

## NOTA 14 – INFORME DEL DIRECTOR GENERAL

El año 2023 fue un año donde consolidamos nuestra utilidad fiscal, más que duplicando la utilidad de 2022. Esto se debió en gran medida al cuidado del gasto, al aumento en los ingresos por el crecimiento en créditos, y a una tasa de rendimientos elevada que nos permitió incrementar nuestro ingreso por actividades de financiamiento. 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. La utilidad 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 aseguramos nuestro futuro.

En 2023, entregamos más de 154 millones de pesos en créditos, un crecimiento de casi el 20% comparado con 2022. Además, seguimos con una tendencia adecuada en el manejo de nuestra cartera vencida, pasando de 8.06% (Covid19) en 2020 hasta cerrar en 6.6% al 31 de diciembre de 2023, testamento de que, a pesar de la entrega de mayor número de créditos, seguimos con un análisis crediticio cuidadoso y ordenado. En 2023, motivo de la creciente competencia en captación de recursos de otras financieras que ofrecieron rendimientos elevadas, modificamos nuestro algoritmo de selección y la tasa de nuestros créditos aumentándola en 200 puntos base, lo que aumentó el apetito de inversión y aumentó la tasa promedio de créditos autorizados. Esta tendencia se mantendrá en 2024, aun cuando la competencia comience a bajar sus rendimientos a raíz de una baja de tasas generalizada del banco central esperada. Esto nos permitirá atraer aún más inversión para crecer más rápidamente, aunque puede afectar el rendimiento de los fondos que invertimos bajo el artículo 46 de la Ley Fintech.

También en 2023, realizamos mejoras sustanciales a la página de Prestadero.com para brindarle una vista refrescada a nuestros usuarios, y mejoramos y añadimos funcionalidades importantes a los portales de nuestros solicitantes e inversionistas. En 2024 seguiremos realizando mejoras al portal y la navegación en el sitio.

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) percibieron un sueldo de \$1.98 millones de pesos en 2023 por sueldos y prestaciones. Prestadero actualmente no paga compensación en forma de opciones, acciones, o planes personales de retiro a sus empleados.

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:

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](http://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>.

	4Q-22	4Q-23	%
<b>Efectivo y equivalentes de prestamistas</b>	<b>\$26,080.40</b>	<b>\$24,147.29</b>	<b>8.01</b>
<b>Deudores diversos a prestamistas</b>	<b>\$228,265.43</b>	<b>\$337,174.75</b>	<b>-32.30</b>
Deudores Diversos a Prestamistas Crédito	\$149,556.04	\$239,767.98	-37.62
Communitas Aurum SAPI de CV (Comisiones Bancarias)	\$12.26	\$25.66	-52.23
Cuentas Incobrables de Prestamistas	\$60,189.21	\$74,309.39	-19.00
Cuentas Incobrables Prestamistas Intereses	\$16,811.96	\$20,636.15	-18.53
Communitas Aurum SAPI de CV (Balance Sheet)	\$1,695.96	\$2,435.58	-30.37
<b>Cuentas por pagar a prestamistas</b>	<b>\$254,341.84</b>	<b>\$361,318.05</b>	<b>-29.61</b>
Communitas Aurum SAPI de CV (Intereses e ISR)	\$200.69	\$401.79	-50.05
Communitas Aurum SAPI de CV (Balance Sheet)	\$2,866.51	\$3,193.56	-10.24
Prestamistas Flujo	\$234,457.65	\$337,103.99	-30.45
Intereses Devengados no Cobrados	\$16,798.02	\$20,622.20	-18.54
Otros Ingresos de Prestamistas	-\$4.00	-\$4.00	-
Pagos Anticipados de Deudores	\$22.97	\$0.51	4,448.51

Si bien el efectivo y equivalentes de estas cuentas disminuyeron, el porcentaje de disminución es bajo y se debe a una mayor eficiencia en la colocación en créditos o retiros de dinero disponible de nuestros inversionistas.

También aumentó el porcentaje de deudores diversos en 5.03% debido a un incremento en la entrega de créditos en el trimestre. Si bien aumentó también el porcentaje de cuentas incobrables, este aumento es prácticamente el mismo que el monto de incremento en la cuenta de deudores diversos, lo que representa una estabilidad en el porcentaje de cartera vencida, del que se ahonda a continuación. Inclusive, la cartera vencida bajó de 6.69% en el 4Q de 2022 a 6.51% en 4Q de 2023.

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 103.8, muy por encima de la industria en general.
2. Actualmente Prestadero no tiene planeado distribuir dividendos, y no lo hizo en 2022. Esperamos esto se mantenga en 2024 y 2025 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 operativas 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.

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](http://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>.

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 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.

  
Gerardo Obregón Salorio  
Director General

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](http://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>.