 2024. Además, seguimos con una tendencia adecuada en el manejo de nuestra cartera vencida, pasando de 8.06% (Covid19) en 2020 hasta cerrar en 7.02% al 31 de diciembre de 2025, testamento de que, a pesar de la entrega de mayor número de créditos, seguimos con un análisis crediticio cuidadoso y ordenado. Si bien en 2025 la cartera vencida cerró ligeramente por encima que en 2024 (6.73%), consideramos que el incremento ha sido manejable y similar en tendencia al resto del mercado para créditos similares. A pesar del incremento en cartera vencida, el incremento en rendimientos brutos (sin cartera vencida) para los inversionistas (que pasó de 21.94% en 2024 a 23.33% en 2025), más que compensó por este pequeño incremento en cartera vencida. En 2025, continuamos con un modelo ligeramente más restrictivo en autorización de crédito e incremento de tasa, lo cual se validó en el incremento de tasa bruta ya mencionado.

Continuamos con mejoras a la página de Prestadero.com para brindarle una vista refrescada a nuestros usuarios y realizando optimizaciones para mejoras en rapidez y eficiencia. Estimamos lanzar la aplicación móvil en 2026, la cual tuvo algunos retrasos en su creación debido a nuevos desarrollos que hemos tenido que crear, especialmente para cumplir con requisitos de los reguladores, como la implementación de retenciones, emisión de CFDI de retenciones, entre otros.

En 2026, entró en vigor la Ley de Ingresos de la Federación donde se solicita a plataformas como Prestadero retener un 20% de interés nominal y el 16% del IVA del interés. Escribimos más a detalle sobre estos cambios en nuestro blog: [Nuevas reglas fiscales 2026: más claridad, menos trámites y mayor formalidad para tus inversiones en Prestadero –](#)

Estos cambios representan un reto para las plataformas para continuar con el mismo ritmo de crecimiento por distintos factores: i) las retenciones quitan flujos del sistema que pudieron ser utilizados por los inversionistas para reinvertir, ii) algunos inversionistas pueden parecerles menos atractivo el rendimiento por el monto de retenciones comparado con otros instrumentos financieros (i.e., CETES, pagarés bancarios, entre otros), iii) inversionistas extranjeros podrían perder interés al tener que retenerles específicamente a ellos hasta el 35%, muy por encima de otros instrumentos de inversión similares, iv) inversionistas institucionales podrían perder interés al estar sujetos a la misma retención a pesar de tratarse en muchos casos de personas morales, inclusive a veces, Entidades Financieras. A pesar de lo anterior, la retención genera un piso regulatorio sobre el cual trabajaremos, y que también transparenta la operación fiscal de

nuestros usuarios, lo cual también puede fomentar la inversión de aquellos que tenían reticencia a invertir por algún riesgo fiscal.

El Consejo de Administración de Prestadero está integrado por 3 miembros permanentes, uno de los cuales es independiente. El detalle de los mismos y su experiencia y trayectoria se puede visualizar en: <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; es decir, un total de 8 reportes directos) percibieron un sueldo de \$2.61 millones de pesos en 2025 por sueldos y prestaciones. De este monto, 2.29 millones corresponden a sueldos y 0.32 millones corresponden a prestaciones.

Las prestaciones otorgadas corresponden exclusivamente a las prestaciones mínimas previstas en la legislación laboral aplicable en México, tales como vacaciones conforme a la antigüedad, prima vacacional, aguinaldo y seguridad social, entre otras obligaciones patronales establecidas por la ley.

La Entidad no otorga prestaciones adicionales, beneficios extraordinarios, compensaciones variables discrecionales, ni esquemas de compensación en acciones, opciones, planes personales de retiro u otros mecanismos de compensación diferida.

Sobre el Art. 36, inciso I., fracción b) de la CUITF, relativo a el comportamiento reciente de los conceptos relativos a cuentas de orden, señalando los principales cambios ocurridos en las operaciones por cuentas de clientes, así como el detalle asociado a los depósitos de solicitantes y de inversionistas, anexamos el siguiente cuadro desglosado de dichas cuentas y sus variaciones.

	dic-24	dic-25	%
Efectivo y equivalentes de prestamistas	\$ 27,627.89	\$ 25,819.25	- 6.55
Deudores diversos a prestamistas	\$ 394,075.67	\$ 464,607.66	17.90
Deudores Diversos a Prestamistas Crédito	\$ 273,759.27	\$ 319,142.49	16.58
Communitas Aurum SAPI de CV (Comisiones Bancarias)	\$ 17.63	\$ 33.08	87.70
Cuentas Incobrables de Prestamistas	\$ 91,634.09	\$ 106,831.77	16.59
Cuentas Incobrables Prestamistas Intereses	\$ 25,435.84	\$ 34,948.47	37.40
Communitas Aurum SAPI de CV (Balance Sheet)	\$ 3,228.84	\$ 3,651.85	13.10
Cuentas por pagar a prestamistas	\$ 421,703.56	\$ 490,426.90	16.30
Communitas Aurum SAPI de CV (Intereses e ISR)	\$ 146.70	\$ 282.45	92.54
Communitas Aurum SAPI de CV (Balance Sheet)	\$ 3,447.38	\$ 4,144.23	20.21
Prestamistas Flujo	\$ 392,655.58	\$ 451,023.41	14.86
Intereses Devengados no Cobrados	\$ 25,421.90	\$ 34,934.52	37.42
Otros Ingresos de Prestamistas	-\$ 0.00	-\$ 0.00	- 25.00
Pagos Anticipados de Deudores	\$ 32.00	\$ 42.29	32.15

La variación del efectivo y equivalentes de estas cuentas presentó una disminución en su saldo, pasando de \$27,627.89 en el año 2024 a \$25,819.25 en el año 2025. Esto representa una reducción del -6.55%.

El porcentaje de deudores diversos aumentó en un 17.90% debido a la alta demanda en nuestros créditos durante el año 2025 junto con el incremento generado de intereses. La cartera vencida pasó en el 4Q de 2024 de 6.73% a 7.02% en el 4Q 2025. Si bien esto representa un ligero aumento, dicho aumento es menor a la tasa ponderada de créditos liberados de 2024 vs 2025, pasando de 21.94% anual en 2024 a 23.33% en 2025, un incremento de 1.39% que se traduce en mayor rendimiento en nuestra cartera y para nuestros inversionistas. Con respecto al penúltimo párrafo del artículo 37 de la CUITF, se incluyen las cifras comparativas respectivas.

ESTADO DE SITUACION FINANCIERA	4Q-2024	4Q-2025	%
ACTIVO	16,450	\$21,472	30.53%
PASIVO	739	\$3,541	379.16%
CAPITAL SOCIAL	14,216	\$14,216	0.00
CAPITAL CONTABLE	15,711	\$17,931	14.13%
EFFECTIVO Y EQUIVALENTE DE EFFECTIVO	10,175	13,115	28.89%

En 2025, tuvimos un incremento importante de más de 28.89% en nuestro efectivo y equivalentes, robusteciendo la posición de Prestadero para hacer frente a cualquier eventualidad. De la misma forma, incrementamos 30.53% nuestro activo. Si bien el pasivo también tuvo un aumento porcentual importante (379%), este trata principalmente de un pasivo por arrendamiento por el plazo de renta de nuestras oficinas, pues Prestadero no tiene deuda a largo plazo ni compromisos de pago inminentes que en estos momentos puedan perjudicar nuestra posición financiera. El hecho de que haya incrementado nuestro activo, y principalmente nuestro efectivo, sin haber realizado levantamiento de capital en el periodo, es testamento del cuidado financiero y del aumento paulatino de efectivo en la empresa que nos pueda permitir invertir más fuertemente en desarrollos futuros y en proyectos de crecimiento sin poner en riesgo nuestro capital mínimo regulatorio.

ESTADO DE RESULTADOS INTEGRAL	4Q-2024	3Q-2025	4Q-2025	4Q-2025 vs 3Q 2025	4Q-2025 vs 4Q 2024
INGRESOS NETOS	2,771	3,389	3,280	-3.22%	18.37%
GASTOS	3,659	3,750	3,246	-13.44%	-11.29%
RESULTADO INTEGRAL DE FINANCIAMIENTO	798	698	601	-13.90%	-24.69%
UTILIDAD	-93	1,395	-189	-113.55%	103.23%

Durante el cuarto trimestre de 2025, los ingresos netos alcanzaron 3,280, lo que representa una disminución de 3.22% respecto al trimestre inmediato anterior (3Q 2025). No obstante, en comparación con el mismo periodo del año anterior (4Q 2024), se observa un crecimiento de 18.37%, impulsado principalmente por un mayor número de créditos liberados.

Por su parte, los gastos del periodo se ubicaron en 3,246, mostrando una reducción relevante de 13.44% frente al 3Q 2025 y de 11.29% en comparación con el 4Q 2024. Esta disminución refleja avances importantes en el control y la optimización de costos.

El resultado integral de financiamiento se situó en 601, registrando una disminución de 13.90% respecto al trimestre anterior y de 24.69% en términos anuales, derivado principalmente de mantener parte del saldo de clientes en cuentas a la vista y la disminución en las tasas de mercado que se pagan por mantener estos saldos.

En cuanto a la utilidad, el cuarto trimestre de 2025 presentó una pérdida de -189, en contraste con la utilidad positiva de 1,395 registrada en el 3Q 2025, lo que implica una variación de -113.55%.

Adicionalmente, en comparación con el ejercicio inmediato anterior 4Q 2024 vs 4Q 2025, donde se reportó una variación de 103.23%, se observa un incremento en ingresos y la reducción de gastos, los que nos sigue manteniendo muy sólidos al cierre del periodo no dejando de recordar que a pesar de esto tuvimos una utilidad fiscal anual de 2.22 millones

Con respecto al Art. 36, inciso a) de la CUITF sobre la situación financiera, liquidez y recursos de capital, proporcionamos la siguiente información:

1. Actualmente Prestadero es rentable, por lo que no se requiere de fuentes internas o externas que proporcionen liquidez. Nuestra razón de efectivo, conocida como el efectivo y equivalentes / pasivo a corto plazo al cierre de año es de 6.34, muy por encima de la industria en general.
2. Actualmente Prestadero no tiene planeado distribuir dividendos, y no lo hizo en 2025. Esperamos esto se mantenga en 2026 y 2027 hasta tener un mayor crecimiento y fortaleza; mientras tanto, seguimos aumentando nuestro capital y robusteciendo nuestra posición financiera, además de seguir reinvertiendo en la empresa.
3. En torno a las políticas que rigen la tesorería de la ITF se aclara que tanto los saldos de las cuentas de Clientes como los saldos de las cuentas operativos de Prestadero, se mantienen en cuentas bancarias mexicanas. Si bien algunas de estas cuentas ofrecen rendimientos, dichas cuentas son "a la vista"; es decir, permiten la utilización de recursos en cualquier momento sin restricciones. Lo anterior, en aras de mantener nuestros recursos y de nuestros clientes en instrumentos de muy bajo riesgo.
4. Prestadero no tiene adeudos fiscales y estamos al corriente en el pago de nuestros impuestos.
5. Seguimos invirtiendo en el desarrollo de nuestro portal y en mejoras a nuestro servicio mediante el uso de utilidades retenidas; sin necesidad de requerir capital externo para su desarrollo por el momento.

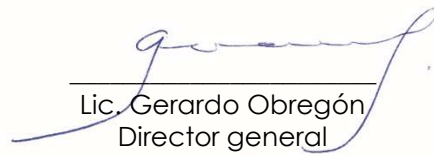
En relación al Art. 36, fracción c) de la CUITF, relativo a La descripción del sistema de control interno señalamos que como parte del control interno de la tesorería esta consiste en utilizar comunicación programática entre el sistema de control de Prestadero y nuestro proveedor de dispersiones y recepción de fondos. El sistema, además, valida los montos y validez de las transacciones por una segunda ocasión antes de emitir las instrucciones de pago. Finalmente se

Prestadero

realiza una tercera validación de un ejecutivo para poder autorizar las transacciones de salida. Las transacciones de entrada se validan en su mayoría en forma automática para evitar error humano.

Así mismo podemos indicar que no hubo cambios sustanciales en monto total que representen en conjunto compensaciones y prestaciones de cualquier tipo.

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 financiera, sus resultados de operación, sus cambios en el capital contable y sus flujos de efectivo.



Lic. Gerardo Obregón
Director general