

C. P. C. Juan Edgardo Beltrán Ávila

FIRMA CAR, S.A.P.I. DE C. V.

**INFORME DEL AUDITOR INDEPENDIENTE
Y
ESTADOS FINANCIEROS
POR EL EJERCICIO TERMINADO
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2023**

C. P. C. Juan Edgardo Beltrán Ávila

Estado 1

Informe del auditor independiente
a la Asamblea General de Accionistas de:
Firma Car, S.A.P.I. de C. V.

He auditado los estados financieros de **Firma Car, S.A.P.I. de C. V.**, los cuales comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2023 y 2022, de resultado integral, de cambios en el capital contable y de flujos de efectivo, correspondientes a los años que terminaron en esas fechas, así como un resumen de las políticas contables significativas y otra información explicativa.

En mi opinión, los estados financieros adjuntos presentan razonablemente, en todos los aspectos materiales, del estado de situación financiera de **Firma Car, S.A.P.I. de C. V.**, al 31 de diciembre de 2023 y 2022, así como sus resultados, sus cambios en el capital contable y sus flujos de efectivo correspondientes a los años que terminaron en esas fechas, de conformidad con las Normas de Información Financiera.

Bases de Opinión.

He llevado a cabo mi auditoría de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría (NIA).

Mi responsabilidad de acuerdo con dichas normas se describe más adelante en la sección responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros de mi informe.

Soy independiente de **Firma Car, S.A.P.I. de C. V.**, de conformidad con el Código de Ética Profesional del Instituto Mexicano de Contadores Públicos, A. C. (Código de Ética Profesional) junto con los requerimientos de ética que son aplicables a mis auditorías de los estados financieros en México y he cumplido las demás responsabilidades de ética de conformidad con esos requerimientos y con el Código de Ética Profesional.

Considero que la evidencia de auditoría que he obtenido es suficiente para proporcionar una base razonable para mi opinión.

Responsabilidad de la Administración.

La administración de **Firma Car, S.A.P.I. de C. V.**, es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados financieros de conformidad con las Normas de Información Financiera, así como del control interno que la Administración considere necesario para permitir la preparación de estados financieros libres de error material, debida a fraude o error.

En la preparación de los estados financieros, la Administración es responsable de la evaluación de la capacidad de **Firma Car, S.A.P.I. de C. V.**, como Entidad en funcionamiento, revelando, en su caso, las cuestiones relativas a **Firma Car, S.A.P.I. de C. V.**, en funcionamiento y utilizando el principio contable de Entidad funcionamiento, excepto si la Administración tiene la intención de cesar operaciones, o bien, no exista otra alternativa realista.

C. P. C. Juan Edgardo Beltrán Ávila

Los responsables del gobierno de **Firma Car, S.A.P.I. de C. V.**, son responsables de la supervisión del proceso de información financiera de **Firma Car, S.A.P.I. de C. V.**

Responsabilidad del auditor en relación con la auditoría de estados financieros.

Mi objetivo es obtener una seguridad razonable de que los estados financieros en su conjunto están libres de errores materiales, debida a fraude o error, y emitir un informe de auditoría que contenga mi opinión. Seguridad razonable es un alto nivel 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.

Como parte de una auditoría ejecutada de conformidad con las NIA, ejercí mi juicio profesional y mantuve una actitud de escepticismo profesional durante toda la auditoría. También:

- Identifiqué y evalué los riesgos de incorrección material en los estados financieros, debida a fraude o error, diseñé y apliqué procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtuve evidencia de auditoría que es suficiente y apropiada para proporcionar una base para mi 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.
- Obtuve 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 **Firma Car, S.A.P.I. de C. V.**
- Evalué lo adecuado de las políticas contables aplicadas, la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por la Administración.
- Evalué en su conjunto, la presentación, la estructura y el contenido de los estados financieros, incluida la información revelada, y si los estados financieros representan las transacciones y hechos subyacentes de un modo que logran la presentación razonable.
- Concluyo sobre lo adecuado de la utilización por parte de la Administración, de la norma contable de Entidad en funcionamiento y, basándose en la evidencia de auditoría obtenida, concluyo sobre si existe o no una incertidumbre material relacionada con hechos o condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad de **Firma Car, S.A.P.I. de C. V.**, para continuar como Entidad en funcionamiento.

C. P. C. Juan Edgardo Beltrán Ávila

Comunico a los responsables del gobierno de **Firma Car, S.A.P.I. de C. V.**, entre otras cuestiones, el alcance y el momento de realización de la auditoría y los hallazgos significativos de la auditoría, así como cualquier deficiencia significativa en el control interno que identifique en el transcurso de la auditoría.



C.P.C. Juan Edgardo Beltrán Ávila
Ced. Prof. 4370694

Ciudad de México, a 30 de abril 2024.

FIRMA CAR, S. A. P. I. de C. V. (nota 1)
Estado de situación financiera
Comparativo por los años terminados al 31 de Diciembre de:
(cifras en pesos)

Activo	2023	2022	Pasivo	2023	2022
<u>Circulante</u>			<u>Pasivo corto plazo</u>		
Efectivo y equivalentes de efectivo (nota 2.1.2.)	\$ 83,260,818	\$ 100,354,341	Acreedores diversos (nota 7)	\$ 8,118,518	\$ 6,077,696
Cuentas y documentos por cobrar-			Depósitos en garantía (nota 8)	31,455,541	39,941,151
Clientes (nota 3)	99,349,798	70,131,235	Impuestos por pagar (nota 11)	5,980,997	5,678,454
Deudores diversos	30,849,114	26,710,403	I.V.A. trasladado	31,387,590	26,106,657
I.V.A. Acreditable (nota 5)	64,022,331	49,705,389	P.T.U. por pagar	256,997	1,137,985
Impuestos anticipados	<u>5,337,798</u>	<u>15,202,419</u>			
			suma pasivo a corto plazo	<u>77,199,643</u>	<u>78,941,943</u>
suma activo circulante	282,819,859	262,103,787	<u>Pasivo largo plazo</u>		
			Préstamos bancarios (nota 9)	527,541,835	509,593,130
			Pasivo bursátil (nota 10)	<u>800,000,000</u>	<u>650,000,000</u>
			suma pasivo a largo plazo	1,327,541,835	1,159,593,130
Propiedades, planta y equipo, neto (nota 2.1.3., nota 6)	1,438,838,453	1,193,927,769	Total pasivo a corto y largo plazo	1,404,741,478	1,238,535,073
Otros activos (nota 4)			<u>Capital contable</u> (nota 2.1.4., nota 12)		
Inversiones en acciones	97,921	67,221	Capital social Fijo	450,000	450,000
Seguros pagados por anticipado	58,581,660	33,047,782	Capital social Variable	70,671,000	70,671,000
Gastos de Instalación (Neto)	165,171	187,132	Utilidades acumuladas	98,768,545	94,742,246
Gastos de emisión pagados por anticipado	<u>57,688,395</u>	<u>34,090,927</u>	Deuda convertible (nota 14)	229,500,000	107,500,000
Total otros activos	116,533,147	67,393,062	Prima de suscripción de acciones	7,500,000	7,500,000
			Utilidad del ejercicio	<u>26,560,436</u>	<u>4,026,299</u>
			Total capital contable	433,449,981	284,889,545
Total activo	\$ <u><u>1,838,191,459</u></u>	\$ <u><u>1,523,424,618</u></u>	Total pasivo y capital contable	\$ <u><u>1,838,191,459</u></u>	\$ <u><u>1,523,424,618</u></u>

Las notas adjuntas a los Estados Financieros,
forman parte integrante de los mismos.

Estado 3

FIRMA CAR, S. A. P. I. de C. V. (nota 1)
Estado de Resultados Integral
Comparativo por los años terminados al 31 de Diciembre de:
(cifras en pesos)

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Ventas Netas	\$ 1,010,680,642	\$ 833,240,375
Costo de Venta	<u>932,170,069</u>	<u>777,167,861</u>
Utilidad bruta	78,510,573	56,072,514
Gastos de Administración	<u>51,950,137</u>	<u>48,706,754</u>
Total Gastos	51,950,137	48,706,754
Utilidad de operación	<u>26,560,436</u>	<u>7,365,760</u>
Resultado integral de financiamiento		
Gastos financieros	<u>-</u>	<u>15,200</u>
Total Resultado Integral de Financiamiento	-	15,200
Utilidad antes de Impuestos a la Utilidad	<u>26,560,436</u>	<u>7,350,560</u>
<u>Provisiones</u>		
Impuesto Sobre la Renta (nota 13)	<u>-</u>	<u>3,324,261</u>
Total impuestos	-	3,324,261
Utilidad neta del ejercicio	\$ <u><u>26,560,436</u></u>	\$ <u><u>4,026,299</u></u>

Las notas adjuntas a los Estados Financieros,
forman parte integrante de los mismos

FIRMA CAR, S. A. P. I. de C. V. (nota 1)
Estado de Cambios en el Capital Contable
Comparativo por los años terminados al 31 de Diciembre de:
(cifras en pesos)

	Capital Social Fijo	Capital Social Variable	Utilidad del Ejercicio	Utilidades Acumuladas	Prima de suscripción de acciones	Deuda Convertible	Total
Saldos al 31 de Diciembre de 2021	\$ 450,000	\$ 70,571,000	\$ 15,775,254	\$ 75,576,747	\$ -	\$ 107,500,000	\$ 269,873,001
Aplicación de la utilidad 2021	-	-	(15,775,254)	15,775,254	-	-	-
Resultado del ejercicio 2022	-	-	4,026,299	-	-	-	4,026,299
Aumento de capital variable	-	100,000	-	-	-	-	100,000
Otros movimientos de capital	-	-	-	3,390,245	7,500,000	-	10,890,245
Saldos al 31 de Diciembre de 2022	<u>450,000</u>	<u>70,671,000</u>	<u>4,026,299</u>	<u>94,742,246</u>	<u>7,500,000</u>	<u>107,500,000</u>	<u>284,889,545</u>
Aplicación de la utilidad 2022	-	-	(4,026,299)	4,026,299	-	-	-
Resultado del ejercicio 2023	-	-	26,560,436	-	-	-	26,560,436
Otros movimientos de capital	-	-	-	-	-	122,000,000	122,000,000
Saldos al 31 de Diciembre de 2023	<u>\$ 450,000</u>	<u>\$ 70,671,000</u>	<u>\$ 26,560,436</u>	<u>\$ 98,768,545</u>	<u>\$ 7,500,000</u>	<u>\$ 229,500,000</u>	<u>\$ 433,449,981</u>

Las notas adjuntas a los Estados Financieros,
forman parte integrante de los mismos.

FIRMA CAR, S. A. P. I. de C. V. (nota 1)
Estado de Flujos de Efectivo
Comparativo por los años terminados al 31 de Diciembre de:
(método indirecto)
(cifras en pesos)

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Actividades de Operación		
Utilidad antes de impuestos	\$ 26,560,436	\$ 7,350,560
Partidas relacionadas con actividades de inversión		
Depreciación	93,514,588	73,489,430
Intereses a favor	(13,246,062)	(9,106,160)
Partidas relacionadas con actividades de financiamiento		
Intereses a cargo	<u>385,632,709</u>	<u>243,172,053</u>
Suma	<u>492,461,671</u>	<u>314,905,883</u>
Incremento (Disminución) en cuentas por cobrar y otros	(72,621,432)	195,984,997
(Disminución) de proveedores	(6,476,395)	(68,732,031)
Impuestos a la utilidad pagados	(3,324,261)	(13,122,138)
Beneficios directos a empleados a corto plazo y PTU	(849,381)	(3,217,593)
Pago de impuestos	<u>5,583,475</u>	<u>(136,642,105)</u>
Flujos netos de efectivo de actividades de operación	<u>414,773,677</u>	<u>289,177,013</u>
Actividades de inversión		
Intereses cobrados	13,246,062	9,106,160
Adquisición de inmuebles, maquinaria y equipo	<u>(349,429,258)</u>	<u>(338,425,272)</u>
Flujos netos de efectivo de actividades de inversión	<u>(336,183,196)</u>	<u>(329,319,112)</u>
Efectivo excedente para aplicar en actividades de financiamiento	78,590,481	(40,142,099)
Actividades de financiamiento		
Aportación	122,000,000	7,600,000
Obtención de prestamos a largo plazo	167,948,705	133,794,440
Intereses pagados	<u>(385,632,709)</u>	<u>(243,172,053)</u>
Flujos netos de efectivo de actividades de financiamiento	<u>(95,684,004)</u>	<u>(101,777,613)</u>
Incremento neto de efectivo y demás equivalentes de efectivo	(17,093,523)	(141,919,712)
Efectivo a inicio del periodo	100,354,341	242,274,053
Efectivo al final del periodo	<u>\$ 83,260,818</u>	<u>\$ 100,354,341</u>

Las notas adjuntas a los Estados Financieros,
forman parte integrante de los mismos.

FIRMA CAR, S. A. P. I. DE C. V.

Notas a los Estados Financieros

Por el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2023.

1. Constitución y objeto social.

La Entidad se constituyó el 3 de Junio de 2013 con la denominación de **FIRMA CAR S. A. P. I., DE C. V.**, teniendo como objeto principal: la intervención, administración, dirección de operaciones de compra venta de toda clase de autos, vehículos automotores o medios de transportación y de bienes muebles, que la clientela de la sociedad celebre por sistema de arrendamiento, así como la realización de todos los actos, contratos de cualquier naturaleza de comisión, y de cualquier otra índole en operaciones mercantiles o civiles que se relacionen directamente con el objeto social. Su registro federal de contribuyentes es: **FCA-130603-EX5** y su domicilio fiscal se encuentra ubicado en la Ciudad de México, en los Estados Unidos Mexicanos (México).

2. Políticas y prácticas contables.

Las principales políticas y prácticas contables seguidas en la preparación de los Estados Financieros se resumen a continuación:

2.1 Bases de preparación de los estados financieros.

2.1.1 Flujos de efectivo.

En cumplimiento con los lineamientos establecidos por la NIF B-2, el estado de flujos de efectivo para el ejercicio terminado al 31 de diciembre de 2023 se ha presentado sobre lavase de efectivo, conforme al método indirecto.

2.1.2 Efectivo y equivalentes de efectivo.

El efectivo y los equivalentes de efectivo incluyen depósitos en las cuentas bancarias y otros similares de inmediata realización. A la fecha de los estados financieros, los intereses y las utilidades o pérdidas en valuación se incluyen en los resultados del ejercicio. Como parte del resultado integral de financiamiento.

2.1.3 Propiedades planta y equipo.

Este rubro se presenta a su valor histórico original, y de la depreciación del ejercicio se calcula en línea recta en base a las tasas máximas de depreciación estimadas con base en la vida útil de los activos.

Las tasas anuales de depreciación de los principales grupos de activos son como sigue:

ACTIVO FIJO	Tasa de depreciación	
	Contable	Fiscal
EQUIPO DE CÓMPUTO	30%	30%
EQUIPO DE TRANSPORTE	25%	25%
EQUIPO DE OFICINA	10%	10%
OTROS ACTIVOS	10%	10%

2.1.4 Capital contable.

El saldo en la cuenta de capital contable representa la cantidad necesaria para mantener la inversión de los accionistas a costo histórico.

2.1.5 Reconocimiento de ingresos.

Los ingresos relacionados con el arrendamiento se reconocen en el momento en el que se facturan los productos, se entregan, o se reciben pagos a cuenta, lo que ocurra primero.

2.1.6 Concentración de negocio.

Los productos de la Entidad se comercializan básicamente con diferentes empresas y personas físicas.

3. Cuentas por Cobrar.

Las cuentas por cobrar se registran al valor original que es el mismo que el de recuperación, la Entidad cuenta con una reserva para cuentas de cobro dudoso, esta se determina con base a irrecuperabilidad de cobro de cada cuenta.

El saldo que refleja la cuenta de clientes al 31 de diciembre de 2023 es de \$ 99'349,798, los cuales corresponden a los arrendamientos que están pendientes por cobrar.

4. Otros Activos.

La Entidad al 31 de diciembre de 2023 tiene un saldo de \$ 116'533,147, el cual está integrado de la siguiente forma:

	<u>2023</u>
Inversiones en acciones	\$ 97,921
Seguros pagados por anticipado	58'581,660
Gastos de emisión pagados por anticipado	57'688,395
Gastos de Instalación	165,171
Total pagos anticipados	\$ 116'533,147

5. Impuestos por recuperar.

Al 31 de diciembre de 2023, la Entidad tiene un saldo en impuestos por recuperar por un importe de \$ 64'022,331 y está integrado por:

	<u>2023</u>
I.V.A. a favor	\$ 44'552,595
I.V.A. por acreditar 16%	6'131,443
I.S.R. a favor	13'338,293
Total impuestos por recuperar	\$ 64'022,331

6. Propiedades, planta y equipo neto.

Este rubro se presenta a su valor histórico original, y la depreciación del ejercicio es calculada en línea recta en base a la tasa de depreciación, con base en la vida útil estimada de los activos, y se integra como sigue:

Activo fijo	<u>2023</u>
Equipo de cómputo	\$ 452,881
Equipo de transporte	2'075,613,700
Equipo de oficina	470,299
Otros activos	260'910,725
Total de activo fijo	\$ 2'337,447,605
 Menos Depreciaciones	
 Total de la depreciación acumulada	 898'609,152
Total Propiedades planta y equipo neto	\$ 1'438,838,453

7. Acreedores diversos.

El saldo que refleja esta cuenta al 31 de diciembre de 2023 es de \$ 8'118,518, de los cuales se detallan los principales acreedores diversos.

	<u>2023</u>
Tarjeta corporativa American Express	\$ 5'267,573
Otros	2'767,112
Sueldos por pagar	<u>83,833</u>
Total Acreedores diversos	<u>\$ 8'118,518</u>

8. Depósitos en garantía.

El saldo que refleja esta cuenta al 31 de diciembre de 2023 es por \$ 31'455,541 que corresponde a los depósitos en garantía por los arrendamientos.

9. Préstamos bancarios.

La Entidad tiene reconocido en su contabilidad la apertura de varias líneas de crédito simple, de acuerdo con contratos firmados y que durante el ejercicio 2023, se realizaron pagos a capital e intereses quedando un importe por pagar al 31 de diciembre 2023 de \$ 527'541,835.

10. Pasivos bursátiles.

Mediante oferta pública autorizada por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores mediante oficio No, 153/5021/2023 de fecha 28 de marzo de 2023, el Fideicomiso realizó la oferta pública de 8'000,000 CB's con valor nominal de \$100 cada uno por un monto total de \$ 800'000,000 los cuales se identifican con la clave de pizarra FMCARCB 23, Mientras dichos Certificados se encuentren vigentes generarán intereses a una tasa TIIE 29 días, y serán amortizados el 3 de abril de 2028.

Los Certificados Bursátiles se encuentran inscritos en el Registro Nacional de Valores bajo el No, 3239-4.15-2019-081-04.

La presente emisión constituye la Tercera Emisión al amparo del Programa.

11. Impuestos por pagar

Al 31 de diciembre de 2023 el saldo en la cuenta de impuestos por pagar es por \$ 5'980,997 y está integrado de la siguiente forma:

	<u>2023</u>
I.S.R. pagos provisionales	\$ 1'984,145
I.S.R. asimilados	1'132,453
I.V.A. retenido	178,366
I.S.R. retenido servicios profesionales	7,910
I.S.R. retenido sueldos y salarios	998,341
Cuotas patronales por pagar	1'679,782
Total impuestos por pagar	<u>\$ 5'980,997</u>

12. Capital contable.

Al 31 de diciembre de 2023, el capital social suscrito y pagado de FIRMA CAR, S.A.P.I. DE C.V. está integrado de la siguiente manera:

Accionista	Capital Fijo	Acciones Serie A	Capital Variable	Acciones Serie A
Olavarri Hervella Emilio	\$ 150,000	150,000	\$ 23'557,000	23'557,000
Gómez Del Valle José Ramón	150,000	150,000	23'557,000	23'557,000
Martinez Suero Javier	150,000	150,000	23'557,000	23'557,000
Total	\$ 450,000	450,000	\$ 70'671,000	70'671,000

13. Impuesto Sobre la Renta.

La Entidad está sujeta al pago del impuesto sobre la renta a una tasa del 30% durante el ejercicio 2023 aplicable sobre el resultado fiscal.

En el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2023 la Entidad obtuvo una pérdida fiscal de \$ 32'650,868, por lo que no causó impuesto en el ejercicio.

14. Deuda convertible.

Con fecha 31 de octubre de 2023, la sociedad llevó a cabo una Asamblea General Extraordinaria de Accionistas de Firma Car, S.A.P.I. de C.V., mediante la cual entre otros asuntos se probó el establecimiento de un programa privado de bonos perpetuos subordinados por la cantidad de hasta \$ 250'000,000.00 (Doscientos Cincuenta Millones de pesos 00/100 M.N.), en el entendido de que, podrán realizarse una o más emisiones de bonos mediante colocación de una o más series a ser suscritas por Mediadora de Vivienda Mexicana, S.A. de C.V., SOFOM, ENR con la finalidad de responder a las necesidades de liquidez de las sociedad y delegar a Javier Martinez Suero y José Ramón Gómez del Valle y Emilio Olávarri Hervella la facultad para que conjuntamente mediante firma de dos de cualquiera de ellos ejecuten y aprueben los términos y condiciones aplicables a cada una de las emisiones del programa debidamente aprobado por la asamblea, incluyendo sin limitar, los concernientes a las declaraciones de la sociedad respecto de situación jurídica, contable y de negocios a incluirse, en su caso, los documentos relacionados con el programa, sea aplicable, la emisión del título o de los títulos que amparen los bonos de la serie respectiva con respecto al programa, la serie, el número, el valor nominal y precio de colocación de los bonos perpetuos, la tasa de interés aplicable (ordinaria y/o moratoria, según sea el caso) que los mismos devengarán durante su vigencia, su forma y fechas de pago, las obligaciones de hacer y de no hacer a asumirse por la sociedad, en su caso, la designación del representante común, así como el establecimiento de sus obligaciones y responsabilidades y su remuneración, las causales de vencimiento anticipado, así como sus consecuencias, en su caso, la garantía aplicable a cada una de las emisiones relacionadas con el programa y los demás asuntos que resulten necesarios o convenientes acordar en relación con el programa y sus respectivas emisiones de series.

Al respecto, por medio del acta se determinan los términos y condiciones relacionados con la emisión de 14,300 (catorce mil trecientos) bonos perpetuos subordinados serie A, con valor nominal de \$ 10,000.00 (Diez mil pesos 00/100 M.N.) cada uno (los "Bonos perpetuos subordinados" o los "Bonos" o los "bonos serie A", indistintamente), a ser adquiridos de forma privada por Mediadora de Vivienda Mexicana, S.A. de C.V., SOFOM, E.N.R. el "Adquiriente" o el "Tenedor", según el contexto lo requiera, al amparo de 24 (veinticuatro) títulos de la misma serie, a ser emitidos en su favor por Firma Car, S.A.P.I. de C.V. el "Emisor" y los "Títulos", respectivamente