

# Communitas Aurum, S. A. P. I. de C. V.

Institución de Financiamiento Colectivo  
Notas a los estados financieros consolidados  
30 de septiembre de 2025

## **NOTA 1 – ANTECEDENTES Y ACTIVIDAD DE LA COMPAÑÍA.**

Communitas Aurum, S. A. P. I. de C. V. Institución de Financiamiento Colectivo que fue constituida el 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 consolidados de Communitas Aurum, S. A. P. I. de C. V., Institución de Financiamiento Colectivo y sus notas que se acompañan al 30 de septiembre de 2025 fueron aprobados y autorizados para su emisión el 20 de octubre de 2025 por el Consejo de Administración.

## **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) Estados financieros consolidados o combinados.

De acuerdo con la NIF B-8 “Estados financieros consolidados o combinados.” Los estados financieros deben prepararse de manera consolidada, pues esta norma establece las reglas para la elaboración, presentación y revelación de los estados financieros consolidados de una entidad controladora y sus subsidiarias.

En este sentido, la norma define el principio de control y lo establece como la base para requerir la consolidación de estados financieros de una controladora y sus subsidiarias. En este tenor de ideas, la compañía se ubica en las hipótesis referidas.

A continuación, se muestran las partidas objeto de consolidación:

<u>30 de septiembre de 2025</u>	<u>Communitas</u>	<u>Comparador (2)</u>	<u>Efecto</u>
Inversión en asociadas	\$ 50	\$ -	\$ 50
Capital contable	- -	50 -	50
Cuentas por cobrar con subsidiarias	710	-	710
Cuentas por pagar con asociadas	- -	710 -	710
	<u>\$ 760</u>	<u>-\$ 760</u>	<u>-</u>

(2) Empresa controlada "Comparador MX, S. A. P. I. de C. V."

b) 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.

c) 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.

d) Información financiera – Efectos de inflación.

De acuerdo con la NIFM B-10 "Efectos de la inflación", la Compañía al 30 de septiembre de 2025 y 2024, se encuentra en un entorno económico no inflacionario, debido a que el efecto acumulado de la inflación en los últimos dos años fue de 3.76% y 4.58% respectivamente, de acuerdo con los porcentajes de inflación derivados del Índice Nacional de Precios al Consumidor (INPC). Por esta situación los estados financieros consolidados al 30 de septiembre de 2025 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.

e) Cuentas de orden.

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

30 de septiembre de 2025

Efectivo y equivalentes de efectivo	\$	26,216
Deudores diversos		442,684
Alineación de Incentivos (Prestadero)	-	4,110
Acreedores diversos	-	464,790
	\$	-

f) 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 periodo que terminó al 30 de septiembre de 2025, no se realizaron operaciones con instrumentos financieros derivados o de cobertura.

g) 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.

h) 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 IFC" 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.

i) 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 IFC\".com/metodologia-seleccion.php](https://\).

j) 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.

k) 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.

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 30 de septiembre de 2025 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 30 de septiembre de 2025, 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:

30 de septiembre de 2025

Comisión por Apertura de Crédito	\$	6,542
Comisión por Servicio a Prestamistas		1,390
Comisión por Pago Fallido		590
Comisión por Recuperación de Crédito		6
Gastos de Cobranza		8
Intereses por prestamos		516
	\$	<u>9,052</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 IFC" también obtiene ingresos de las comisiones por las operaciones propias de la IFC que se establecen en la página: [https://\"Prestadero IFC\".com/comisionesp.php](https://\).

r) 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 detenidos en las cuentas de Clientes, que se mantienen en cuentas bancarias conforme se establece en el artículo 46 de la Ley Fintech.

s) Uso de estimaciones.

La preparación de los estados financieros consolidados 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.

### **NOTA 3 – EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO.**

Los saldos de efectivo se integran como sigue:

<u>30 de septiembre de 2025</u>	
Fondo fijo	\$ 2
Bancos	61
Inversiones en valores (1)	12,419
	<hr style="width: 100%;"/>
	\$ 12,482

(1) La compañía cuenta con fondos de inversión con Banco Ve por Más, S.A., las cuales operan como cuentas a la vista con liquidez diaria.

### **NOTA 4 – CUENTAS POR COBRAR.**

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

<u>30 de septiembre de 2025</u>	
Préstamos liberados por cobrar	2,961
Prestamistas (Intereses)	1,828
Estimación incobrable	- 830
Afluenta Peer to Peer	1
BC Enabling Solutions	4
Lendon Finances	1
MoneyVeo Mexico SA de CV	1
	<hr style="width: 100%;"/>
	\$ 3,966

#### **NOTA 5 – IMPUESTOS A FAVOR.**

Los saldos de impuestos por recuperar se integran como siguen:

30 de septiembre de 2025

Impuesto sobre la renta	\$	620
Impuesto al valor agregado		36
Retenciones bancarias de ISR		150
Impuesto al valor agregado por acreditar		11
	\$	<u>817</u>

#### **NOTA 6 – OTROS ACTIVOS A CORTO PLAZO.**

Los saldos de otros activos a corto plazo se integran como siguen:

30 de septiembre de 2025

Prestamistas (Cuentas por cobrar "Intereses")	\$	149
Prestamistas (Cuentas por pagar "Comisiones")	-	17
	\$	<u>132</u>

Los importes mostrados en esta NOTA, corresponden a los intereses generados y comisiones bancarias en las cuentas de instituciones bancarias abiertas exclusivamente para el desarrollo de las actividades de la Compañía.

#### **NOTA 7 – MOBILIARIO Y EQUIPO.**

El mobiliario y equipo se integran como sigue:

30 de septiembre de 2025

Equipo de oficina	\$	53
Equipo de cómputo		146
		<u>199</u>
Depreciación acumulada	-	162
	\$	<u><u>37</u></u>

## NOTA 8 – ACTIVOS INTANGIBLES.

Los activos intangibles se integran como sigue:

30 de septiembre de 2025

Desarrollo de Aplicaciones y Software	\$	2,493
Renta de Servidores Amazon		136
Web check		51
Software Win 2008 SVR Olp Std R2		11
		<u>2,691</u>
Amortización acumulada	-	1,421
		<u>\$ 1,271</u>

## NOTA 9 – CUENTAS POR PAGAR.

Las cuentas por pagar se integran como sigue:

30 de septiembre de 2025

Trans Union Mexico SA SIC	\$	78
Otras cuentas por pagar		17
		<u>\$ 95</u>

## NOTA 10 – IMPUESTOS Y DERECHOS POR PAGAR.

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

30 de septiembre de 2025

Seguridad social	\$	4
Retención de ISR		2
Impuesto sobre nómina por pagar		1
Impuesto al valor agregado por pagar		82
Impuestos Retenidos por honorarios		1
		<u>\$ 89</u>

### NOTA 11 – PAGOS RECIBIDOS DE MANERA ANTICIPADA.

Los pagos recibidos de manera anticipada se integran como sigue:

<u>30 de septiembre de 2025</u>	
Pagos anticipados de solicitantes	\$ 131
Público en general	9
	<hr/>
	\$ 140

### NOTA 12 – PASIVO POR ARRENDAMIENTO.

Prestadero IFC mantiene contrato de arrendamiento principalmente relacionados con el uso de oficinas, Este contrato tienen un plazo que varía entre (1 y 5 años), con opciones de renovación al vencimiento.

En aplicación de la NIIF 16, Prestadero reconoce un activo por derecho de uso y un pasivo por arrendamiento al inicio del contrato.

Al 30 de septiembre de 2025, los importes reconocidos en el estado de situación financiera son los siguientes:

<u>30 de septiembre de 2025</u>	
Activo por derecho de uso	\$ 266
Pasivo por derecho de uso	\$ 302

Durante el ejercicio terminado el 30 de septiembre de 2025, se reconocieron en el estado de resultados los siguientes importes relacionados con arrendamientos:

- Depreciación de activos por derecho de uso: \$66
- Intereses sobre pasivos por arrendamiento: \$74
- Pagos de arrendamiento de corto plazo: \$170

### NOTA 13 – CAPITAL CONTABLE.

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

<u>30 de septiembre de 2025</u>	
Capital social fijo	\$ 50
Capital social variable	14,161
	<hr/>
	\$ 14,211

Durante el periodo, no hubo aumentos o reducciones en el Capital social de la sociedad.

## NOTA 14 – IMPUESTO A LA UTILIDAD.

Al 30 de septiembre de 2025 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.

### INFORMACIÓN MÍNIMA REQUERIDA.

I. No existen montos o conceptos que hayan modificado sustancialmente la estructura o que hayan producido cambios significativos en la información financiera del período reportado.

II. No se cuenta con obtención de pasivos financieros.

III. No hubo emisión de acciones, aumentos de capital, ni pago de dividendos durante el periodo.

IV. No existen eventos subsecuentes que no hayan sido reflejados en la emisión de la información financiera a fechas intermedias, que hayan producido un impacto sustancial.

V. Actualmente se tiene 4 cuentas bancarias de inversiones, con disponibilidad inmediata, de las cuales 3 son de Clientes y 1 de Operaciones propias. Los intereses generados en las cuentas de Clientes son traspasados a las cuentas de Operaciones de “Prestadero IFC” en línea con la Política de Separación de Cuentas:

Banco	Tipo de cuenta	Titularidad	Tasa de interés (%)	Monto invertido miles de pesos (MXN)
Banco Ve por Más, S. A.	Depósito a la vista	Operaciones propias (Prestadero IFC)	5.43%	12,419.25
Banco Inbursa, S. A.	Depósito a la vista	Clientes (Inversionista)	5.4665%	457.48
CIBanco, S. A.	Depósito a la vista	Clientes (Inversionista)	0.16%	104.43
Banco Mercantil del Norte, S.A.	Depósito a la vista	Clientes (Inversionista)	6.98%	25,588.81

**Nota: se adjunta tabla por requerimiento en Oficio Núm.: 118/14559421/2026**

VI. “Prestadero IFC” no cuenta con movimientos y/o transacciones relacionadas con Activos Virtuales.

VII. No existen transacciones de inversiones financieros, por lo que no hay cambios en el modelo de negocio que tengan origen a reclasificaciones.

VIII. “Prestadero IFC” no mantiene ninguna línea de crédito de ningún tipo.

**IX.** “No se cuenta con instrumentos financieros derivados por tipo de instrumento y por subyacente”.

**Nota: se cambia redacción en nota por recomendación en Oficio Núm.: 118/14559421/2026**

**X.** “Prestadero IFC” no realiza transacciones ni mantiene inversiones en instrumentos financieros que tengan como subyacente Activos Virtuales.

**XI.** La integración de otros ingresos (egresos) de operación consta de:

- Cuentas incobrables – 926,648
- Arrendamiento – 651,280
- Comisiones Bancarias – 125,446
- Otros – 67,952

**XII.** Actualmente no se tiene impuestos diferidos, así como tampoco P. T. U. diferido.

**XIII.** El índice de capitalización (ICAP=Capital neto/Activos Ponderados Sujetos a Riesgo Total) es de 1678%. “Prestadero IFC” considera los activos sujetos a riesgo total aquellos créditos en los que participa conforme al Esquema de Alineación de Incentivos que se encuentran en mora o vencidos.

**XIV.** De acuerdo con las transacciones que “Prestadero IFC” efectúa con partes relacionadas, de conformidad con la Norma de Información Financiera C-13 “Partes Relacionadas”, se releva lo siguiente:

- a) “Prestadero IFC” tiene una subsidiaria para atraer solicitantes de crédito, en línea con el Art. 19, fracción IX, de la Ley para Regular las Instituciones de Tecnología Financiera.
- b) “Prestadero IFC” utiliza a su subsidiaria para obtener tráfico a través de referir y comparar créditos personales por internet.
- c) El importe y tráfico entre “Prestadero IFC” y su subsidiaria es menor. “Prestadero IFC” cuenta hasta el cierre del periodo con préstamos a su subsidiaria por \$ 710,001.
- d) Durante el periodo, no incremento el monto de crédito inter-compañía.
- e) “Prestadero IFC” no corre riesgo alguno por el mantenimiento de esta subsidiaria en vista de los bajos costos de operación, y consideramos es un buen generador de nuevos clientes hacia la empresa.

**XV.** No ha habido modificaciones a las políticas, prácticas y criterios de contabilidad conforme a las cuales se elaboran los estados financieros básicos consolidados.

**XVI.** No se cuentan con deudas financieras por lo que la razón de apalancamiento es 0.

**XVII.** La tenencia accionaria por subsidiaria al 30 de septiembre de 2025 se integra como sigue:

Accionistas Comparador MX, S. A. P. I. de C. V.	Capital Fijo		Total tenencia		
	Clase I				
	Serie A		Acciones	Importe	%
	Acciones	Importe			
Communitas Aurum, S. A. P. I. de C.	49,999	\$ 49,999	49,999	49,999	99%
Obregón Salorio Gerardo	1.00	\$ 1.00	1	\$ 1.00	1%
<b>Totales</b>	<b>50,000</b>	<b>\$ 50,000</b>	<b>50,000</b>	<b>50,000</b>	<b>100%</b>