

## **Vanrenta, S. A. de C. V.**

Estados financieros no consolidados por los años que terminaron el 31 de diciembre de 2021 y 2020, e informes de los auditores independientes del 5 de julio de 2022



**Vanrenta, S. A. de C. V.**

# **Informe de los auditores independientes y estados financieros no consolidados 2021 y 2020**

<b>Contenido</b>	<b>Página</b>
Informe de los auditores independientes	1
Balances generales no consolidados	4
Estados de resultado integral no consolidados	5
Estados de cambios en el capital contable no consolidados	6
Estados de flujos de efectivo no consolidados	7
Notas a los estados financieros no consolidados	8



## **Informe de los auditores independientes al Consejo de Administración y Accionistas de Vanrenta, S. A. de C. V.**

### ***Opinión con salvedad***

Hemos auditado los estados financieros adjuntos no consolidados de Vanrenta, S. A. de C. V. (la Entidad), los cuales comprenden los balances generales al 31 de diciembre de 2021 y 2020, los estados de resultado integral no consolidados, los estados de cambios en el capital contable no consolidados y los estados de flujos de efectivo no consolidados, correspondientes a los años que terminaron en esas fechas, así como las notas explicativas de los estados financieros no consolidados que incluyen un resumen de las políticas contables significativas.

En nuestra opinión, excepto por los efectos de la cuestión descrita en la sección Fundamentos de la opinión con salvedades de nuestro informe, la situación financiera de Vanrenta, S. A. de C. V. al 31 de diciembre de 2021 y 2020, así como su desempeño financiero y flujos de efectivo no consolidados correspondientes a los años que terminaron en esas fechas, de conformidad con las Normas de Información Financiera Mexicanas (NIF), emitidas por el Consejo Mexicano de Normas de Información Financiera, A.C. (CINIF).

### ***Fundamentos de la opinión con salvedad***

Al 31 de diciembre de 2021 y 2020 la Entidad decidió no adoptar las disposiciones normativas contenidas en la NIF D-5 "Arrendamientos". Los efectos de la desviación a esta NIF no fueron cuantificados en su totalidad; sin embargo, en función de la importancia de los rubros asociados a esta NIF, el efecto de su adopción que no nos fue posible medir, pudiera resultar importante.

Llevamos a cabo nuestra auditoría de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría (NIA). Nuestras responsabilidades bajo esas normas se explican más ampliamente en la sección *Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría* de los estados financieros no consolidados de nuestro informe. Somos independientes de la Entidad de conformidad con el *Código de Ética para Profesionales de la Contabilidad del Consejo de Normas Internacionales de Ética para Contadores* (Código de Ética del IESBA) y con el emitido por el Instituto Mexicano de Contadores Públicos (Código de Ética del IMCP), y hemos cumplido las demás responsabilidades de ética de conformidad con el Código de Ética del IESBA y con el Código de Ética del IMCP. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido proporciona una base suficiente y adecuada para nuestra opinión con salvedad.

### ***Párrafos de énfasis***

Como se explica en la Nota 2.b, la Entidad ha preparado los estados financieros no consolidados adjuntos para cumplir con las disposiciones legales que requieren la presentación de estados financieros de la Entidad como entidad jurídica. Por separado, la Entidad preparó estados financieros consolidados (no auditados) con base en la NIF B-8, *Estados financieros consolidados o combinados*.



## **Responsabilidades de la Administración y de los responsables del gobierno de la entidad en relación con los estados financieros no consolidados**

La administración es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados financieros no consolidados adjuntos de conformidad con las NIF, y del control interno que la administración considere necesario para permitir la preparación de los estados financieros no consolidados libres de error material, debido a fraude o error.

En la preparación de los estados financieros no consolidados, la administración es responsable de la evaluación de la capacidad de la Entidad de continuar como empresa en funcionamiento, revelando, según corresponda, las cuestiones relacionadas con la Entidad en funcionamiento y utilizando el principio contable de empresa en funcionamiento, excepto si la administración tiene la intención de liquidar la Entidad o detener sus operaciones, o bien, no exista otra alternativa realista.

Los responsables del gobierno de la Entidad son responsables de la supervisión del proceso de la información financiera de la Entidad.

## **Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros no consolidados**

Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable de que los estados financieros no consolidados en su conjunto están libres de errores materiales, debido a fraude o error, y emitir un informe de auditoría que contiene nuestra opinión. Seguridad razonable es un alto grado de seguridad, pero no garantiza que una auditoría realizada de conformidad con las NIA siempre detecte un error material cuando existe. Los errores pueden deberse a fraude o error y se consideran materiales si, individualmente o de forma agregada, puede preverse razonablemente que influyan en las decisiones económicas que los usuarios toman basándose en los estados financieros no consolidados.

Como parte de una auditoría ejecutada de conformidad con las NIA, ejercemos nuestro juicio profesional y mantenemos una actitud de escepticismo profesional durante toda la auditoría. Nosotros también:

- Identificamos y evaluamos los riesgos de incorrección material de los estados financieros no consolidados, debida a fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos, y obtuvimos evidencia de auditoría que es suficiente y apropiada para proporcionar las bases para nuestra opinión. El riesgo de no detectar una incorrección material debida a fraude es más elevado que en el caso de una incorrección material debida a un error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionalmente erróneas, o la elusión del control interno.
- Obtenemos conocimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias y no con el fin de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la Entidad.
- Evaluamos la adecuación de las políticas contables aplicadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por la administración.
- Concluimos sobre lo adecuado de la utilización por la administración, de la norma contable de empresa en funcionamiento y, basándose en la evidencia de auditoría obtenida, concluimos sobre si existe o no una incertidumbre material relacionada con hechos o condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad de la Entidad para continuar como empresa en funcionamiento. Si concluimos que existe una incertidumbre material, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría sobre la correspondiente información revelada en los estados financieros no consolidados o, si dichas revelaciones no son adecuadas, 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 Entidad deje de ser una empresa en funcionamiento.



- Evaluamos la presentación global, la estructura y el contenido de los estados financieros no consolidados, incluida la información revelada, y si los estados financieros no consolidados representan las transacciones y eventos relevantes de un modo que logran la presentación razonable.

Comunicamos a los responsables del gobierno de la Entidad en relación con, entre otras cuestiones, el alcance y el momento de la realización de la auditoría planificados y los hallazgos significativos de la auditoría, así como cualquier deficiencia significativa en el control interno que identificamos en el transcurso de la auditoría.

Galaz, Yamazaki, Ruiz Urquiza, S. C.  
Miembro de Deloitte Touche Tohmatsu Limited



C.P.C. Michael Garza Rodríguez

5 de julio de 2022



Vanrenta, S. A. de C. V.

## Balances generales no consolidados

Al 31 de diciembre de 2021 y 2020

(En pesos)

### Activo

	2021	2020
Efectivo y efectivo restringido	\$ 105,346,128	\$ 152,720,267
Cuentas por cobrar – Neto	5,461,577	14,521,515
Documentos por cobrar	12,041,916	3,285,470
Cuentas por cobrar a partes relacionadas	58,003,507	5,900,020
Deudores diversos	3,105,346	194,726
Pagos anticipados	111,824,340	61,651,957
Impuestos por recuperar, principalmente impuestos al valor agregado	123,792,215	68,236,608
Mobiliario y equipo propio – Neto	8,608,561	8,477,737
Bienes arrendados	1,255,185,876	784,775,370
Inversiones en acciones en subsidiaria	177,413,302	
Crédito mercantil	48,082,140	
Total	<u>\$ 1,908,864,908</u>	<u>\$ 1,099,763,670</u>

### Pasivo y capital contable

Pasivo bursátil	\$ 756,000,000	\$ 356,000,000
Préstamos de instituciones financieras y documentos por pagar	478,480,515	254,634,342
Acreedores diversos y otras cuentas por pagar	29,608,898	21,256,764
Cuentas por pagar a proveedores	111,267,999	131,537,201
Cuentas por pagar a partes relacionadas	261,882,530	141,469,214
Impuestos y gastos acumulados	12,107,604	231,308
Participación en las utilidades por pagar	2,052,863	2,043,871
Depósitos recibidos en garantía	74,227,665	45,260,583
Impuestos a la utilidad diferidos	19,684,001	20,204,127
Total del pasivo	<u>1,745,312,075</u>	<u>972,637,410</u>
Contingencias (nota 14)		
Capital contable:		
Capital social	69,498,000	69,498,000
Reserva legal	757,613	757,613
Utilidades retenidas	93,297,220	56,870,647
Total del capital contable	<u>163,552,833</u>	<u>127,126,260</u>
Total	<u>\$ 1,908,864,908</u>	<u>\$ 1,099,763,670</u>

Las notas adjuntas son parte de los estados financieros no consolidados.



Vanrenta, S. A. de C. V.

## Estados de resultado integral no consolidados

Por los años que terminaron el 31 de diciembre de 2021 y 2020

(En pesos)

	2021	2020
Ingresos:		
Arrendamiento	\$ 580,972,584	\$ 377,638,470
(Pérdida) utilidad en venta de vehículos y equipo	(303,651)	4,890,162
Otros ingresos	<u>8,106,916</u>	<u>5,174,969</u>
	588,775,849	387,703,601
Gastos de operación	<u>(469,234,568)</u>	<u>(306,904,521)</u>
Utilidad de operación	119,541,281	80,799,080
Resultado integral de financiamiento:		
Ingresos por intereses	(86,889,257)	(51,789,556)
Gastos por intereses	<u>7,585,551</u>	<u>2,051,596</u>
	<u>(79,303,706)</u>	<u>(49,737,960)</u>
Participación en los resultados de subsidiarias	<u>11,712,168</u>	<u>                    </u>
Utilidad antes de impuestos a la utilidad	51,949,743	31,061,120
Impuestos a la utilidad	<u>(15,523,170)</u>	<u>(7,655,311)</u>
Utilidad neta e integral	<u>\$ 36,426,573</u>	<u>\$ 23,405,809</u>

Las notas adjuntas son parte de los estados financieros no consolidados.



Vanrenta, S. A. de C. V.

## Estados de cambios en el capital contable no consolidados

Por los años que terminaron el 31 de diciembre de 2021 y 2020

(En pesos)

	Capital social Suscrito	Capital social no exhibido	Total de capital Social	Reserva legal	Utilidades retenidas	Total capital contable
Saldos al 1 de enero de 2020	\$ 69,498,000	\$ (13,500,000)	\$ 55,998,000	\$ 757,613	\$ 33,464,838	\$ 90,220,451
Exhibición de capital social		13,500,000	13,500,000			13,500,000
Utilidad neta e integral					<u>23,405,809</u>	<u>23,405,809</u>
Saldos al 31 de diciembre de 2020	69,498,000		69,498,000	757,613	56,870,647	127,126,260
Utilidad neta e integral					<u>36,426,573</u>	<u>36,426,573</u>
Saldos al 31 de diciembre de 2021	<u>\$ 69,498,000</u>	<u>\$</u>	<u>\$ 69,498,000</u>	<u>\$ 757,613</u>	<u>\$ 93,297,220</u>	<u>\$ 163,552,833</u>

Las notas adjuntas son parte de los estados financieros no consolidados.





Vanrenta, S. A. de C. V.

## Estados de flujos de efectivo no consolidados

Por los años que terminaron el 31 de diciembre de 2021 y 2020

(En pesos)

	2021	2020
Actividades de operación:		
Utilidad antes de impuestos a la utilidad	\$ 51,949,743	\$ 31,061,120
Partidas relacionadas con actividades de inversión:		
Utilidad en participación en los resultados de subsidiarias	(11,712,168)	
Depreciación	326,716,225	220,265,940
Utilidad en venta de bienes arrendados	(168,040,614)	(4,890,162)
Intereses a favor	(7,585,551)	(2,051,596)
Partidas relacionadas con actividades de financiamiento:		
Intereses a cargo	<u>86,889,257</u>	<u>51,789,556</u>
	278,216,892	296,174,858
(Aumento) disminución en:		
Cuentas por cobrar – Neto	9,059,938	(6,624,390)
Documentos por cobrar	(8,756,446)	844,545
Cuentas por cobrar a partes relacionadas	(52,103,487)	(759,385)
Deudores diversos	(2,910,620)	(2,743)
Pagos anticipados	(50,172,383)	(25,594,247)
Impuestos por recuperar	(55,555,607)	(18,690,610)
Aumento (disminución) en:		
Cuentas por pagar a proveedores	(20,269,202)	121,138,415
Acreedores diversos y otras cuentas por pagar	295,348	13,414,379
Impuestos y gastos acumulados	11,876,296	(5,491)
Depósitos recibidos en garantía	28,967,082	14,406,311
Participación en las utilidades por pagar	8,992	210,947
Impuestos a la utilidad pagados	<u>(16,043,296)</u>	<u>(5,274,647)</u>
Flujos netos de efectivo de actividades de operación	<u>122,613,507</u>	<u>389,237,942</u>
Actividades de inversión:		
Adquisiciones de mobiliario y equipo propio y bienes arrendados, neto	(943,152,519)	(492,152,284)
Ingresos por venta de activo fijo	313,935,578	66,229,120
Adquisición de acciones en subsidiaria	(213,783,274)	
Intereses cobrados	<u>7,585,551</u>	<u>2,051,596</u>
Flujos netos de efectivo de actividades de inversión	<u>(835,414,664)</u>	<u>(423,871,568)</u>
Actividades de financiamiento:		
Exhibición de capital social		13,500,000
Liquidación de deuda bursátil		(300,000,000)
Emisión de deuda bursátil	400,000,000	356,000,000
Préstamos y documentos por pagar obtenidos	402,093,419	195,041,839
Préstamos y documentos pagados	(170,190,460)	(50,626,701)
Documentos por pagar a partes relacionadas, neto	120,413,316	(10,670,284)
Intereses pagados	<u>(86,889,257)</u>	<u>(51,789,283)</u>
Flujos netos de efectivo de actividades de financiamiento	<u>665,427,018</u>	<u>151,455,571</u>
(Disminución) aumento neto de efectivo	(47,374,139)	116,821,945
Efectivo al principio del periodo	<u>152,720,267</u>	<u>35,898,322</u>
Efectivo al final del periodo	<u>\$ 105,346,128</u>	<u>\$ 152,720,267</u>

Las notas adjuntas son parte de los estados financieros no consolidados.



Vanrenta, S. A. de C. V.

# Notas a los estados financieros no consolidados

Por los años que terminaron el 31 de diciembre de 2021 y 2020

(En pesos)

## 1. Actividades y eventos importantes

- a. **Actividad** – Vanrenta, S.A. de C.V. (la Entidad) es una sociedad anónima constituida en México el 21 de febrero de 2008. Su principal actividad de la Entidad es el otorgamiento de créditos, la celebración de contratos de arrendamiento de toda clase de bienes muebles, preponderadamente automóviles. El domicilio social de sus negocios se encuentra en Av. Ignacio L. Vallarta 5402-1, Colonia Jardines Vallarta, Zapopan, Jalisco.

La Entidad tiene empleados y además tiene trabajo de carácter especializado contratado mediante la figura de subcontratación de acuerdo a lo establecido en el artículo 15-A de la Ley Federal de Trabajo y es recibido de prestadores de servicios externos. Los servicios de personal le son proporcionados por Serviopera, S. A. de C.V. y Operanova, S. A. de C. V., terceros independientes.

Desde 2019, como parte de la estrategia corporativa y modelo de negocio de financiamiento, los accionistas decidieron realizar el factoraje con recurso de la cartera mediante la emisión de instrumentos bursátiles fiduciarios respaldados por derechos de cobro, mediante un vehículo de financiamiento.

- b. **Eventos importantes** –

**Reforma laboral** – Con fecha 13 y 20 de abril de 2021 fue aprobada por la Cámara de Diputados y por la Cámara de Senadores, respectivamente; la iniciativa de Ley presentada por el Ejecutivo Federal ante el Congreso de la Unión que contiene diversas reformas a la Ley Federal del Trabajo (LFT), Ley del Seguro Social (LSS), Ley del Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores (INFONAVIT), Código Fiscal de la Federación (CFF), Ley del Impuesto sobre la Renta (LISR) y a la Ley del Impuesto al Valor Agregado (LIVA), con el objetivo de regular el régimen de subcontratación de personal laboral (outsourcing) en nuestro país.

A raíz de lo anterior la Entidad con fecha 1 de junio de 2021, optó por traspasar la totalidad de los empleados de carácter especializado contratados mediante la figura de subcontratación, por lo que a dicha fecha la Entidad comienza a tener dichos trabajadores y las obligaciones que esto conlleva.

**Emisión de certificados bursátiles fiduciarios** – La Entidad concretó la emisión de Certificados Bursátiles Fiduciarios (CB's) establecido por el Fideicomiso Irrevocable de Emisión, Administración y Pago No. CIB/3611 (el Fideicomiso), de fecha 28 de mayo de 2021, celebrado entre Vanrenta, S.A. de C.V. (Vanrenta), en calidad de Fideicomitente, Administrador y Fideicomisario en segundo lugar, CI Banco, S.A., Institución de Banca Múltiple, en calidad de Fiduciario y Monex Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Monex Grupo Financiero, en calidad de representante común, según se describe en el prospecto de dicho programa, por un monto con carácter revolvente de hasta \$2,000,000,000, se lleva a cabo la oferta pública (en emisión primaria nacional) de 4,000,000 de CB's, con valor nominal de \$100 pesos cada uno, con un plazo legal de 1,827 días, equivalentes a 5 años contados a partir de la emisión, la cual se efectuó el 3 de junio de 2021.



**Adquisición de negocio** – Con fecha 1 de junio 2021, la Entidad firmó un acuerdo de inversión con motivo de la adquisición de una mayoría accionaria de la empresa Arrendamiento Productivo, S. A. de C. V., la cual, es una empresa especializada en arrendamiento de vehículos con más de 20 años de operación, principalmente en el Occidente de la República Mexicana enfocada en PYMES. Debido a las características de la transacción, esta califica como adquisición de negocios conforme a la NIF B-7, *Adquisiciones de negocios*.

A continuación se presentan en forma condensada los activos netos adquiridos a su valor razonable determinado dentro del periodo de medición y considerados para registrar la inversión en acciones en esta subsidiaria a la fecha de adquisición de acuerdo a la NIF B-7, así como el precio de compra pagado en efectivo.

Valor razonable de los activos netos adquiridos	\$ 165,701,134
Contraprestación	<u>213,783,274</u>
Crédito mercantil sobre la contraprestación	<u>\$ 48,082,140</u>

## 2. Bases de presentación

- Unidad monetaria de los estados financieros** – Los estados financieros no consolidados y notas al 31 de diciembre de 2021 y 2020 y por los años que terminaron en esas fechas incluyen saldos y transacciones en pesos de diferente poder adquisitivo. La inflación acumulada de los tres ejercicios anuales anteriores al 31 de diciembre de 2021 y 2020, es 11.19% y 15.10%, respectivamente; por lo tanto, el entorno económico califica como no inflacionario en ambos ejercicios y consecuentemente, no se reconocen los efectos de la inflación en los estados financieros no consolidados adjuntos. La inflación acumulada por el período de tres años terminado el 31 de diciembre de 2021 fue 13.87%. Los porcentajes de inflación por los años que terminaron el 31 de diciembre de 2021 y 2020 fueron 7.36% y 3.15%, respectivamente.
- Estados financieros como entidad jurídica** – Los estados financieros no consolidados adjuntos han sido preparados para cumplir con las disposiciones legales que requieren la presentación de estados financieros de la Entidad como entidad jurídica. La Entidad preparó por separado estados financieros consolidados (no auditados) con base en la NIF B-8, *Estados financieros consolidados o combinados*, los cuales deben consultarse para toma de decisiones. Dichos estados financieros consolidados incluyen los estados financieros de la Entidad y la de su subsidiaria.
- Valor razonable** – El valor razonable se define como el precio que se recibiría por vender un activo o que se pagaría por transferir un pasivo en una transacción ordenada entre participantes en el mercado a la fecha de valuación, independientemente de si ese precio es observable o estimado utilizando directamente otra técnica de valuación. Al estimar el valor razonable de un activo o un pasivo, la Entidad tiene en cuenta las características del activo o pasivo, si los participantes del mercado tomarían esas características al momento de fijar el precio del activo o pasivo en la fecha de medición.

Para efectos de información financiera, las mediciones de valor razonable se clasifican en Nivel 1, 2 ó 3 con base en el grado en que son observables los datos de entrada en las mediciones y su importancia en la determinación del valor razonable en su totalidad, las cuales se describen de la siguiente manera:

- Nivel 1 - Se consideran precios de cotización en un mercado activo para activos o pasivos idénticos que la Entidad puede obtener a la fecha de la valuación;
- Nivel 2 - Datos de entrada distintos de los precios cotizados incluidos en el Nivel 1 que son observables para los activos o pasivos, directa o indirectamente,
- Nivel 3 - Datos de entrada no observables para el activo o pasivo.

Al 31 de diciembre de 2021 y 2020, los activos y pasivos financieros de la Entidad se han registrado a costo amortizado el cual es semejante a su valor razonable



- d. **Clasificación de costos y gastos** – Se presentan atendiendo a su función debido a que esa es la práctica del sector al que pertenece la Entidad.
- e. **Utilidad de operación** – Se determina partiendo de la utilidad o pérdida antes de impuestos a la utilidad y eliminando los conceptos de resultado integral de financiamiento (RIF). Aun cuando la Norma de Información Financiera (NIF) B-3, *Estado de resultado integral*, no lo requiere, se incluye este renglón en los estados de resultado integral que se presentan ya que la Entidad considera que es un dato relevante para los usuarios de su información financiera.
- f. **Estructura de estados financieros no consolidados** – La estructura del balance general no consolidado y del estado de resultado integral no consolidado que ha decidido utilizar la Entidad para proporcionar al usuario información confiable, relevante, comprensible y comparable atendiendo a la NIF A-7, *Presentación y revelación*, es similar a la del sector financiero por lo que, entre otras, las cifras de activos y pasivos no se presentan clasificadas a corto y largo plazo.
- g. **Inversión en subsidiaria** – Se registra bajo el método de participación, con base en la información financiera de la subsidiaria, preparados sobre las mismas bases que la Entidad. Al 31 de diciembre de 2021, la participación accionaria de la Entidad sobre el capital social de su subsidiaria se muestra a continuación:

Entidad	Participación 2021	Actividad
Arrendamiento Productivo, S. A. de C. V. (Arrendamiento Productivo)	99.99%	Comercializadora

Con fecha 1 junio 2021, la Entidad firmó un acuerdo de inversión con motivo de la adquisición de una mayoría accionaria de la empresa Arrendamiento Productivo por \$213,783,274, quedando la Entidad con el 99.99% de las acciones de Arrendamiento Productivo.

### 3. Resumen de las principales políticas contables

Excepto por que la Entidad decidió no adoptar las disposiciones normativas contenidas en la NIF D-5 “*Arrendamientos*” que se describen en el inciso f, los estados financieros no consolidados adjuntos cumplen con las NIF, emitidas por el Consejo Mexicano de Normas de Información Financiera, A. C. (CINIF). Su preparación requiere que la Administración de la Entidad efectúe ciertas estimaciones y utilice determinados supuestos para valorar algunas de las partidas de los estados financieros no consolidados y para efectuar las revelaciones que se requieren en los mismos. Sin embargo, los resultados reales pueden diferir de dichas estimaciones. La Administración de la Entidad, aplicando el juicio profesional, considera que las estimaciones y supuestos utilizados fueron los adecuados en las circunstancias. Las principales políticas contables seguidas por la Entidad son las siguientes:

#### a. **Cambios contables**

Con entrada en vigor a partir del 1 de enero de 2021, permitiendo su adopción anticipada para el ejercicio 2020:

NIF C-17, *Propiedades de inversión* (NIF C-17)- Al no existir una NIF que establece las bases para el reconocimiento contable de las propiedades de inversión (mantenidas para obtener rentas o apreciación de capital), se ha aplicado la Circular 55 emitida por la Comisión de Principios de Contabilidad del Instituto Mexicano de Contadores Públicos, que solamente permite utilizar el modelo de costo de adquisición para su valuación. El principal cambio que establece la NIF C-17 es establecer la posibilidad de que las propiedades de inversión mantenidas para apreciación de capital se valúen, opcionalmente, a su costo de adquisición o a su valor razonable. Si se opta por aplicar el modelo del valor razonable, en cada fecha de cierre de los estados financieros las propiedades de inversión deben valuarse a su valor razonable, y debe determinarse en base a lo establecido en la NIF B-17, *Determinación del valor razonable*. Las pérdidas o ganancias derivadas de los ajustes por la valuación deben reconocerse en el resultado integral como un ORI del periodo en que surjan. Cuando se disponga del activo, el ORI debe reciclarse a resultados.



Esta NIF establece que deben reconocerse las propiedades de inversión en el estado de situación financiera, al cumplirse los elementos de la definición de activo; es decir, cuando para la entidad las propiedades de inversión:

- a) Son un recurso económico sobre el que se tiene derecho;
- b) Tienen el potencial de generarle beneficios económicos;
- c) Están bajo su control; es decir, se tiene la capacidad de dirigir su uso y de obtener los beneficios económicos futuros que derivan de las mismas, restringiendo a terceros el acceso a dicho control y dichos beneficios económicos; y
- d) Surgió como consecuencia de eventos pasados que le afectaron económicamente.

Con entrada en vigor a partir del 1 de enero de 2021, permitiendo su adopción anticipada para el ejercicio 2020:

Mejoras a las NIF 2021 que generan cambios contables:

NIF C-2, *Inversión en instrumentos financieros* – Da la opción de valorar las inversiones en instrumentos negociables de capital a través de utilidad o pérdida neta para que los cambios posteriores en su valor razonable afecten ORI, con esta opción se converge con la NIIF 9 *Instrumentos financieros*.

NIF C-19 *Instrumentos financieros por pagar* y NIF C-20 *Instrumentos financieros para cobrar principal e interés* – a) Una entidad deberá presentar por separado las ganancias o pérdidas por baja de pasivos y los efectos de la renegociación de un instrumento financiero para cobrar principal e interés, como parte de los resultados relativos a las actividades de operación, b) Aclara que no forman parte de los costos de transición intereses, comisiones y otras partidas pagadas por anticipado y lo elimina de la norma.

NIF D-5 *Arrendamientos* – a) Precisa las diferencias en las revelaciones del gasto relacionado con arrendamientos a corto plazo y de bajo valor por los cuales no se ha reconocido el activo por derechos de uso, b) Debido a que la NIF C-17 *Propiedades de inversión*, establece que un activo por derecho de uso no cumple con la definición de propiedad de inversión, la NIF D-5, elimina la revelación al respecto, c) aclara que el pasivo por arrendamiento surgido en una operación de venta con arrendamiento en vía de regreso debe incluir tanto los pagos fijos como cualquier pagos variables estimados, d) menciona que los pagos por arrendamiento deben incluirse en el reconocimiento inicial de la inversión neta en el arrendamiento.

Así mismo las Mejoras a las NIF 2021 incluyen mejoras a las NIF que no generan cambios contables, cuya intención fundamental es hacer más preciso y claro el planteamiento normativo.

A la fecha de emisión de estos estados financieros no consolidados, la Entidad no tuvo efectos importantes derivado de la adopción de estas nuevas Mejoras a las NIF.

- b. **Efectivo** – Consisten principalmente en depósitos bancarios en cuentas de cheques e inversiones en valores a corto plazo, de gran liquidez, fácilmente convertibles en efectivo, con vencimiento hasta de tres meses a partir de la fecha de su adquisición y sujetos a riesgos poco importantes de cambios en valor. El efectivo se presenta a valor nominal; las fluctuaciones en su valor se reconocen en el RIF del periodo.
- c. **Efectivo restringido por operaciones bursátiles** – Consisten principalmente en recursos obtenidos por depósitos bancarios en las cuentas bancarias a favor de los Fideicomisos, sujetos a riesgos poco importantes de cambios en valor. El efectivo restringido se presenta a valor nominal, las fluctuaciones en su valor se reconocen en el Resultado Integral de Financiamiento (RIF).
- d. **Instrumentos financieros por cobrar** – La Entidad reconoce una estimación de Pérdidas Crediticias Esperadas (PCE) por deterioro de los Instrumentos Financieros por Cobrar (IFC) considerando el riesgo de crédito de los mismos. Las PCE se estiman con base en todos los posibles eventos de incumplimiento sobre los IFC.



La Entidad determina la PCE individualmente para los IFC que tienen características particulares que requieren este tipo de evaluación, en caso de que sea impráctico realizar una evaluación individual de los IFC, éstos se califican agrupándolos por características homogéneas o comunes.

Para la cartera de cuentas por cobrar comerciales, la Entidad estima la PCE con base en su experiencia de pérdidas crediticias pasadas, cambios actuales en el comportamiento de sus clientes y provisiones económicas futuras, para lo cual clasifica su cartera por grado de atraso en pago y asigna diferentes montos de PCE a cada una de los segmentos de su cartera. Al determinar la PCE, la Entidad considera el riesgo de que una pérdida crediticia ocurra, aun cuando la probabilidad de que ocurra sea muy baja y cuando ya existe un incumplimiento constatado la PI es de 100%.

La Entidad lleva a cabo el siguiente procedimiento para calcular la estimación de PCE por deterioro de cuentas por cobrar: i) determinar el factor de Probabilidad de Incumplimiento (PI) de la cuenta por cobrar, ii) determinar el factor de Severidad de Pérdida (SP) de la cuenta por cobrar y iii) aplicar los factores de PI y de SP a la cuenta por cobrar, obteniendo así el monto que debe reconocerse como estimación de PCE para la cuenta por cobrar o el grupo de cuentas por cobrar.

La PI puede incrementarse por pronósticos razonables y sustentables de eventos futuros cuantificables adversos, tales como el hecho de que los principales productos del cliente están siendo desplazados por nuevos productos o sus consumidores finales están enfrentando una situación económica difícil por alto desempleo en el área en que viven.

La SP se determina considerando experiencia histórica, condiciones actuales y pronósticos razonables y sustentables de eventos futuros cuantificables. Por lo tanto, la severidad de pérdida es la que resultaría de no cobrar una parte o el total de los flujos de efectivo que provendrían de la cuenta por cobrar. Al determinar la SP la Entidad considera los colaterales y otras garantías crediticias que se tengan.

La entidad considera una disminución en los factores de PI y SP cuando tiene evidencia de que existe una mejoría en la cobranza y en el riesgo de crédito del cliente o de un grupo de clientes.

Cuando la administración de la Entidad considera nula la probabilidad de cobro de una cuenta por cobrar, da de baja el valor neto en libros de la misma, aplicando la cuenta por cobrar a la estimación para PCE. Si la estimación es insuficiente, se ajusta de inmediato afectando la utilidad o pérdida neta del periodo.

El procedimiento para determinar la estimación de la PCE de los IFCPI toma en cuenta que la vida estimada de los mismos normalmente es mayor que la de las cuentas por cobrar y que su PI.

- e. ***Cartera de créditos comerciales*** – El saldo registrado es el importe otorgado al acreditado más los intereses devengados. La Entidad tiene colocados créditos comerciales fondeados con recursos propios, de operaciones de bursatilización, de la banca comercial, acreedores y partes relacionadas.
- f. ***Cartera de arrendamientos capitalizables*** – La NIF D-5, Arrendamientos, define y clasifica por sus atributos económicos a los contratos de arrendamiento en capitalizables y operativos. La administración de la Entidad ha concluido que los contratos de arrendamiento que celebra con sus clientes deben tratarse para efectos contables como arrendamientos capitalizables. Este tipo de arrendamiento transfiere sustancialmente todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad de un activo, independientemente de que se transfiera la propiedad o no.

La Entidad reconoce al inicio del contrato, dentro de su cartera de crédito el valor contractual de las operaciones de arrendamiento, contra la salida de efectivo y el correspondiente ingreso financiero por devengar. Dicho ingreso financiero por devengar se registra como un crédito diferido, el cual se reconoce conforme se devenga en función del saldo insoluto del crédito contra los resultados del ejercicio, en el rubro de ingresos por intereses. En el balance general se presenta el saldo de la cartera neto de los intereses por devengar y en Acreedores diversos se presenta el pasivo por depósitos en garantía.



Al 31 de diciembre de 2021 y 2020 la Entidad decidió no adoptar las disposiciones normativas contenidas en la NIF D-5 “Arrendamientos”.

g. ***Deterioro de IFCPI***

La entidad determina la PCE individualmente para los IFC que tienen características particulares que requieren ese tipo de evaluación. Sin embargo, para IFC cuya evaluación individual es impráctica y se califican agrupándolos por características homogéneas o comunes.

Cuando los incrementos en riesgo de crédito en un grupo son importantes, aun cuando no haya evidencia de que existan dichos incrementos al nivel de IFC individuales puede realizarse una evaluación sobre una base colectiva, considerando información que permita identificar incrementos significativos en riesgo de crédito a un nivel de un grupo o subgrupo de IFC. Esto es para asegurar que se cumple con el objetivo de reconocer la PCE a lo largo de toda la vida del IFC.

Para calcular la estimación de PCE, se determina, primero la etapa de riesgo de crédito en que se encuentran los IFCPI y después su monto recuperable, considerando el valor del dinero en el tiempo.

Las etapas para determinar el riesgo de crédito de los IFCPI, son:

1. Riesgo de crédito bajo. Son todos aquellos IFCPI por los que su riesgo de crédito no se ha incrementado significativamente desde su reconocimiento inicial hasta la fecha de los estados financieros no consolidados.
2. Incremento significativo de riesgo de crédito. Son aquéllos que han mostrado un aumento significativo de riesgo de crédito desde su reconocimiento inicial hasta la fecha de los estados financieros no consolidados; y
3. Riesgo de crédito alto. Son aquéllos con deterioro crediticio porque han ocurrido uno o más eventos que tienen un impacto perjudicial sobre los flujos de efectivo futuros del IFCPI.

Una vez determinado el riesgo de crédito, con base en la SP y la PI, se calcula el monto recuperable (MR) de la cartera con riesgo de crédito, valuando los flujos de efectivo que se estima recuperar a su valor presente, incluyendo los flujos de efectivo que se espera recibir de colaterales y otras protecciones de riesgo de crédito adicionales, que sean parte de los términos contractuales y que no sean reconocidos por separado por la entidad. El importe acumulado de la PCE resulta de comparar el monto recuperable contra el valor bruto del IFCPI.

Las PCE se reconocen como un gasto en la utilidad o pérdida neta del periodo en el momento en que éstas son determinadas y en caso de cambios favorables en la calidad crediticia de los IFCPI, que estén debidamente sustentados, el exceso de la estimación para PCE debe revertirse en el periodo en que ocurran dichos cambios, contra los mismos rubros de la utilidad o pérdida neta que fueron afectados al crearla. Debe utilizarse el juicio profesional para determinar el monto a revertir. En caso de que se recupere un monto previamente dado de baja, el efecto correspondiente debe afectar el mismo rubro de la utilidad o pérdida neta que fue afectado al reconocer la pérdida.

- h. ***Compensación de activos financieros y pasivos financieros*** – La Entidad compensa un activo financiero y un pasivo financiero reconocidos y presenta el monto compensado en el balance general sólo cuando cumple con las dos condiciones siguientes: a) tiene un derecho legalmente exigible y vigente de compensar el activo financiero y el pasivo financiero en cualquier circunstancia y, a su vez b) tiene la intención de liquidar el activo financiero y el pasivo financiero sobre una base compensada o de realizar el activo financiero y liquidar el pasivo financiero simultáneamente. En todos los demás casos, la Entidad presenta los activos financieros y los pasivos financieros reconocidos por separado en el balance general como sus recursos y obligaciones, de acuerdo con sus características.
- i. ***Transferencia y baja de activos financieros*** – La Entidad considera que ha transferido un activo financiero sólo si transfiere los derechos contractuales de recibir los flujos de efectivo futuros del activo financiero, o si los conserva, asume una obligación contractual de pagar dichos flujos al receptor, con base en un acuerdo que reúna todas las siguientes condiciones:



- i. tiene la obligación de pagar al receptor lo que cobre del activo financiero correspondiente;
- ii. la Entidad no puede vender o gravar el activo financiero transferido; y
- iii. tiene la obligación de remitir de inmediato al receptor los flujos de efectivo que cobre por su cuenta, por lo que no puede reinvertirlos, salvo por un corto periodo de liquidación entre las fechas de cobranza y de entrega al receptor, remitiendo al mismo los rendimientos generados.

Cuando la Entidad transfiere un activo financiero evalúa hasta qué grado conserva los riesgos y beneficios del activo financiero para identificar el tratamiento contable. Consecuentemente:

- i. si transfiere sustancialmente todos los riesgos y beneficios de la propiedad del activo lo da de baja y reconoce por separado cualesquier derechos u obligaciones creados o conservados por la transferencia;
- ii. si conserva sustancialmente todos los riesgos y beneficios de la propiedad del activo, no lo da de baja y reconoce un pasivo, pues en esencia obtiene un crédito con garantía sobre el activo financiero;
- iii. si no ha transferido todos los riesgos y beneficios de la propiedad del activo, la Entidad determina si conserva el control sobre el activo financiero, evaluando su grado de involucramiento continuo, en cuyo caso:
  - a) si no conserva el control, da de baja el activo y reconoce simultáneamente cualesquier derechos u obligaciones creados o conservados en la transferencia; o
  - b) si conserva el control, debe seguir reconociendo el activo financiero en tanto tenga un involucramiento continuo con el activo financiero.
- j. **Pagos anticipados** – Se integra principalmente por primas de seguros y gastos por emisión de Certificados Bursátiles Fiduciarios.
- k. **Mobiliario y equipo propio**– Se registran al costo de adquisición. La depreciación se calcula conforme al método de línea recta con base en la vida útil estimada de los componentes (y su valor residual), como sigue:

	Porcentaje anual
Mejoras a locales arrendados	10%
Equipo de computo	30%
Equipo oficina	10%
Equipo de transporte	25%

- l. **Bienes arrendados** – Se valúan al costo de adquisición. La depreciación se calcula conforme al método de línea recta con base en la vida útil estimada y considerando el valor residual de los activos, como sigue:

	Porcentaje anual
Equipo de transporte	25%
Equipo oficina	10%
Equipo de computo	30%
Otros activos	10%
Motocicletas	10%
Equipo médico	20%
Oficinas móviles	25%





- m. **Deterioro de activos de larga duración en uso** – La Entidad revisa anualmente el valor en libros de los activos de larga duración en uso, ante la presencia de algún indicio de deterioro que pudiera indicar que el valor en libros pudiera no ser recuperable, considerando el mayor del valor presente de los flujos netos de efectivo futuros o el precio neto de venta en el caso de su eventual disposición. El deterioro se registra si el valor en libros excede al mayor de los valores antes mencionados. Los indicios de deterioro que se consideran para estos efectos, son entre otros, las pérdidas de operación o flujos de efectivo negativos en el periodo si es que están combinados con un historial o proyección de pérdidas, depreciaciones y amortizaciones cargadas a resultados que en términos porcentuales, en relación con los ingresos, sean substancialmente superiores a las de ejercicios anteriores, efectos de obsolescencia, reducción en la demanda de los servicios que se prestan, competencia y otros factores económicos y legales. La pérdida por deterioro en el valor de los activos de larga duración en uso, así como la reversión de la misma, se presentan en el estado de resultados en los renglones de costos y gastos en los que se reconoce la depreciación o amortización asociada con dichos activos. En ningún caso se permite presentar las pérdidas por deterioro como parte de los gastos que han sido capitalizado en el valor de algún activo.
- n. **Inversión en subsidiaria** – La inversión en la entidad subsidiaria en la que la Entidad posee el control de su capital social se valúan por el método de participación con base en los estados financieros de la Entidad emisora al 31 de diciembre de 2021 y 2020.
- o. **Combinaciones de negocios** – Las adquisiciones de negocios se contabilizan utilizando el método de adquisición. La contraprestación transferida en una combinación de negocios se mide a valor razonable, el cual se calcula como la suma de los valores razonables de los activos transferidos por la Entidad, menos los pasivos incurridos por la Entidad con los anteriores propietarios de la empresa adquirida y las participaciones de capital emitidas por la Entidad a cambio del control sobre la empresa. Los costos relacionados con la adquisición generalmente se reconocen en el estado de resultados conforme se incurren.

A la fecha de adquisición, los activos identificables se reconocen a valor razonable.

El crédito mercantil se mide como el exceso de la suma de la contraprestación transferida, el monto de cualquier participación no controladora en la empresa adquirida, y el valor razonable de la tenencia accionaria previa del adquirente en la empresa adquirida (si hubiere) sobre el neto de los montos de activos adquiridos identificables y pasivos asumidos a la fecha de adquisición. Si después de una revaluación el neto de los montos de activos adquiridos identificables y pasivos asumidos a la fecha de adquisición excede la suma de la contraprestación transferida, el monto de cualquier participación no controladora en la empresa adquirida y el valor razonable de la tenencia accionaria previa del adquirente en la empresa adquirida (si hubiere), el exceso se reconoce inmediatamente en el estado de resultados como una ganancia por compra a precio de ganga.

Cuando la contraprestación transferida por la Entidad en una combinación de negocios incluya activos o pasivos resultantes de un acuerdo de contraprestación contingente, la contraprestación contingente se mide a su valor razonable a la fecha de adquisición y se incluye como parte de la contraprestación transferida en una combinación de negocios. Los cambios en el valor razonable de la contraprestación contingente que califican como ajustes del periodo de medición se ajustan retrospectivamente con los correspondientes ajustes contra crédito mercantil. Los ajustes del periodo de medición son ajustes que surgen de la información adicional obtenida durante el ‘periodo de medición’ (que no puede ser mayor a un año a partir de la fecha de adquisición) sobre hechos y circunstancias que existieron a la fecha de adquisición.

El tratamiento contable para cambios en el valor razonable de la contraprestación contingente que no califiquen como ajustes del periodo de medición depende de cómo se clasifique la contraprestación contingente. La contraprestación contingente que se clasifique como capital no se vuelve a medir en fechas de informe posteriores y su posterior liquidación se contabiliza dentro del capital. Otra contraprestación contingente que se clasifique como un activo o pasivo se vuelve a medir a valor razonable en fechas de informe posteriores con cambios en el valor razonable reconocido en el estado de resultados.



Si el tratamiento contable inicial de una combinación de negocios está incompleto al final del periodo de informe en el que ocurre la combinación, la Entidad reporta montos provisionales para las partidas cuya contabilización esté incompleta. Dichos montos provisionales se ajustan durante el periodo de medición (ver arriba) o se reconocen activos o pasivos adicionales para reflejar la nueva información obtenida sobre los hechos y circunstancias que existieron a la fecha de adquisición y que, de haber sido conocidos, hubiesen afectado a los montos reconocidos a dicha fecha.

- p. **Política de administración de riesgos financieros** – Las actividades que realiza la Entidad la exponen a una diversidad de riesgos financieros que incluyen: el riesgo de mercado (que incluye el riesgo cambiario, el de las tasas de interés y el de precios, tales como el de inversión en títulos accionarios y el de futuros de precios de bienes genéricos) el riesgo crediticio y el riesgo de liquidez. La Entidad busca minimizar los efectos negativos potenciales de estos riesgos en su desempeño financiero a través de un programa general de administración de riesgos. El Consejo de Administración ha aprobado políticas generales escritas con respecto a la administración de riesgos financieros, así como las políticas y límites asociados a otros riesgos específicos. El cumplimiento de las políticas establecidas por la administración de la Entidad y los límites de exposición son revisados por la administración de forma continua.
- q. **Provisiones** – Se reconocen cuando se tiene una obligación presente como resultado de un evento pasado, que probablemente resulte en la salida de recursos económicos y que pueda ser estimada razonablemente.
- r. **Depósitos en garantía** – Por los contratos celebrados en arrendamiento puro, al momento de formalización de éstos, el arrendatario entrega una cantidad equivalente al valor de una renta como depósito reembolsable para garantizar el cumplimiento de las obligaciones a su cargo. El depósito en cuestión no genera intereses a favor del arrendatario.
- s. **Operaciones de bursatilización** – La Entidad celebra operaciones de bursatilización de cartera, en las cuales evalúa si dicha operación cumple con los requisitos de transferencias de activos. En caso de que dicha transferencia de activos no cumpla con los requisitos para su baja, los activos financieros cedidos como garantía o colateral, se presentan como un activo restringido, los recursos obtenidos por la operación de bursatilización se reconocen dentro del rubro “*Efectivo restringido por operaciones bursátiles*” y el pasivo asociado a dicha operación por la emisión de certificados bursátiles se reconocen como un pasivo dentro del rubro “*Pasivos bursátiles*”.
- t. **Beneficios a los empleados** – Son aquellos otorgados al personal y/o sus beneficiarios a cambio de los servicios prestados por el empleado que incluyen toda clase de remuneraciones que se devengan, como sigue:
  - i. **Beneficios directos a los empleados** – Se valúan en proporción a los servicios prestados, considerando los sueldos actuales y se reconoce el pasivo conforme se devengan. Incluye principalmente PTU por pagar, ausencias compensadas, como vacaciones y prima vacacional, e incentivos.
  - ii. **Beneficios post-empleo** – El pasivo por primas de antigüedad e indemnizaciones por separación voluntaria o involuntaria que generen obligaciones asumidas se registra conforme se devenga, de acuerdo con estimaciones preparadas por la administración de la Entidad. La administración de la Entidad no registró el pasivo por obligaciones laborales conforme a la metodología establecida en la NIF D-3, *Beneficios a los empleados*, porque considera que el efecto de no aplicar dicha metodología no es importante.
  - iii. **Beneficios a los empleados por terminación** – Los beneficios por terminación de la relación laboral que no generen obligaciones asumidas se registran al momento en que: a) la entidad ya no tenga alternativa realista diferente que la de afrontar los pagos de esos beneficios o no pueda retirar una oferta o b) al momento en que la entidad cumpla con las condiciones de una reestructuración.



- iv. **PTU** – La PTU se registra en los resultados del año en que se causa.

La PTU se determina aplicando el 10% a la Utilidad Fiscal señalada en el artículo 9 de la Ley del Impuesto sobre la Renta, dicha PTU se tendrá que comparar con el límite máximo de tres meses del salario del trabajador o el promedio de la participación recibida en los últimos tres años, el que sea más favorable de estos dos últimos, y si el 10% es mayor a este monto más favorable, la PTU del trabajador será de tres meses de salario o el promedio de la PTU de los últimos tres años, según corresponda.

La PTU diferida se determina por las diferencias temporales que resultan de la comparación de los valores contables y fiscales de los activos y pasivos y se reconoce sólo cuando sea probable la liquidación de un pasivo o generación de un beneficio, y no exista algún indicio de que vaya a cambiar esa situación, de tal manera que dicho pasivo o beneficio no se realice. Al 31 de diciembre de 2021 y 2020 resultaron ser poco importante.

- u. **Impuestos a la utilidad** – El impuesto sobre la renta (ISR) se registra en los resultados del año en que se causa. El ISR diferido se reconoce aplicando la tasa correspondiente a las diferencias temporales que resultan de la comparación de los valores contables y fiscales de los activos y pasivos, y en su caso, se incluyen los beneficios de las pérdidas fiscales por amortizar y de algunos créditos fiscales. El impuesto diferido activo se registra sólo cuando existe alta probabilidad de que pueda recuperarse.
- v. **Reconocimiento de ingresos** – Los ingresos comprenden el valor razonable de la contraprestación recibida o por recibir por la venta de bienes en el curso normal de operaciones, lo cual ocurre cuando se ha transferido el control a los clientes a cambio de la contraprestación a la cual la Entidad considera tener derecho a cambio de dichos bienes o servicios. Los ingresos se presentan netos de devoluciones, rebajas y descuentos.

*Ingresos por arrendamiento* – El ingreso por rentas bajo arrendamientos operativos se reconoce empleando el método de línea recta durante el plazo del arrendamiento. Los costos directos iniciales incurridos al negociar y acordar un arrendamiento operativo se adicionan al valor en libros del activo arrendado, y se reconocen empleando el método de línea recta durante el plazo del arrendamiento.

*Ingresos por ventas* – Los ingresos se reconocen cuando se cumplen los siguientes pasos:

- Se identifica el contrato, o contratos, con el cliente.
- Se identifican las obligaciones a cumplir en el contrato.
- Se determina el precio de la transacción.
- Se asigna el precio de la transacción entre las diferentes obligaciones a cumplir en el contrato.
- Los ingresos se reconocen conforme la Entidad satisface cada una de las obligaciones a cumplir.

- w. **Costos por contratos con clientes** – Los costos incrementales para obtener contratos con clientes se reconocen como un activo, si la Entidad considera recuperar dichos costos y se cumplan los siguientes criterios: i) se relacionen directamente con un contrato identificable de forma específica; ii) generen o mejoren recursos de la Entidad que serán utilizados para satisfacer obligaciones a cumplir en el futuro de un contrato vigente; iii) sean recuperables, y iv) puedan cuantificarse confiablemente.

Estos costos se aplican a resultados conforme se reconocen los ingresos, es decir a medida que se transfiere al cliente el control sobre los bienes o servicios acordados.

#### 4. Efectivo y efectivo restringido

	2021	2020
Efectivo	\$ 95,947,709	\$ 53,677,472
Efectivo restringido por operaciones bursátiles	<u>9,398,419</u>	<u>99,042,795</u>
	<u>\$ 105,346,128</u>	<u>\$ 152,720,267</u>



Como se menciona en la Nota 3.c, el efectivo restringido corresponde a los recursos obtenidos de los derechos a cobro cedidos para la emisión de los certificados bursátiles, mismos que se encuentra a disposición del fiduciario.

## 5. Cuentas por cobrar

Al 31 de diciembre se integran como sigue:

	2021	2020
Clientes	\$ 10,058,851	\$ 17,560,278
Estimación para cuentas de cobro dudoso	<u>(4,597,274)</u>	<u>(3,038,763)</u>
	<u>\$ 5,461,577</u>	<u>\$ 14,521,515</u>

El saldo por cobrar a clientes representa el importe de las rentas devengadas no cobradas al cierre de cada período. La Entidad controla en cuentas de orden los montos de rentas por cobrar de acuerdo con los plazos establecidos en los contratos de arrendamiento, así como los valores residuales garantizados de los equipos arrendados. Estas cuentas de orden representan la cartera de clientes real de la Entidad

Al 31 de diciembre se integran como sigue:

	2021	2020
Rentas por cobrar a valor nominal	\$ 1,192,378,873	\$ 713,543,099
Valores residuales por recuperar	<u>472,814,431</u>	<u>301,964,392</u>
	1,665,193,304	1,015,507,491
Ingresos por realizar	<u>(1,665,193,304)</u>	<u>(1,015,507,491)</u>
	<u>\$ _____</u>	<u>\$ _____</u>

El otorgamiento, control y recuperación de la cartera son realizados por un comité establecido para este fin y se basa en lineamientos establecidos por el Consejo de Administración de la Entidad; los cuales consisten básicamente en los siguientes procesos: evaluación financiera del cliente, autorización por parte de los funcionarios, evaluación de las garantías y operación del crédito.

Las cuentas por cobrar están soportadas por contratos y por pagarés que amparan el monto total de las operaciones de arrendamiento, así como por el bien arrendado.

## 6. Documentos por cobrar

El saldo de documentos por cobrar representa el importe por créditos directos otorgados por ventas de vehículos a plazos y financiamientos a clientes para adquisición de vehículos. Al 31 de diciembre se integran como sigue:

	2021	2020
Documentos por cobrar	<u>\$ 12,041,916</u>	<u>\$ 3,285,470</u>



## 7. Mobiliario y equipo propio

	2021	2020	1 de enero 2021
Mejoras a locales arrendados	\$ 7,667,895	\$ 7,250,113	\$ 1,238,450
Equipo de computo	2,288,534	1,477,083	701,176
Mobiliario y equipo	1,086,234	882,493	460,403
Equipo de transporte	<u>11,042,663</u>	<u>330,948</u>	<u>330,948</u>
		9,940,637	2,730,977
Menos – Depreciación acumulada	<u>(2,434,102)</u>	<u>(1,462,900)</u>	<u>(889,347)</u>
Total	<u>\$ 8,608,561</u>	<u>\$ 8,477,737</u>	<u>\$ 1,841,630</u>

La depreciación de los ejercicios 2021 y 2020, que fue reconocida en el estado de resultados ascendió a \$1,302,150 y \$573,553, respectivamente.

## 8. Bienes arrendados

	2021	2020	1 de enero 2020
Equipo de transporte	\$ 1,536,916,607	\$ 1,015,675,767	\$ 754,358,988
Otros activos	173,780,439	99,233,930	68,976,237
Mobiliario y equipo	26,075,529	28,903,484	11,890,613
Equipo de computo	30,719,509	8,488,615	6,748,607
Oficinas móviles	13,238,082	9,284,197	6,568,040
Equipo medico	20,463,477	15,335,290	2,874,679
Motocicletas	<u>7,829,064</u>	<u>3,986,508</u>	<u>1,321,852</u>
	1,809,022,707	1,180,907,791	852,739,016
Menos – Depreciación acumulada	<u>(553,836,831)</u>	<u>(396,132,421)</u>	<u>(271,874,925)</u>
Total	<u>\$ 1,255,185,876</u>	<u>\$ 784,775,370</u>	<u>\$ 580,864,091</u>

La depreciación de los ejercicios 2021 y 2020, que fue reconocida en el estado de resultados ascendió a \$325,414,075 y \$219,692,387, respectivamente.

## 9. Inversión en subsidiaria

Al 31 de diciembre de 2021, la inversión en acciones de subsidiaria se encuentran determinadas por la participación directa en el capital social de la subsidiaria, como se mencionan a continuación:

31 de diciembre de 2021	%	Participación en el capital contable	Participación en los resultados del año
Arrendamiento Productivo	99.99%	\$ 177,413,302	\$ 11,712,168

## 10. Pasivo bursátil

Como se menciona en la Nota 1, la Entidad realiza el factoraje con recurso de su cartera mediante la emisión de instrumentos bursátiles fiduciarios respaldados por derechos de cobro. Al 31 de diciembre de 2021 y 2020 el pasivo bursátil se integra como sigue:



	2021	2020
Certificados bursátiles fiduciarios:		
4,000,000 de certificados con valor nominal de \$100 cada uno; los cuales cuentan con un plazo legal de 1,827 días, equivalentes a aproximadamente 60 meses, o 5 años, contados a partir del 3 de junio de 2021.	\$ 400,000,000	\$
3,560,000 de certificados con valor nominal de \$100 cada uno; los cuales cuentan con un plazo legal de 1,826 días, equivalentes a aproximadamente 60 meses, o 5 años, contados a partir del 5 de noviembre de 2020.	356,000,000	356,000,000
Reconocimiento de costo amortizado		
Aplicación de gastos de emisión	<u>(15,264,428)</u>	<u>(11,021,904)</u>
Total pasivo bursátil	<u>\$ 740,735,572</u>	<u>\$ 344,978,096</u>

El Fideicomiso consiste en la bursatilización de contratos de crédito y de arrendamiento, mediante la cesión de derechos de cobro otorgados a personas físicas y morales con destino a fines comerciales, capital de trabajo y arrendamiento comercial, vigentes denominados en pesos. Dichos derechos de cobro se encuentran presentados en el balance general como cuentas y documentos por cobrar ya que no se cumplen los requisitos para transferencia y baja de activos, establecidos en las NIF.

Cada certificado bursátil representa para su titular el derecho al cobro del principal e intereses, según corresponda, adeudados por el Fiduciario, en los términos descritos en el prospecto y el título respectivo, desde su fecha de emisión, hasta la fecha del reembolso total de su valor nominal. Los CB's se pagarán únicamente con los recursos disponibles del Patrimonio Fideicomitado.

Los intereses devengados al 31 de diciembre de 2021 y 2020, son \$39,240,481 y \$22,475,185 respectivamente. Los intereses devengados son registrados en el rubro de "Gastos por intereses".

#### 11. Préstamos bancarios a largo plazo y documentos por pagar

	2021	2020
Crédito simple con Banco Santander México, S.A. Durante la vigencia del contrato se podrá disponer total o parcialmente del crédito. El contrato de crédito establece ciertas restricciones a la Entidad mismas que a la fecha han sido respetadas. Dicho contrato se encuentra avalado por los accionistas. La vigencia del contrato es diciembre 2023.	\$ 335,230,183	\$ 212,144,513
El 29 de enero de 2021 se firmó un crédito a cuenta corriente, con garantía hipotecaria por 25 millones de pesos, entre Banco del Bajío, S.A., Institución de Banca Múltiple, la Entidad, Vanguardía Automotriz, S.A. de C.V., como garante, e Inmobiliaria Vanatuo, S.A. de C.V. como garante hipotecaria, devengando intereses ordinarios a tasa THIE más 3 puntos porcentuales y vigencia de 48 meses a partir de cada disposición. Las disposiciones vencen entre abril y septiembre de 2023.	20,797,003	20,943,960
El 20 de Mayo 2021 se firmó contrato de crédito simple, con garantía prendaria por \$20 millones de pesos, entre Banco Ve por mas, devengando intereses ordinarios a tasa THIE más 3 puntos porcentuales y vigencia de 48 meses.	15,465,644	



	2021	2020
Inversionistas (personas físicas), que consisten en contratos de crédito simple celebrados con personas físicas y morales devengando intereses mensuales a una tasa que fluctúa del 11.0555% al 11.0615%, con plazos de vencimiento entre 6 y 60 meses.	<u>106,987,685</u>	<u>21,545,869</u>
	<u>\$ 478,480,515</u>	<u>\$ 254,634,342</u>

Los contratos de préstamos establecen una serie de requisitos y obligaciones que deben observarse relativos a cláusulas, las cuales han sido cumplidas al 31 de diciembre de 2021.

Los nombres de los acreedores personas físicas no son revelados por cuestiones de seguridad y confidencialidad.

## 12. Capital contable

- a. El capital social a valor nominal al 31 de diciembre de 2021 y 2020 se integra como sigue:

	Número de Acciones	Importe
Capital fijo		
Serie C-1	150,000	\$ 150,000
Serie D-1	<u>150,000</u>	<u>150,000</u>
	<u>300,000</u>	<u>300,000</u>
Capital variable		
Serie C-2 a C-6	34,599,000	34,599,000
Serie D-2 a D-6	<u>34,599,000</u>	<u>34,599,000</u>
	<u>69,198,000</u>	<u>69,198,000</u>
	<u>69,498,000</u>	<u>\$ 69,498,000</u>

Al 31 de diciembre de 2021 y 2020, el capital social de la Entidad está representado por 69,498,000 acciones comunes nominativas, con valor nominal de un peso cada una, de las cuales 300,000 corresponden al capital social fijo y 69,198,000 al capital variable. El capital variable es ilimitado.

- b. En Asamblea General Ordinaria de Accionistas celebrada el 1 de diciembre de 2019, se acordó un aumento de capital social en su parte variable por \$30,000,000, que fue suscrito por diferentes personas físicas y \$16,500,000 fueron pagados en esa misma fecha mediante capitalización de documentos por pagar. Durante 2020 los \$13,500,000 restantes fueron pagados.
- c. Las utilidades retenidas incluyen la reserva legal. De acuerdo con la Ley General de Sociedades Mercantiles, de las utilidades netas del ejercicio debe separarse un 5% como mínimo para formar la reserva legal, hasta que su importe ascienda al 20% del capital social a valor nominal. La reserva legal puede capitalizarse, pero no debe repartirse a menos que se disuelva la sociedad y debe ser reconstituida cuando disminuya por cualquier motivo. Al 31 de diciembre de 2021 y 2020, la Entidad ha constituido una reserva legal de \$757,613.
- d. La distribución del capital contable, excepto por los importes actualizados del capital social aportado y de las utilidades retenidas fiscales, causará el ISR a cargo de la Entidad a la tasa vigente al momento de la distribución. El impuesto que se pague por dicha distribución, se podrá acreditar contra el ISR del ejercicio en el que se pague el impuesto sobre dividendos y en los dos ejercicios inmediatos siguientes, contra el impuesto del ejercicio y los pagos provisionales de los mismos.



- e. Los saldos de las cuentas fiscales del capital contable al 31 de diciembre, son:

	2021	2020
Cuenta de capital de aportación	\$ 80,026,047	\$ 75,272,321
Cuenta de utilidad fiscal neta al cierre de 2013 (CUFIN)	23,639	22,021
CUFIN a partir de 2014	<u>101,002,916</u>	<u>59,418,519</u>
Total	<u>\$ 181,052,602</u>	<u>\$ 134,712,861</u>

### 13. Operaciones y saldos con partes relacionadas

- a. Las operaciones con partes relacionadas efectuadas en el curso normal de sus operaciones, fueron como sigue:

	2021	2020
Ingresos:		
Arrendamiento	\$ 12,433,243	\$ 7,704,172
Ventas de equipo arrendado	22,976,612	14,548,389
Otros servicios y seguros	609,792	231,234
Intereses	2,822,474	14,484
Gastos:		
Compra de equipo arrendado	\$ 285,058,055	\$ 148,100,981
Servicios y refacciones	1,478,421	2,024,937
Arrendamiento de edificios	424,800	6,472,000
Intereses pagados	9,326,119	10,867,147
Servicios recibidos	5,547,729	5,596,423

- b. Los saldos por cobrar a partes relacionadas son:

	2021	2020
Vanguardia Automotriz, S. A. de C. V.	\$	\$ 3,500,020
Vanauto W, S. A. de C. V.	732,674	1,500,000
Inmobiliaria Vanauto, S. A. de C. V.		900,000
Vanauto Deal, S. A. de C. V.	56,270,833	
Prestige de México, S. A. de C. V.	<u>1,000,000</u>	<u>                    </u>
	<u>\$ 58,003,507</u>	<u>\$ 5,900,020</u>

- c. Los saldos por pagar a partes relacionadas son:

	2021	2020
Vanauto Premium, S. A. de C. V.	\$ 29,548,731	\$ 57,405,327
Vanguardia Automotriz, S. A. de C. V.	94,536,896	45,792,459
Vanauto K, S.A. de C.V.	11,782,486	8,545,131
Integranova, S.A. de C.V.	25,756,785	8,056,785
Vanauto, S.A. de C.V.	45,745,552	2,451,677
Vanauto W, S.A. de C.V.	18,859,312	1,882,706
Inmobiliaria Vanauto, S.A. de C.V.	18,660,000	1,850,000
Autonova, S.A. de C.V.	1,814,900	462,281
Motonova, S.A. de C.V.	177,868	22,848
Documentos por pagar a partes relacionadas personas físicas	<u>15,000,000</u>	<u>15,000,000</u>
	<u>\$ 261,882,530</u>	<u>\$ 141,469,214</u>





Los documentos por pagar a partes relacionadas y con terceros son contratados con personas físicas, tienen vencimiento a más de un año y devengan intereses a una tasa determinada con base en las tasas bancarias del mercado actual. Los intereses que se generan por dichos documentos son exigibles y pagados mensualmente.

Los nombres de los acreedores personas físicas no son revelados por cuestiones de seguridad y confidencialidad.

#### 14. Impuestos a la utilidad

La Entidad está sujeta al ISR. Conforme a la Ley de ISR la tasa para 2021 y 2020 fue el 30% y continuará al 30% para años posteriores.

- a. Los impuestos a la utilidad se integran como sigue:

	2021	2020
ISR		
Causado	\$ 16,043,296	\$ 5,274,647
Diferido	<u>(520,126)</u>	<u>2,380,664</u>
	<u>\$ 15,523,170</u>	<u>\$ 7,655,311</u>

- b. La conciliación de la tasa legal del ISR y la tasa efectiva, expresadas como un porcentaje de la utilidad antes de ISR por los ejercicios 2021 y 2020, es:

	2021 %	2020 %
Tasa legal	30	30
Mas (menos) – efecto de gastos no deducibles y efectos fiscales de inflación.	<u>0</u>	<u>(5)</u>
Tasa efectiva	<u>30</u>	<u>25</u>

- c. Los principales conceptos que originan el saldo de ISR diferido al 31 de diciembre de 2021 y 2020, son:

	2021	2020
ISR diferido (activo) pasivo:		
Mobiliario y equipo propio y bienes arrendados	\$ 3,881,024	\$ 18,632,807
Pagos anticipados	17,182,159	2,482,949
Estimación preventiva para riesgos crediticios	<u>(1,379,182)</u>	<u>(911,629)</u>
ISR diferido pasivo, neto	<u>\$ 19,684,001</u>	<u>\$ 20,204,127</u>

#### 14. Contingencias

- a. De acuerdo con la legislación fiscal vigente, las autoridades tienen la facultad de revisar hasta los cinco ejercicios fiscales anteriores a la última declaración del impuesto sobre la renta presentada.



- b. De acuerdo con la ley de ISR, las empresas que realicen operaciones con partes relacionadas, están sujetas a limitaciones y obligaciones fiscales, en cuanto a la determinación de los precios pactados, ya que estos deberán ser equiparables a los que se utilizarían con o entre partes independientes en operaciones comparables.

En caso de que las autoridades fiscales revisaran los precios y rechazaran los montos determinados, podrían exigir, además del cobro del impuesto y accesorios que correspondan (actualización y recargos), multas sobre las contribuciones omitidas, las cuales podrían llegar a ser hasta el 100% sobre el monto actualizado de las contribuciones.

## 15. Nuevos pronunciamientos contables aplicables

Al 31 de diciembre de 2021, el CINIF ha promulgado las siguientes NIF y Mejoras a las NIF que pudiesen tener un impacto en los estados financieros no consolidados de la Entidad

Mejoras a las NIF 2022 que generan cambios contables que entran en vigor para los ejercicios que se inicien a partir del 1 de enero de 2022; se permite su aplicación anticipada para el ejercicio 2021:

*NIF B-7 Adquisiciones de negocios* - Incorpora al alcance las transacciones bajo control común, incluyendo las fusiones por reestructura. Se establece el “método de valor contable” para reconocer las adquisiciones de negocios entre entidades bajo control común, excepto cuando la entidad adquirente tenga accionistas no controladores cuyas participaciones se vean afectadas por la adquisición o cuando la entidad adquirente cotiza en una bolsa de valores.

*NIF B-15 Conversión de monedas extranjeras* - Las modificaciones indican que cuando la moneda de registro y la moneda de informe sean iguales, aunque la moneda funcional sea diferente a estas, esta NIF permite como solución práctica, no llevar a cabo el proceso de conversión a moneda funcional y presentar estados financieros no consolidados con base en la información de registro, siempre que se trate de estados financieros exclusivamente para fines legales y fiscales de entidades que:

- a) Son entidades individuales que no tienen subsidiarias ni controladora, o usuarios que requieren estados financieros completos preparados considerando los efectos de la conversión a la moneda funcional; o
- b) Son subsidiarias, asociadas o negocios conjuntos que no tienen usuarios que requieren estados financieros completos preparados considerando los efectos de la conversión a la moneda funcional; ejemplo, una subsidiaria cuya controladora inmediata está en el extranjero.

*NIF D-3 Beneficios a los empleados* - En los casos en que la entidad considere que el pago de la PTU será una tasa menor que la tasa legal vigente por estar este pago sujeto a los límites establecidos en la legislación aplicable, la entidad debe:

- a) Determinar las diferencias temporales existentes a la fecha de los estados financieros para efectos de PTU de acuerdo con lo establecido en el párrafo 43.3.1;
- b) Determinar la tasa de PTU que se espera causar en los siguientes años, con base en las proyecciones financieras y fiscales o con base en la tasa PTU causada en el ejercicio actual;
- c) Aplicar la tasa de PTU mencionada en el inciso b) al monto de las diferencias temporales mencionadas en el inciso a).

*Revelaciones* - Se han hecho modificaciones a las normas para eliminar ciertos requerimientos de revelación en NIF B-1 *Cambios contables y correcciones de errores*, NIF B-10 *Efectos de la inflación*, NIF B-17 *Determinación del valor razonable* y *Propiedades, planta y equipo*.



## *Adecuaciones -*

NIF D-5 *Arrendamientos* - se extiende el plazo de la solución práctica hasta el 30 de junio de 2022, para incluir dispensas de rentas que cumplan con todas las condiciones establecidas en los incisos a), b) y d) del párrafo 4.4 de la INIF 23 original y correspondan a pagos con vencimientos originales a más tardar el 30 de junio de 2022. Si las reducciones en los pagos de arrendamiento se extienden más allá del 30 de junio de 2022, la dispensa en su totalidad caería fuera del alcance de la INIF 23 y de esta adecuación, y debe ser tratada con base en lo establecido en la NIF D-5.

Mejoras a las NIF 2022 que no generan cambios contables, cuya intención fundamental es hacer más preciso y claro el planteamiento normativo.

Tratamiento contable de las Unidades de Inversión (UDI) - Se han incorporado mejoras a las NIF B-3 *Estado de resultado integral*, NIF B-10 *Efectos de inflación* y NIF B-15 *Conversión de monedas extranjeras* para cubrir más ampliamente el tratamiento contable de las UDI; por ejemplo, la NIF B-3 indica que dentro del Resultado Integral de Financiamiento deben presentarse partidas tales como fluctuaciones cambiarias de los rubros denominados en moneda extranjera o en alguna otra unidad de intercambio, como podrían ser las UDI.

Rubros adicionales - A la NIF B-6 *Estado de situación financiera* se incluyen los siguientes activos y pasivos, según proceda: costo para cumplir con un contrato, costos para obtener un contrato, cuenta por cobrar condicionada; activo por derecho de uso, pasivo del contrato.

Cuentas por cobrar - se ajustó la redacción del alcance de la NIF C-3 para ser consistente con su objetivo, lo cual implica referirse al concepto general de cuentas por cobrar y no al concepto específico de cuentas por cobrar comerciales. Se elimina la referencia a cuentas por cobrar comerciales en otras NIF.

Impracticabilidad de presentar cambios contables, correcciones de errores o reclasificaciones de manera retrospectiva - se hicieron ajustes a la redacción de la NIF B-1 *Cambios contables y corrección de errores* para evitar duplicidad de información ya establecida en la NIF B-1.

NIF particulares donde se trata el valor razonable - se ha realizado actualización a las NIF B-17 para incorporar normas que tratan de valor razonable: NIF B-11, NIF C-3, NIF C-15 y NIF C-22; así como aclara que ciertas revelaciones no son aplicables a activos cuyo valor de recuperación es el precio neto de venta (valor razonable menos su costo de disposición) de acuerdo con la NIF B-11. Por otra parte, se establece que el valor razonable debe incluir el riesgo de que una entidad no satisfaga su obligación y hacer referencia a la definición de riesgo de crédito mencionado en la NIF C-19 *Instrumentos financieros por pagar*.

A la fecha de emisión de estos estados financieros no consolidados, la Entidad está en proceso de determinar los efectos de estas nuevas normas en su información financiera.

## **16. Autorización de la emisión de los estados financieros no consolidados**

Los estados financieros no consolidados adjuntos fueron autorizados para su emisión el 5 de julio de 2022, por Lic. Jorge Antonio Robles Martínez, Director General, consecuentemente estos no reflejan los hechos ocurridos después de esa fecha, y están sujetos a la aprobación del Consejo de Administración y de la Asamblea General de Accionistas de la Entidad, quienes pueden decidir su modificación de acuerdo con lo dispuesto en la Ley General de Sociedades Mercantiles.

\* \* \* \* \*

