Unifin Financiera, S. A. B. de C. V. y subsidiarias

Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2021 y 2020

Unifin Financiera, S. A. B. de C. V. y subsidiarias
Índice
31 de diciembre de 2021 y 2020

Contenido **Página**

Informe de los Auditores Independientes ..... 1 a 8

Estados financieros consolidados:

Estados de situación financiera consolidado 9

Estados de resultados consolidado 10

Estados de otros resultados integrales consolidado 111

Estados de cambios en el capital contable consolidado 12

Estados de flujos de efectivo consolidado 13

Notas sobre los estados financieros consolidados ..... 14 a 96

Informe de los Auditores Independientes

A los accionistas y consejeros de
Unifin Financiera, S. A. B. de C. V. y Subsidiarias

Opinión

Hemos auditado los estados financieros consolidados de Unifin Financiera, S. A. B. de C. V. y subsidiarias (la Compañía), que comprenden el estado de situación financiera consolidado al 31 de diciembre de 2021 y los estados consolidados de resultados, de otros resultados integrales, de cambios en el capital contable y de flujos de efectivo correspondientes al ejercicio terminado en esa fecha, así como las notas a los estados financieros consolidados que incluyen las políticas contables significativas y otra información explicativa.

En nuestra opinión, los estados financieros consolidados adjuntos presentan razonablemente, en todos los aspectos materiales, la situación financiera consolidada de la Compañía al 31 de diciembre de 2021 y su desempeño financiero y sus flujos de efectivo correspondientes al ejercicio terminado en esa fecha, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera emitidas por el International Accounting Standards Board (NIIF).

Fundamento de la Opinión

Hemos llevado a cabo nuestra auditoría de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría (NIA). Nuestras responsabilidades de acuerdo con dichas normas se describen más adelante en la sección "Responsabilidades de los Auditores en relación con la Auditoría de los Estados Financieros Consolidados" de este informe. Somos independientes de la Compañía de conformidad con el Código de Ética Profesional del Instituto Mexicano de Contadores Públicos, A. C., junto con los requerimientos de ética que son aplicables a nuestras auditorías de estados financieros consolidados en México, y hemos cumplido con las demás responsabilidades éticas de conformidad con esos requerimientos y dicho Código. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido proporciona una base suficiente y adecuada para sustentar nuestra opinión.

Cuestiones Clave de la Auditoría

Las cuestiones clave de la auditoría son cuestiones que, según nuestro juicio profesional, han sido las de mayor importancia en nuestra auditoría de los estados financieros consolidados del ejercicio actual. Estas cuestiones han sido consideradas en el contexto de nuestra auditoría de los estados financieros consolidados en su conjunto y al formarnos nuestra opinión sobre éstos, por lo tanto, no expresamos una opinión por separado sobre estas cuestiones.

Cuestión clave de la auditoría	Cómo nuestra auditoría abordó la cuestión
Valuación de instrumentos financieros derivados Como se menciona en las Notas 3d. y 6 la Compañía celebra operaciones con instrumentos financieros derivados (IFD) con fines de cobertura en: Swaps de tasas de interés, Swaps de divisas y opciones. Los IFD activos ascienden a $7,107,146 miles de pesos y representan el 7.47% de los activos totales. Los IFD pasivos ascienden a $2,800,606 miles de pesos y representan el 3.40% de los pasivos totales. La mayor parte de estas operaciones se llevan a cabo fuera de mercados de valores organizados ('over-the-counter market') y son de tipo básico o estándar, es decir, carecen de características complejas ('plain vanilla'). Sus contrapartes son principalmente casas de bolsa e instituciones bancarias nacionales e internacionales con contratos de garantías financieras ejecutables en efectivo y determinadas de forma diaria. Nos hemos enfocado en este rubro en nuestra auditoría debido principalmente a la significatividad del valor en libros de los IFD y porque la Administración utiliza su juicio para la determinación de su valor razonable y de los supuestos clave utilizados en dichos modelos, ya que estos instrumentos se negocian fuera de mercados de valores organizados. En particular, concentramos nuestros esfuerzos de auditoría en el modelo y los supuestos clave utilizados para la valuación de los IFD: i) curvas de tipo de interés, y ii) curvas de tipo de cambio de divisas.	**Como parte de nuestra auditoría realizamos los siguientes procedimientos:** • Consideramos el diseño y funcionamiento de los controles implementados por la Administración en el proceso de valuación, incluyendo los supuestos y modelos utilizados. En particular, consideramos los controles clave relacionados con la obtención de datos y supuestos clave de mercado para los modelos de valuación. • Cotejamos las curvas de tipo de interés y curvas de tipo de cambio de divisas con los datos obtenidos de fuentes independientes de mercado. • Con el apoyo de nuestros expertos en valuación, confirmamos que el modelo de valuación utilizado por la Compañía es comúnmente aceptado para este tipo de instrumentos. • Asimismo, determinamos de manera independiente el valor razonable de una muestra de IFD utilizando los modelos de valuación comúnmente aceptados en la industria y tomando datos de fuentes de mercado y los cotejamos con los valores determinados por la Administración.

Determinación de la estimación para pérdidas crediticias esperadas Como se menciona en la Nota 5 sobre los estados financieros, las cuentas por cobrar de la Compañía se clasifican en: Arrendamiento, Factoraje y Crédito. La recuperabilidad de estas cuentas se evalúa periódicamente reconociendo las estimaciones para pérdidas crediticias esperadas basadas en un modelo, que implica identificar para cada tipo de cliente la fase de riesgo (determinada con base en el comportamiento de sus pagos), la exposición al incumplimiento (montos exigibles netos de los porcentajes cubiertos por las garantías recibidas de los clientes a la fecha del estado de situación financiera consolidado), la probabilidad de incumplimiento y la severidad de la pérdida. Para estimar la probabilidad de incumplimiento, la Compañía califica las cuentas por cobrar con base en el comportamiento de sus pagos, considerando tipo de producto, de persona y días de atraso. Asimismo, para estimar la severidad de la pérdida se consideran tipo de producto, de persona y existencia de litigios a la fecha de calificación. Nos hemos enfocado en este rubro en nuestra auditoría debido principalmente a la significatividad del valor en libros de las cuentas por cobrar y de la estimación para pérdidas crediticias esperadas relacionada ($73,839,330 miles de pesos y $2,624,776 miles de pesos) al 31 de diciembre de 2021, respectiva-mente), y porque esta estimación requiere aplicar juicios por parte de la Administración. En particular concentramos nuestros esfuerzos de auditoría en: i) la probabili-	**Como parte de nuestra auditoría realizamos los siguientes procedimientos:** • Evaluamos y consideramos las políticas y procedimientos para determinar la estimación para pérdidas crediticias esperadas comparándolas con las prácticas habituales de la industria. • Cotejamos, para una muestra de las cuentas por cobrar, su fase de riesgo y calificación con base en el tipo de producto, de persona, días de atraso y comportamiento de pago. • Evaluamos los porcentajes de probabilidad de incumplimiento y severidad de la pérdida aplicados a los saldos de las diferentes calificaciones de crédito para determinar la estimación para pérdidas crediticias esperadas, considerando las tendencias históricas de la relación de saldos no recuperados en cada categoría obtenidos de los registros contables auditados de años anteriores. • Evaluamos los escenarios económicos prospectivos desarrollados para estimar la probabilidad de incumplimiento considerando información histórica y proyectada y comparando las variables macroeconómicas consideradas con fuentes públicas reconocidas en la industria y su correlación histórica con la probabilidad de incumplimiento pasada. • Mediante pruebas selectivas, evaluamos los datos de entrada clave, de la siguiente manera: - Montos exigibles a la fecha, que recalculamos considerando el monto original del crédito obtenido del contrato y los cobros recibidos según

dad de incumplimiento y los escenarios económicos prospectivos desarrollados para estimarla y las variables macroeconómicas consideradas: a) indicador global de la actividad económica, b) índice nacional de precios al consumidor y c) producto interno bruto y ii) la severidad de la pérdida.	los depósitos en el estado de cuenta de la Compañía. - Tipo de persona y tipo de producto que hemos cotejado contra los contratos con los clientes. - Días de atraso que hemos recalculado considerando la tabla de amortizaciones según el contrato y la última fecha de cobros vencidos, obtenido de los estados de cuenta de la Compañía. - El comportamiento de los pagos por tipo de producto y tipo de persona los cotejamos con los estados de cuenta y los pagos realizados. - Porcentajes cubiertos por las garantías de los créditos, que hemos comparado contra el porcentaje establecido en el contrato de crédito. - La existencia de litigios a la fecha de la calificación que hemos cotejado contra la confirmación obtenida del área legal de la Compañía. Con apoyo de nuestro equipo de especialistas reprocesamos de manera independiente, para una muestra de cuentas por cobrar, el cálculo de la estimación para pérdidas crediticias esperadas con base a los datos antes indicados.
Valuación del equipo marítimo Como se menciona en la Nota 9 sobre los estados financieros, la Compañía adquirió en 2019 una plataforma semi sumergible para perforación en aguas profundas y someras con la intención de otorgarla en arrendamiento. Este activo se clasificó como Equipo Marítimo y se valúa a su valor razonable con base en valuaciones periódicas proporcionadas por un valuador externo. Nos hemos enfocado en esta partida en nuestra auditoría debido, principalmente,	**Como parte de nuestra auditoría realizamos los siguientes procedimientos:** • Evaluamos y consideramos las políticas y procedimientos de la Administración para determinar el valor razonable del Equipo Marítimo. • Con apoyo de nuestro equipo de expertos: - Comparamos las metodologías utilizadas por el valuador externo de la Compañía para los diferentes componentes con las utilizadas en la indus-

a la significatividad del valor en libros del Equipo Marítimo por $4,795,835 miles de pesos al 31 de diciembre de 2021, registrado dentro del rubro de Inmuebles, mobiliario y equipo del estado de situación financiera y, porque la determinación de su valor razonable requiere el uso de juicios por parte de la Administración. En particular, concentramos nuestros esfuerzos de auditoría en las metodologías de valuación aplicadas y los supuestos significativos utilizados: i) para ciertos componentes en los que no existen valores de mercado disponibles se consideró el costo de reproducción de un activo similar y una vida útil estimada, y ii) para aquellos componentes en los que existen valores de mercado disponibles se consideraron precios de oferta de activos similares en venta y factores de homologación y ajuste aplicados a los mismos.	tria para este tipo de activos. - Evaluamos los supuestos clave de la siguiente manera: i. Costo de reproducción de un activo similar, cotejándolo con información proporcionada por agencias especializadas en la industria y la vida útil considerada para estimar su depreciación, comparándola con las vidas útiles de activos similares en el mercado. ii. Precios de oferta de activos similares en venta, cotejándolos con precios de transacciones de activos similares en el mercado y los factores de homologación y ajuste, cotejándolos con los factores utilizados comúnmente en la industria.

Información Adicional

La Administración de la Compañía es responsable de la información adicional presentada. Esta información adicional comprende el Reporte Anual presentado a la Comisión Nacional Bancaria y de Valores (CNBV) y el Informe anual presentado a los accionistas, pero no incluye los estados financieros consolidados ni este informe de los auditores independientes.

Esta información adicional no está cubierta por esta opinión sobre los estados financieros consolidados y no expresamos ninguna opinión de auditoría sobre la misma.

Sin embargo, en relación con nuestra auditoría de los estados financieros consolidados de la Compañía, nuestra responsabilidad es leer esta información adicional y evaluar si dicha información es materialmente inconsistente con los estados financieros consolidados o nuestro conocimiento adquirido a través de nuestra auditoría, o aparenta contener un error material por otras circunstancias y emitir la declaratoria sobre el Reporte Anual requerida por la CNBV. Si, basados en este trabajo que realizamos sobre la información adicional, concluimos que existe un error material en dicha información adicional, debemos reportarlo. No tenemos conocimiento de aspectos a reportar en este sentido.

Responsabilidades de la Administración y de los Encargados del Gobierno de la Compañía en relación con los Estados Financieros consolidados

La Administración de la Compañía y subsidiarias es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados financieros consolidados, de conformidad con las NIIF, y del control interno que consideró necesario para permitir la preparación de estados financieros consolidados libres de errores materiales, ya sea por fraude o error.

Al preparar los estados financieros consolidados, la Administración es responsable de evaluar la capacidad de la Compañía para continuar como negocio en marcha; revelando, en su caso, las cuestiones relativas a negocio en marcha y utilizando la base contable de negocio en marcha, excepto si la Administración tiene la intención de liquidar la Compañía o de cesar operaciones, o bien no exista otra alternativa más realista que hacerlo.

Los encargados del gobierno de la Compañía son responsables de la supervisión del proceso de reporte financiero de la Compañía.

Responsabilidades de los Auditores en relación con la Auditoría de los Estados Financieros consolidados

Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable de que los estados financieros consolidados en su conjunto están libres de errores materiales, ya sea por fraude o error, y emitir un informe de auditoría que contenga nuestra 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 éste exista. Los errores pueden deberse a fraude o error y se consideran materiales si, individualmente o de forma agregada, puede preverse razonablemente que influirán en las decisiones económicas que los usuarios toman basándose en los estados financieros consolidados.

Durante la realización de una auditoría de conformidad con las NIA, aplicamos nuestro juicio profesional y mantenemos una actitud de escepticismo profesional. También:

- Identificamos y evaluamos los riesgos de error material en los estados financieros consolidados, ya sea por fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos, y obtenemos evidencia de auditoría suficiente y adecuada para sustentar nuestra opinión. El riesgo de no detectar un error material debido a un fraude es más elevado que uno que resulte de un error no intencional, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionalmente erróneas o la elusión de los controles internos.

- Obtenemos un entendimiento 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 la finalidad de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la Compañía.

- Evaluamos si las políticas contables aplicadas son adecuadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y de las revelaciones relativas presentadas por la Administración.

- Evaluamos si es adecuado que la Administración utilice la base contable de negocio en marcha para preparar los estados financieros consolidados, y si, basados en la evidencia de auditoría obtenida, existe incertidumbre material con base en hechos o condiciones que puedan generar dudas significativas sobre la capacidad de la Compañía para continuar como negocio en marcha. 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 consolidados o, si dichas revelaciones son inadecuadas, 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 Compañía deje de ser un negocio en marcha.

- Evaluamos en su conjunto, la presentación, la estructura y el contenido de los estados financieros consolidados, incluyendo las revelaciones relativas incluidas en las notas, y si los estados financieros consolidados presentan razonablemente las transacciones y hechos subyacentes.

- Obtenemos evidencia de auditoría suficiente y adecuada en relación con la información financiera de las entidades o actividades de negocio que conforman el grupo económico para expresar una opinión sobre los estados financieros consolidados. Somos responsables de la dirección, supervisión y realización de la auditoría de los estados financieros consolidados. Somos los únicos responsables de nuestra opinión de auditoría.

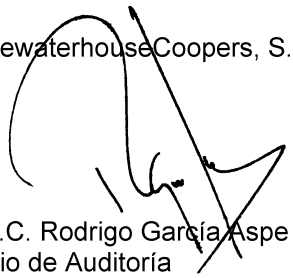
Comunicamos a los encargados del gobierno de la Compañía, entre otras cuestiones, el alcance y el momento de realización de la auditoría y los hallazgos significativos de la auditoría, así como, cualquier deficiencia significativa de control interno que identificamos en el transcurso de nuestra auditoría.

También, proporcionamos a los encargados del gobierno de la Compañía una declaración manifestando que hemos cumplido los requerimientos de ética aplicables sobre independencia y les comunicamos todas las relaciones y demás cuestiones que razonablemente pudieran influir en nuestra independencia, y en su caso, las correspondientes acciones tomadas para eliminar las amenazas o las salvaguardas aplicadas.

Entre las cuestiones comunicadas a los encargados del gobierno de la Compañía, determinamos las que han sido de mayor importancia en la auditoría de los estados financieros consolidados del ejercicio actual y que son, en consecuencia, las cuestiones clave de la auditoría. Describimos esas cuestiones en nuestro informe de auditoría salvo que las disposiciones legales o reglamentarias prohíban revelarlas públicamente o, en circunstancias extremadamente raras, determinemos que una cuestión no se debería comunicar en nuestro informe porque cabe razonablemente esperar que las consecuencias adversas de hacerlo superarían los beneficios de interés público.

El nombre del socio a cargo de la auditoría se informa a continuación.

PricewaterhouseCoopers, S.C.



C.P.C. Rodrigo García Aspe Mena
Socio de Auditoría

Ciudad de México, a 29 de abril de 2022

Unifin Financiera, S. A. B. de C. V. y subsidiarias

Estados de Situación Financiera Consolidado

31 de diciembre de 2021 y 2020

Miles de pesos mexicanos

	2021	2020
Activo		
ACTIVO CIRCULANTE:		
Efectivo y equivalentes de efectivo (Nota 4)	$ 4,378,167	$ 3,670,283
Cuentas y documentos por cobrar - Neto (Nota 5)	32,143,798	29,566,707
Instrumentos financieros derivados (Nota 6)	678,676	494,895
Otros activos circulantes (Nota 7)	133,509	301,380
Impuesto sobre la renta por recuperar	330,805	697,150
Total del activo circulante	37,664,955	34,730,415
Activos no circulantes mantenidos para su venta (Nota 8)	1,860,759	1,736,165
ACTIVO NO CIRCULANTE:		
Cuentas y documentos por cobrar - Neto (Nota 5)	39,070,756	33,021,018
Inmuebles, mobiliario y equipo - Neto (Nota 9)	5,932,008	6,577,812
Propiedades de inversión (Nota 10)	925,785	745,271
Activos intangibles (Nota 11)	232,920	159,652
Instrumentos financieros derivados (Nota 6)	6,428,470	5,026,179
Impuestos diferidos (Nota 16)	2,428,836	2,998,487
Otros activos no circulantes (Nota 7)	570,991	464,783
Suma el activo no circulante	55,589,766	48,993,202
Suma el activo	$ 95,115,480	$ 85,459,782
Pasivo y Capital Contable		
PASIVO A CORTO PLAZO:		
Préstamos bancarios (Nota 12)	$ 15,533,227	$ 15,839,144
Instrumentos de deuda (Nota 13)	111,780	4,736,605
Deuda senior (Nota 13)	5,510,455	751,793
Proveedores y otras cuentas por pagar (Nota 14)	1,224,243	1,807,341
Instrumentos financieros derivados (Nota 6)	1,237,134	1,825,621
Total pasivo a corto plazo	23,616,839	24,960,504
PASIVO A LARGO PLAZO:		
Préstamos bancarios (Nota 12)	7,714,590	3,898,286
Instrumentos de deuda (Nota 13)	8,324,973	5,974,251
Deuda senior (Nota 13)	39,027,533	34,297,473
Instrumentos financieros derivados (Nota 6)	1,563,472	2,869,633
Proveedores y otras cuentas por pagar (Nota 14)	2,008,882	151,247
Suma el pasivo a largo plazo	58,639,450	47,190,890
Suma el pasivo	82,256,289	72,151,394
CAPITAL CONTABLE:		
Capital social (Nota 15)	1,083,892	1,083,892
Prima en suscripción de acciones (Nota 15)	3,949,303	3,949,303
Reserva legal	303,313	274,062
Acciones en tesorería (Nota 15)	(1,232,369)	(1,082,924)
Bono perpetuo (Nota 15)	4,531,330	4,531,330
Utilidades acumuladas	5,020,404	4,455,852
Instrumentos financieros derivados de cobertura (Nota 6)	(1,125,758)	(2,133,188)
Reservas de costo de cobertura	(1,755,615)	-
Superávit por revaluación de activos (Nota 9)	2,286,225	2,431,595
Reserva por inversión en subsidiaria (Nota 2c)	(201,534)	(201,534)
Total del capital contable	12,859,191	13,308,388
Total del pasivo y capital contable	$ 95,115,480	$ 85,459,782

Las notas adjuntas son parte integral de los estados financieros consolidados.

Lic. Sergio José Camacho Carmona
Director General

C.P. Sergio Manuel Cancino Rodríguez
Director Ejecutivo de Administración y Finanzas

C.P. Luis Xavier Castro López
Director de Contraloría

Unifin Financiera, S. A. B. de C. V. y subsidiarias

Estados de Resultado Consolidado

Año que terminó el 31 de diciembre de 2021 y 2020

Miles de pesos mexicanos, excepto la utilidad por acción

	2021	2020
Intereses obtenidos por arrendamiento (Nota 3p.)	$ 8,310,343	$ 8,547,857
Intereses obtenidos por factoraje (Nota 3p.)	323,811	373,289
Intereses obtenidos por préstamos para autos (Nota 3p.)	363,044	437,164
Intereses de otros créditos (Nota 3p.)	2,457,161	1,522,562
Otros beneficios de financiamientos en contratos de arrendamiento (Nota 3p.)	213,576	212,699
Gastos por intereses (Notas 12 y 13)	(7,806,473)	(7,028,493)
Ingreso neto de intereses	3,861,462	4,065,078
Estimación de deterioro de cuentas y documentos por cobrar (Notas 3b. y 5)	613,490	1,432,993
Margen bruto	3,247,972	2,632,085
Pérdida por baja de activos financieros a costo amortizado	80,142	50,290
Utilidad cambiaria	(2,239,745)	(2,856,636)
Pérdida cambiaria	2,035,140	2,288,464
Intereses por inversiones y comisiones	(131,675)	(252,040)
Otros gastos (productos)	(155,637)	(82,148)
Gastos de administración y promoción	1,908,662	1,733,533
	1,496,887	881,463
Utilidades antes de resultados de compañías asociadas	1,751,085	1,750,622
Resultados de compañías asociadas	111,537	37,844
Utilidad antes del impuesto sobre la renta	1,862,622	1,788,466
Gastos por impuesto sobre la renta (Nota 16)	367,728	424,447
Utilidad neta consolidada	$ 1,494,894	$ 1,364,019
Utilidad por acción básica y diluida	$ 3.29	$ 3.77

Las notas adjuntas son parte integral de los estados financieros consolidados

Lic. Sergio José Camacho Carmona	C.P. Sergio Manuel Cancino Rodríguez	C.P. Luis Xavier Castro López
Director General	Director Ejecutivo de Administración y Finanzas	Director de Contraloría

Unifin Financiera, S. A. B. de C. V. y subsidiarias

Estados de Otros Resultados Integrales Consolidado
Año que terminó el 31 de diciembre de 2021 y 2020

Miles de pesos mexicanos

	2021	2020
Utilidad neta consolidada	$ 1,494,894	$ 1,364,019
Partidas que pueden ser reclasificadas a resultados:		
Cambios en la porción efectiva del valor de la cobertura de flujos de efectivo y partidas que se reciclan al estado de resultados (Nota 6)	1,203,943	(565,444)
Reservas de costo de cobertura (Nota 15)	(1,755,615)	-
Impuesto sobre la renta diferido asociado a la valuación de algunos IFD de cobertura (Nota 16)	(196,513)	(42,981)
	(748,185)	(608,425)
Partidas que no pueden ser reclasificadas a resultados:		
Superávit por revaluación de activos - (Nota 9)	(207,671)	75,086
Impuesto sobre la renta asociado a estas partidas (Nota 16)	62,301	(22,525)
	(145,370)	52,561
Otro resultado integral del ejercicio - Neto de impuestos	(893,555)	(555,864)
Resultado integral total del periodo	$ 601,339	$ 808,155

Las notas adjuntas son parte integral de los estados financieros consolidados

Lic. Sergio José Camacho Carmona	C.P. Sergio Manuel Cancino Rodríguez	C.P. Luis Xavier Castro López
Director General	Director Ejecutivo de Administración y Finanzas	Director de Contraloría

Unifin Financiera, S. A. B. de C. V. y subsidiarias

Estados de Cambios en el Capital Contable Consolidado

Año que terminó el 31 de diciembre de 2021 y 2020

Miles de pesos mexicanos

	Capital contable									
	Capital social	**Prima en suscripción de acciones**	**Reserva legal**	**Acciones en tesorería**	**Bono perpetuo**	**Utilidades acumuladas**	**Instrumentos financieros derivados de cobertura**	**Superávit por revaluación de activos**	**Reserva por Inversión en Subsidiarias**	**Capital contable**
Saldo al 1 de enero de 2020	$ 958,242	$ 1,935,900	$ 274,062	$ (1,325,054)	$ 4,531,330	$ 3,670,481	$ (1,524,723)	$ 2,379,034	$ -	$ 10,899,272
Transacciones con los accionistas en su capacidad de accionistas:										
Recompra de acciones	-	-	-	(69,720)	-	-	-	-	-	(69,720)
Cancelación de acciones	(311,850)			311,850						-
Emisión de acciones	437,500	2,013,403	-	-	-	-	-	-	-	2,450,903
Decreto de dividendo a los tenedores de Bono perpetuo	-	-	-	-	-	(578,648)	-	-	-	- (578,648)
Decretos de dividendos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	125,650	2,013,403	-	242,130	-	(578,648)	-	-	-	1,802,535
Transacciones distintas de los accionistas:										
Pérdida en derivados de cobertura de flujos de efectivo	-	-	-	-	-	-	(608,465)	-	-	(608,465)
Superávit por revaluación neto de impuestos	-	-	-	-	-	-	-	52,561	-	52,561
Reserva por inversión en subsidiarias	-	-	-	-	-	-	-	-	(201,534)	(201,534)
Utilidad neta consolidada	-	-	-	-	-	1,364,019	-	-	-	1,364,019
	-	-	-	-	-	1,364,019	(608,465)	52,561	(201,534)	606,581
Saldo al 31 de diciembre de 2020	1,083,892	3,949,303	274,062	(1,082,924)	4,531,330	4,455,852	(2,133,188)	2,431,595	(201,534)	13,308,388
Transacciones con los accionistas en su capacidad de accionistas:										
Recompra de acciones	-	-	-	(737,978)	-	-	-	-	-	(737,978)
Creación de reservas	-	-	29,251	-	-	(29,251)	-	-	-	-
Decreto de dividendo a los tenedores de Bono perpetuo	-	-	-	-	-	(541,241)	-	-	-	(541,241)
Decretos de dividendos en especie	-	-	-	588,533	-	(359,850)	-	-	-	228,683
	-	-	29,251	(149,445)	-	(930,342)	-	-	-	(1,050,536)
Transacciones distintas de los accionistas:										
Pérdida en derivados de cobertura de flujos de efectivo	-	-	-	-	-	-	1,007,430	-	-	1,007,430
Superávit por revaluación neto de impuestos	-	-	-	-	-	-	-	(145,370)	-	(145,370)
Reservas de costo de cobertura	-	-	-	-	-	-	(1,755,615)	-	-	(1,755,615)
Utilidad neta consolidada	-	-	-	-	-	1,494,894	-	-	-	1,494,894
	-	-	-	-	-	1,494,894	(748,185)	(145,370)	-	601,339
Saldo al 31 de diciembre de 2021	$ 1,083,892	$ 3,949,303	$ 303,313	$ (1,232,369)	$ 4,531,330	$ 5,020,404	$ (2,881,373)	$ 2,286,225	$ (201,534)	$ 12,859,191

Las notas adjuntas son parte integral de los estados financieros consolidados

Lic. Sergio José Camacho Carmona
Director General

C.P. Sergio Manuel Cancino Rodríguez
Director Ejecutivo de Administración y Finanzas

C.P. Luis Xavier Castro López
Director de Contraloría

Unifin Financiera, S. A. B. de C. V. y subsidiarias

Estados de Flujos de Efectivo Consolidado

Año que terminó el 31 de diciembre de 2021 y 2020

Miles de pesos mexicanos

	2021	2020
Utilidad neta	$ 1,494,894	$ 1,364,019
Ajustes para la conciliación de la utilidad neta y el efectivo generado por (usado en) actividades de operación:		
Depreciación y amortización	381,075	253,702
Estimación para cuentas de cobro dudoso (Nota 5)	613,490	1,432,993
Gasto por impuesto sobre la renta (Nota 16)	367,728	424,447
Ingresos por intereses	(11,454,359)	(10,880,871)
Gastos por intereses	7,806,473	7,028,492
Utilidad cambiaria	(2,239,745)	(2,856,636)
Pérdida cambiaria	2,035,140	2,288,464
Cambios en el valor razonable de instrumentos financieros derivados de negociación	(62,057)	186,950
	(1,057,361)	(758,440)
Actividades de operación		
Cambios en:		
Cuentas y documentos por cobrar - Neto	(9,240,319)	(5,830,365)
Otros activos no circulantes	(106,208)	(17,825)
Instrumentos financieros derivados	(3,418,663)	4,684,511
Proveedores y otras cuentas por pagar	3,418,072	(1,174,639)
Intereses pagados	(7,243,849)	(6,728,770)
Intereses cobrados	11,586,034	10,295,141
Activos no circulantes mantenidos para su venta	(124,594)	68,218
Impuesto sobre la renta pagado	(127,557)	(516,016)
Flujos netos de efectivo de actividades de operación	(5,257,084)	780,255
Actividades de inversión		
Pagos por adquisición de inmuebles, maquinaria y equipo	(125,213)	(977,767)
Pagos por adquisición de bienes intangibles	(73,268)	(49,599)
Adquisición de inversiones bajo el método de participación (Nota 7)	-	(370,380)
Flujos netos de efectivo utilizados en actividades de inversión	(198,481)	(1,397,746)
Actividades de financiamiento		
Pagos por acciones recompradas (Nota 15)	(737,978)	(69,720)
Obtención de préstamos bancarios (Nota 12)	28,809,069	15,347,378
Pago de préstamos bancarios (Nota 12)	(25,544,988)	(10,858,733)
Recursos obtenidos en emisión de Instrumentos de deuda (Nota 13)	3,460,035	-
Pago de Instrumentos de deuda (Nota 13)	(5,789,962)	(4,120,923)
Recursos obtenidos por la colocación de deuda senior (Nota 13)	7,768,537	-
Pago de deuda senior (nota 13)	(127,827)	(666,519)
Dividendos pagados en efectivo (Nota 15)	(541,241)	(578,648)
Pagos por arrendamiento de oficinas (Nota 9)	(94,928)	(55,690)
Emisión de acciones	-	2,200,903
Flujos de efectivo generado en actividades de financiamiento	7,200,717	1,198,048
Aumento neto de efectivo y equivalentes de efectivo	687,791	(177,882)
Efectivo y equivalentes de efectivo al principio del periodo	3,670,283	3,831,330
Efecto de variación de tipo de cambio en efectivo y equivalentes durante el periodo	20,093	16,835
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del periodo (Nota 4)	$ 4,378,167	$ 3,670,283

Las notas adjuntas son parte integral de los estados financieros consolidados

Lic. Sergio José Camacho Carmona	C.P. Sergio Manuel Cancino Rodríguez	C.P. Luis Xavier Castro López
Director General	Director Ejecutivo de Administración y Finanzas	Director de Contraloría

Miles de pesos mexicanos [$] Nota 2a. y moneda extranjera,
excepto tipos de cambio, valor nominal, número de valores, acciones y utilidad por acción

Nota 1 - Descripción del negocio:

Unifin Financiera, S. A. B. de C. V. y subsidiarias (Compañía o UNIFIN), se constituyó el 3 de febrero de 1993 de conformidad con las leyes mexicanas. Su domicilio fiscal y principal lugar de operaciones está ubicado en Av. Pdte. Masaryk No. 111, Col. Polanco III Sección, 11550, en la Ciudad de México.

La última parte controladora de la Compañía pertenece a un grupo de personas físicas que tienen directa o indirectamente el 51.60% de la tenencia accionaria de la Compañía y el porcentaje restante pertenece al público inversionista.

La actividad preponderante de la Compañía es otorgar en arrendamiento vehículos automotores, maquinaria y equipo, entre otros; además del otorgamiento de esquemas de créditos y factoraje financiero, actuar como administrador de fideicomisos de garantía, obtener préstamos, garantizar obligaciones mediante cualquier garantía, y la emisión, suscripción, aceptación, endoso, enajenación, descuento y prenda de toda clase de títulos de crédito.

El 22 de mayo de 2015 la Compañía emitió su Oferta Pública Inicial en la Bolsa Mexicana de Valores (BMV), y para fines internacionales realizó esa emisión bajo la regla 144A/Reg S por un total de $3,606,400, que comprende 50% de acciones primarias y 50% de acciones secundarias. Esa cantidad incluye la opción de sobreasignación del 15% de la oferta total. El 22 de mayo de 2015, la Compañía empezó a negociar sus acciones en la BMV. Derivado de lo anterior, esta cambió su razón social a Sociedad Anónima Bursátil de Capital Variable (S. A. B de C. V.).

Cambios significativos ocurridos en el periodo de reporte 2021

Durante el segundo y tercer trimestre de 2020, la Compañía lanzó un Plan de Apoyo COVID-19 dirigido a clientes elegibles que consistió en un nuevo crédito. La primera totalizó $1,291,597 y la segunda fase consistió en un aplazamiento del plazo de vencimientos por un total de $602,107. Al 31 de diciembre de 2021, el Plan de Apoyo COVID-19 otorgado a los clientes finalizó con la liquidación total de las fases del plan. Durante 2021 no se otorgaron nuevos planes ni hubo fases adicionales al Plan de Apoyo COVID-19 ofrecido en 2020.

Después de la caída de los precios del petróleo causada inicialmente por el conflicto entre Rusia y Arabia Saudita. El precio de la mezcla de petróleo mexicano había caído a 47.16 dólares por barril, al 31 de diciembre de 2020 y continuó recuperándose hasta 71.29 dólares por barril al 31 de diciembre de 2021. Como es descrito en la Nota 9, la Compañía adquirió en años anteriores un activo relacionado con la industria petrolera, durante 2021 y a la fecha ha mantenido continuidad en su utilización como activo arrendado.

Las tasas de referencia de interés y tipo de cambio experimentaron fluctuaciones en 2021 debido a la desaceleración económica. Al 31 de diciembre de 2021 y 2020, la Tasa de Interés Interbancaria de Equilibrio (TIIE) de 28 días era de 5.71% y 4.48%, respectivamente, y el tipo de cambio del peso respecto al dólar fue de $20.51 a $19.93, respectivamente.

La situación financiera y el desempeño de la Compañía se vio particularmente afectados por los siguientes eventos y transacciones durante el año terminado el 31 de diciembre de 2021:

- La cartera de crédito total experimentó un crecimiento combinado de $8,714,344 o 13.4%, incluyendo un incremento de $7,459,337 o 58.5% en otros créditos. Esta cartera tuvo un incremento significativo impulsado por la normalización de la demanda del mercado de capital de trabajo de nuestros clientes para apalancar sus operaciones dadas las condiciones que existían a principios de año y también por las originaciones de Uniclick.

- En 2020 la Compañía lanzó Uniclick, plataforma digital cuyo objetivo es convertirse en líder en exhibición de nuevos productos y captación de clientes en las Pequeñas y Medianas Empresas (PYME), durante el 2021 Uniclick demostró su capacidad para apoyar las necesidades financieras de las PYME a través de su innovadora plataforma digital, cerrando el año en $1,439,181 con 1,161 nuevos clientes (ver Nota 3).

- La estimación de cuentas y documentos por cobrar al 31 de diciembre de 2021 y 2020 fue $2,624,776 y $2,537,261, respectivamente, lo que representó un aumento de 3.4%. El principal aumento fue en la provisión de cartera de arrendamiento y otros créditos por la acumulación de atrasos El modelo derivado de los atrasos en el mismo, asigna factores incrementales de acuerdo al atraso consecutivo que presenta la propia cartera, tal como sucede en la etapa 3 de arrendamiento (ver Nota 3)..

- La Compañía firmó nuevos contratos de préstamos bancarios por un total de $12,603,214 para financiar las operaciones de la Compañía (ver Nota 12).

- En septiembre de 2021 la Compañía reafirmó su compromiso con la sustentabilidad a través de la contratación de su primer financiamiento sustentable con Eco-Business Fund por $923,207 (Dls.45,000).

- Un aumento en la posición neta sobre los instrumentos financieros derivados de $1,642,159 como consecuencia de los movimientos del mercado sobre las tasas de interés de referencia y los tipos de cambio al 31 de diciembre de 2021 (ver Nota 6).

- En enero de 2021, la Compañía concluyó una oferta privada y colocación privada por Dls.400,000 ($8,206,280), en la forma de pagarés preferentes en mercados extranjeros, en relación con la regla 144 A y la Regulación S de la Ley de Valores de 1933 de Estados Unidos, así como las regulaciones aplicables en los países en los que se realizó la oferta (Deuda senior 2029), posteriormente la Compañía celebró una oferta de intercambio por Dls.129,993 ($2,666,897) de las Notas Senior 2023 y 2025.

- El cambio en las Notas Senior fue impulsado principalmente por la emisión de la Deuda senior 2029, el pago de USD $6,043 (ver Nota 13).

- En abril de 2021, la Compañía emitió Instrumentos de Deuda en forma de estructuras bursátiles privadas por $3,000,000 (ver Nota 13).

- Se amortizaron Instrumentos de Deuda en forma de estructuras bursátiles por $5,762,015 bajo los términos y condiciones de los Programas de Fideicomisarios (ver Nota 13).

- En mayo 2021, la Compañía pagó $588,533 como dividendo en especie por 15,000,000 de acciones (ver Nota 15).

Cambios significativos ocurridos en el periodo de reporte 2020

El Coronavirus (COVID-19) identificado por primera vez en Wuhan, China en diciembre de 2019, se ha extendido a casi todas las regiones del mundo. En México, el Gobierno continúa aplicando diversas estrategias para la contención del virus y la protección de la población, las cuales incluyen cuarentenas, cierres de escuelas, suspensión de toda actividad económica no esencial, cancelación de eventos públicos y estrictas directrices sobre higiene y distanciamiento personal. Todas estas medidas han contribuido a una desaceleración sin precedentes de la economía mexicana. Es posible que la pandemia no esté completamente contenida durante un periodo prolongado de tiempo, con la reaparición de infecciones generalizadas.

Durante el segundo y tercer trimestre de 2020, la Compañía lanzó un plan de apoyo COVID-19 dirigido a clientes elegibles que consistió en un nuevo crédito. Este plan de apoyo se ofreció a los clientes que estaban al día en sus pagos y pertenecían a una industria o tipo de negocio afectado por la pandemia y revisado caso por caso. La primera fase de nuestro Plan de Apoyo COVID-19 se ofreció a 1,205 contratos, el monto de la primera fase totalizó $1,291,597 para los clientes que aceptaron dicho plan. La segunda fase del Plan de Apoyo COVID-19 se ofreció a 548 clientes (incluidos 528 clientes que participaron en la primera fase) consistente en un aplazamiento del plazo de vencimiento de sus acuerdos de hasta 3 meses. El pago diferido para la segunda fase ascendió a $602,107. Los Planes de Apoyo presentaron el 96.4% del cumplimiento con respecto al pago adeudado.

Además, la caída de los precios del petróleo causada inicialmente por el conflicto entre Rusia y Arabia Saudita cuando este último acordó aumentar la producción de barriles, además del brote COVID-19, ha reducido la demanda de crudo a medida que la gente ha suspendido los viajes y los países se vieron obligados a reducir su nivel de actividad económica. El precio de la mezcla de petróleo mexicano cayó un 16.00% del 31 de diciembre de 2019 al 31 de diciembre de 2020, de 56.14 a 47.16 dólares por barril. Como se menciona en la Nota 9, la Compañía adquirió un activo relacionado con la industria petrolera, la Compañía ha celebrado un contrato de arrendamiento donde tiene la opción de renovarlo o elegir un nuevo arrendatario.

Las tasas de referencia de interés y tipo de cambio experimentaron importantes fluctuaciones en 2020 debido a la desaceleración económica. Al 31 de diciembre de 2019 y 2020, la Tasa de Interés Interbancaria de Equilibrio (TIIE) de 28 días era de 7.55% y 4.48%, respectivamente y el tipo de cambio del peso respecto al dólar fue de $18.87 a $19.93, respectivamente.

La situación financiera y el desempeño de la Compañía se vio particularmente afectados por los siguientes eventos y transacciones durante el año terminado el 31 de diciembre de 2020:

- La cartera de crédito experimentó un crecimiento combinado de $6,513,886 o 11.1% en toda la cartera, incluido una disminución de $1,775,955 o 54.5% en el factoraje financiero como resultado de una estrategia interna preventiva de originación implementada por la Administración en marzo de 2020 para los nuevos contratos de factoraje; como se describió anteriormente, la Compañía lanzó un Plan de Apoyo a clientes calificados a través de la celebración de nuevos acuerdos de préstamo que totalizaron $1,893,704 registrados como nuevos préstamos de crédito; la Compañía intensificó su asignación de pérdidas de crediticias esperadas de cuentas por cobrar en $1,432,993 como resultado de un aumento en el riesgo de crédito con base en el modelo de pérdidas crediticias esperadas de la Compañía (ver Nota 5), lo anterior impulsado principalmente por la reducción de la actividad económica asociada con la cepa de COVID-19.

El Plan de Apoyo COVID-19 para los clientes de arrendamiento se considera sobre una base de cliente en lo individual junto con sus contratos originales de arrendamiento para evaluar una modificación de los flujos de efectivo esperados, lo anterior debido a la naturaleza del plan y los beneficios otorgados a los clientes, por ejemplo, aplazar el plazo de vencimiento de sus contratos de arrendamiento hasta 3 meses. Cuando existe una modificación de los flujos de efectivo esperados del contrato original, los efectos contables se calculan como la diferencia entre el valor actual de los flujos de efectivo originales y modificados, ambos descontados al tipo de interés efectivo de la operación original. Basado en el número de clientes de arrendamiento que tomaron el plan, los efectos no tuvieron un impacto material para la Compañía.

- La Compañía firmó nuevos contratos de préstamos bancarios y disposiciones por un total de $15,347,378 para financiar las operaciones de la Compañía (ver Nota 12).

- Una disminución de la posición neta sobre los instrumentos financieros derivados de $1,173,714 como consecuencia de los movimientos del mercado sobre las tasas de interés de referencia y los tipos de cambio al 31 de diciembre, 2020 (ver Nota 6).

- Una amortización de Instrumentos de Deuda en forma de estructuras bursátiles por $4,120,923 bajo los términos y condiciones de los Programas de Fideicomisarios, terminando dos instrumentos de deuda en su totalidad (ver Nota 13).

- El cambio en las Notas Senior fue impulsado principalmente por el pago de USD $39,964 (ver Nota 13) y el aumento derivado a la depreciación del peso de $1.06 MXN por $1USD en 2021; la depreciación del peso también generó una fluctuación importante en la ganancia y pérdida de cambio dentro del Estado de Resultados Consolidado.

- Un aumento de $2,520,000 (140,000,000 de nuevas acciones), mismo que se constituyó como una contribución de $2,013,403 en prima en suscripción de acciones y $437,500 de capital social, neto de gastos de registro de $69,097. (véase la Nota 15).

Nota 2 - Bases de preparación:

a. Base de preparación:

i. Declaración de cumplimiento

Los estados financieros consolidados fueron preparados de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF o IFRS, por sus siglas en inglés) y con las Interpretaciones emitidas por el Comité de Interpretaciones de NIIF (CINIIF). Los estados financieros consolidados cumplen las NIIF emitidas por el Consejo Internacional de Normas de Información Contable (IASB, por sus siglas en inglés). Los estados financieros consolidados han sido preparados bajo el supuesto de que la Compañía opera como un negocio en marcha.

ii. Autorización de los estados financieros

La emisión de estos estados financieros consolidados y sus notas al 31 de diciembre de 2021 y 2020, fueron autorizados el 9 de febrero de 2022 por Sergio José Camacho Carmona, Director General, Sergio Manuel Cancino Rodríguez, Director Ejecutivo de Administración y Finanzas, y Luis Xavier Castro López, Director de Contraloría.

De conformidad con la Ley General de Sociedades Mercantiles (LGSM) y los estatutos de la Compañía, los accionistas tienen facultades para modificar los estados financieros después de su emisión. Los estados financieros consolidados autorizados por los funcionarios mencionados en el párrafo anterior de esta nota se someterán a la aprobación de la próxima Asamblea de Accionistas.

iii. Monedas funcional y de reporte

Los estados financieros consolidados se presentan en pesos mexicanos, que es la moneda funcional y de reporte de la Compañía. Todas las cifras han sido redondeadas al millar más cercano, a menos que se especifique lo contrario, lo que genera un redondeo de la unidad final que deriva en diferencias inmateriales.

iv. Uso de juicios y estimaciones

Para la preparación de estos estados financieros consolidados, la Administración ha realizado juicios y estimaciones que afectan la aplicación de las políticas contables de la Compañía y las cifras reportadas de activos, pasivos, ingresos y gastos. Los resultados reales pueden diferir de estas estimaciones.

Las estimaciones y juicios usados son continuamente evaluados y se basan en la experiencia histórica y otros factores, incluyendo la expectativa de ocurrencia de eventos futuros que se consideran razonables de acuerdo con las circunstancias.

- Juicios

La información sobre los juicios realizados al aplicar las políticas contables con los efectos más significativos en las cifras reconocidas en los estados financieros consolidados se incluye en las siguientes notas:

- Nota 3 (b, i) - Clasificación de arrendamientos

Con base en las evaluaciones técnicas realizadas de las características de los contractos de arrendamiento que establece la norma contable, los contratos fueron analizados para su clasificación como arrendamiento financiero u operativo con base en quien conserva los riesgos y los beneficios asociados al activo arrendado. Concluyendo que sustancialmente todos los riesgos y beneficios son transferidos al arrendatario. Ver Nota 5.

- Incertidumbres en los supuestos y las estimaciones criticas

Información sobre las incertidumbres en los supuestos y las estimaciones al 31 de diciembre de 2021 y 2020 que conllevan un riesgo significativo de derivar en ajustes materiales a las cifras contables de los activos y pasivos en el siguiente año:

- Nota 3 (b, iv) y 5 - Estimaciones de deterioro relacionadas con la adopción de la NIIF 9 “Instrumentos financieros”.

- Nota 3 (e., i.) y 9 - Superávit por revaluación. Las condiciones en los datos no observables son determinados bajo la mejor estimación realizada por la Compañía basados en los supuestos establecidos por los expertos contratados para tal efecto sobre los datos no observables, así como elementos externos e internos. La Compañía realiza análisis periódicos sobre

la valuación del Equipo Marítimo para verificar si existen indicadores de necesidad de revaluación de dichos activos.

b. Costo histórico

Los estados financieros consolidados han sido preparados sobre la base de costo histórico, excepto los siguientes:

- Ciertos activos y pasivos financieros (incluyendo instrumentos derivados) y ciertos activos de Inmuebles mobiliario y equipo - medidos a valor razonable.

- Activos mantenidos para la venta: medidos al valor razonable menos los costos de venta.

c. Bases de la consolidación

Combinación de negocios

El método de adquisición se utiliza para el reconocimiento contable sobre todas las combinaciones de negocios, independientemente de si se adquieren instrumentos de capital u otros activos. La contraprestación transferida para la adquisición de una filial comprende:

- Valores razonables de los activos transferidos.

- Responsabilidades incurridas a los antiguos propietarios del negocio adquirido.

- Intereses de renta variable emitidos por la Compañía.

- Valor razonable de cualquier activo o pasivo resultante de un acuerdo de contraprestación contingente.

- Valor razonable de cualquier participación de capital preexistente en la filial.

Los activos identificables adquiridos y los pasivos y pasivos contingentes asumidos en una combinación de negocios se miden inicialmente, con excepciones limitadas, a sus valores razonables en la fecha de adquisición. La Compañía reconoce cualquier participación no controladora en la entidad adquirida sobre una base de adquisición por adquisición, ya sea a valor razonable o a la participación proporcional de la participación no controladora de los activos netos identificables de la entidad adquirida. Los costes relacionados con la adquisición se gastan como incurridos.

El exceso de:

- Consideración transferida.

- Importe de cualquier participación no controladora en la entidad adquirida.

- El valor razonable de la fecha de adquisición de cualquier participación de capital anterior en la entidad adquirida sobre el valor razonable de los activos identificables netos adquiridos se registra como fondo de comercio. Si esos importes son inferiores al valor razonable de los activos netos identificables de la empresa adquirida, la diferencia se reconoce directamente en beneficio o pérdida como una compra de ganga.

Cuando se aplaza la liquidación de cualquier parte de la contraprestación en efectivo, los importes a pagar en el futuro se descuentan a su valor actual en la fecha del cambio. La tasa de descuento utilizada es la tasa de endeudamiento incremental de la Compañía, siendo la tasa a la que se podría obtener un préstamo similar de un financista independiente bajo términos y condiciones comparables.

Combinación de negocios bajo control común

Las combinaciones de negocios bajo control común están excluidas del alcance de la NIIF 3. Actualmente no hay guías específicas sobre este tema en las NIIF. Por lo tanto, la Compañía utiliza su juicio para desarrollar una política contable que proporcione información relevante y confiable de acuerdo con la NIC 8. La elección de la política contable de la Compañía para la combinación de negocios bajo control común es el "método del predecesor", el cual implica la

contabilización de los activos transferidos y pasivos incurridos a los valores predecesores en libros de la entidad adquirida a la fecha en que ocurre la transacción. Cualquier diferencia entre la contraprestación pagada y los valores predecesores se reconoce en el capital contable dentro del rubro de “reserva por inversión en subsidiarias”.

i. Subsidiarias

Las subsidiarias son todas las entidades sobre las que la Compañía tiene el control. El control se consigue cuando la Compañía está expuesta, o tiene derechos, a utilidades variables de su participación en la entidad participada y tiene la capacidad de afectar dichas utilidades por medio de su poder en la participada. Las subsidiarias se consolidan desde el momento en que se obtiene el control y hasta la fecha en que el control sobre dichas subsidiarias cesa.

Las transacciones intercompañía, los saldos intercompañía y las ganancias no realizadas en las transacciones entre las compañías que consolidan se eliminan. Las pérdidas no realizadas también se eliminan, a menos que la transacción muestre evidencia de deterioro del activo transferido.

La participación no controladora en los resultados y el capital de las subsidiarias no es representativa, por lo que no se presenta de forma separada.

Los estados financieros consolidados incluyen saldos de la Compañía y sus subsidiarias al 31 de diciembre de 2021 y 2020, en los que la Compañía tiene la siguiente participación:

Compañía	Actividad	Tenencia accionaria 31/12/2021	Tenencia accionaria 31/12/2020
Unifin Credit, S. A. de C. V. SOFOM, E.N.R. (Unifin Credit)	Factoraje	99.99%	99.99%
Unifin Autos, S. A. de C. V. (Unifin Autos)	Compra y venta de autos	99.99%	99.99%
Inversiones Inmobiliarias Industriales, S. A. P. I. de C. V. (Inversiones Inmobiliarias)	Arrendamiento	94.08%	94.08%
Unifin Administración Corporativa, S. A. de C. V. (UAC) [4]	Servicios especializados	99.99%	99.99%
Unifin Servicios Administrativos, S. A. de C. V. (USA) [4]	Servicios especializados	99.99%	99.99%
Respaldamos tu Necesidad, S. A. de C. V. SOFOM, E.N.R. [4]	Servicios financieros	100.00%	100.00%
Vita, Impulsando tus Proyectos, S. A. P. I. de C.V. SOFOM, E.N.R. [1]	Servicios financieros	100.00%	-
Click Pyme, S. A. de C. V. SOFOM, E. N. R. [2]	Servicios financieros	100.00%	-
Doctor Payment Solutions, S. A. P. I. de C. V. [3]	Servicios financieros	85.00%	-
Fideicomisos de Emisión de Certificados Bursátiles (Entidades Estructuradas)	Programas fiduciarios	100.00%	100.00%

1. En junio de 2021, la Compañía adquirió el 100.00% de las acciones ordinarias, nominativas, íntegramente suscritas Serie "A" de Vita, Impulsando tus Proyectos, S. A. P. I. de C. V. SOFOM, E. N. R. La contraprestación pagada fue de $50, la Compañía planea expandir su oferta de servicios financieros a través de esta entidad.

2. Click Pyme fue constituida en enero de 2021, la Compañía planea expandir su oferta de servicios financieros a través de esta nueva entidad.

3. Doctor Payment Solutions, S. A. P. I. de C. V. fue constituida en julio de 2021, la Compañía planea expandir su oferta de servicios financieros a través de esta nueva entidad.

4 Adquisición de Compañías en 2020

En agosto de 2020, la Compañía adquirió el 99.99% del capital social emitido por Unifin Servicios Administrativos, S. A. de C. V. (USA) y Unifin Administración Corporativa, S. A. de C. V. (UAC). En octubre de 2020, la Compañía realizó la adquisición 50 acciones ordinarias, nominativas, íntegramente suscritas Serie "A" de Respaldamos Tu Necesidad, S. A. P. I. de C. V. SOFOM, ENR (Respaldamos). La Compañía evaluó la base de adquisición, los principales factores evaluados fueron: i) la contraprestación pagada; ii) si se incurrieron en pasivos; iii) si se emitieron participaciones en acciones, y iv) si la empresa se convierte en filial.

El propósito de la adquisición fue consolidar la Compañía como un grupo fuerte e independiente, dotado de los recursos necesarios para la continuidad y el aumento de la operación en el mercado. Los detalles de la contraprestación de compra, los activos netos adquiridos y el fondo de comercio son los siguientes:

	USA	UAC	Respaldamos	Total
Consideración pagada	$ 150,003	$ 150,003	$ 50	$ 300,056

La Compañía para efectos de la adquisición realizó evaluaciones técnicas en cumplimiento a las NIIF como sigue:

ii. a) USA y UAC

La Administración evaluó las siguientes consideraciones:

- Si la operación calificaba como una adquisición de negocio o activo.
- Si la Compañía posee control sobre UAC y USA.
- Si la adquisición de USA y UAC califican como transacciones bajo control común.

Con base en estas evaluaciones la Compañía concluyó lo siguiente:

- La diferencia entre los activos y pasivos medidos al valor en libros y el importe pagado se reconoció en el capital contable.
- Derivado que la transacción califica como una "transacción bajo control común" por lo que implica el reconocimiento a su valor en libros.

El diferencial entre el monto pagado por la adquisición de UAC y USA y su valor en libros fue registrado como reserva en la inversión de subsidiarias en el capital en los Estados Financieros Consolidados por ser una transacción bajo control común, dicha reserva es atribuible a la rentabilidad de las Compañías adquiridas y asciende al monto de $201,534 y no será deducible a efectos fiscales.

b) Respaldamos

En octubre de 2020, la Compañía realizó la adquisición 50 acciones ordinarias, nominativas, íntegramente suscritas Serie "A" de Respaldamos Tu Necesidad, S. A. P. I. de C. V. SOFOM, ENR (Respaldamos), a personas físicas por la cantidad de $50 mil pesos, teniendo el 100% de la tenencia accionaria de la entidad. El capital de entidad quedó reflejado de la siguiente manera:

Accionistas	Acciones Serie "A"	Capital fijo (pesos)	% tenencia accionaria
Unifin Financiera, S. A. B. de C. V.	49	$ 49,000	98%
Unifin Credit, S. A. de C. V. SOFOM ENR	1	$ 1,000	2%

Esta empresa fue creada en agosto de 2020. Derivado de esto, esta compañía a la fecha de su adquisición solo cuenta con el capital suscrito sin tener otras operaciones por analizar como activos o pasivos por lo que la adquisición de la misma se hizo a su costo.

En julio de 2020, la Compañía realizó la adquisición de 735 acciones ordinarias, nominativas, íntegramente suscritas clase I, representativas del capital de Soporte Impulsa, S. A. P. I. de C. V. SOFOM ENR (Soporte Impulsa), adquiridas a personas físicas, realizando el pago de $735 mil pesos, representando un 49% de la tenencia accionaria de Soporte Impulsa. Con fecha 28 de diciembre de 2020, la Compañía realizó la venta de las acciones de Soporte Impulsa, realizando la transferencia de 735 acciones del capital de esta entidad al mismo precio de adquisición ($735 mil pesos).

Durante el periodo de la tenencia accionaria de la Compañía Soporte Impulsa no realizó ninguna transacción.

iii. Asociadas

Las asociadas son todas las entidades sobre las que la Compañía ejerce influencia significativa pero no control ni control conjunto. Por lo general, este es el caso cuando la Compañía posee entre el 20% y 50% de los derechos de voto. Las inversiones en asociadas se contabilizan utilizando el método de participación.

Cuando la participación de la Compañía en las pérdidas en una inversión registrada como capital equivale o excede a su inversión en la asociada, incluyendo cualquier otra cuenta por cobrar no garantizada, la Compañía no reconoce pérdidas adicionales, a menos que haya incurrido obligaciones o realizados pagos por cuenta de la asociada.

Las ganancias no realizadas derivadas de transacciones entre la Compañía y sus asociadas se eliminan en proporción al interés en dichas entidades. Las pérdidas no realizadas también se eliminan a menos que la transacción muestre evidencia que existe deterioro en el activo transferido. Las políticas contables de las participadas se han cambiado cuando es necesario garantizar la consistencia con las políticas adoptadas por la Compañía.

iv. Método de participación

Bajo el método de participación las inversiones se reconocen inicialmente al costo y se ajustan posteriormente para reconocer la participación en los resultados posteriores a la adquisición, así como los movimientos en los otros resultados integrales. Los dividendos recibidos o por cobrar de asociadas y negocios conjuntos se reconocen como una reducción en el valor en libros de la inversión.

v. Entidades estructuradas

Como se describe en las Notas 3k y 13 ii), la Compañía transfiere ciertos derechos sobre activos financieros a un vehículo de bursatilización (generalmente un fideicomiso), con fin de que el vehículo emita valores que se colocan entre el gran público inversionista de conformidad con las leyes y disposiciones aplicables al mercado de valores en México. La Compañía ha consolidado estos Fideicomisos al determinar la existencia de control considerando las características de los contratos de fideicomiso y la legislación aplicable.

d. Información financiera por segmentos

El Director General es el encargado principal de la toma de decisiones con respecto a los recursos que se asignan a los distintos segmentos y de evaluar su rendimiento.

La Administración de la Compañía ha identificado como segmentos principales el arrendamiento, factoraje y otros créditos donde se incluye el crédito automotriz, en los cuales proporciona el seguimiento continuo de cada uno de los segmentos a través del estado de resultados.

e. Conversión de moneda extranjera

i. Transacciones y saldos

Las operaciones en moneda extranjera se convierten a la moneda funcional utilizando los tipos de cambio vigentes en la fecha en que se llevó a cabo la transacción. Las ganancias y pérdidas por fluctuaciones en los tipos de cambio que resultan, ya sea por la liquidación de tales operaciones o por la conversión de los activos y pasivos monetarios denominados en moneda extranjera a los tipos de cambio de cierre del año, se reconocen en el estado de resultados en el renglón de Utilidad (pérdida) cambiaria.

Las ganancias y pérdidas por fluctuaciones en los tipos de cambio relacionadas con préstamos, efectivo y equivalentes de efectivo se presentan en el estado de resultados en el rubro Utilidad (pérdida) cambiaria. El resto de las ganancias o pérdidas por fluctuaciones en los tipos de cambio se presentan en el estado de resultados sobre una base neta.

Las partidas no monetarias que se miden al valor razonable en una moneda extranjera se convierten utilizando los tipos de cambio vigentes a la fecha en que se determinó el valor razonable. Las diferencias por conversión que se derivan de activos y pasivos reconocidos a valor razonable se reconocen en resultados como parte de la ganancia o pérdida.

Nota 3 - Resumen de políticas contables significativas:

A continuación se resumen las políticas de contabilidad más significativas, las cuales han sido aplicadas consistentemente en los años que se presentan, a menos que se especifique lo contrario.

a. Efectivo y equivalentes de efectivo

El efectivo y equivalentes de efectivo incluye efectivo en caja, depósitos bancarios y depósitos a corto plazo en instituciones financieras, los cuales son inversiones de inmediata realización con vencimientos originales de tres días o menos, fácilmente convertibles a efectivo y sujetos a riesgos poco importantes de cambios en valor.

b. Cuentas y documentos por cobrar

El factoraje financiero, los créditos para autos y otros créditos son activos financieros que se clasifican a costo amortizado. La clasificación depende del modelo de negocio de la entidad para la administración de sus activos financieros y los términos de contratación de flujo de efectivo. Los activos que se mantienen para la cobranza de flujo de efectivo contractuales, cuando dichos flujos representan únicamente pagos del principal e intereses, se miden al costo amortizado.

La Compañía reconoce inicialmente sus activos financieros a su valor razonable y posteriormente se miden a su costo amortizado utilizando el método de tasa de interés efectiva, menos la Estimación de deterioro de cuentas y documentos por cobrar descrita en el numeral iv) siguiente.

Los intereses recibidos sobre dichos activos financieros se incluyen en resultados por medio del método de tasa de interés efectiva. Cualquier utilidad o pérdida derivada de la cancelación se reconoce directamente en resultados. Las pérdidas por deterioro se presentan en un renglón separado del estado de resultados como Estimación de deterioro para cuentas y documentos por cobrar.

Las adquisiciones y ventas normales de activos financieros se reconocen a la fecha de transacción, es decir, la fecha en que la Compañía se compromete a comprar o vender el activo. Los activos financieros se dan de baja cuando los derechos a recibir flujos de efectivo de los activos financieros hayan expirado o hayan sido transferidos y la Compañía haya transferido sustancialmente todos los riesgos y beneficios asociados a su titularidad.

La presentación del corto y largo plazos de los instrumentos financieros tanto de activo como pasivo, representan los derechos y obligaciones menores a 12 meses en el caso del corto plazo, mientras que aquellos derechos y obligaciones con vencimiento mayor a esos 12 meses, se presentan en el largo plazo.

i. Arrendamientos

Arrendador

La Compañía clasifica los arrendamientos como arrendamiento operativo o arrendamiento financiero con base en un análisis técnico de cada uno de sus contratos de arrendamiento. La clasificación de arrendamientos como financieros u operativos depende de la sustancia de la transacción más que de la forma del contrato.

La clasificación de un arrendamiento se hace desde la fecha de inicio y se reevalúa únicamente en caso de modificaciones al contrato de arrendamiento. Los cambios en las estimaciones (por ejemplo, los cambios en las estimaciones de la vida económica o del valor residual del activo subyacente), o los cambios en las circunstancias (por ejemplo, incumplimiento por el arrendatario) no dan lugar a una nueva clasificación del arrendamiento para fines contables.

ii. Arrendamiento operativo

Los arrendamientos en donde los riesgos y beneficios asociados al activo subyacente son retenidos por la Compañía (arrendador) se clasifican como arrendamientos operativos. Los ingresos recibidos bajo un arrendamiento operativo se registran en resultados con base en el método de línea recta a lo largo de periodo de arrendamiento. Las cuentas por cobrar de arrendamientos operativos corresponden a la renta exigible de acuerdo con los términos contractuales. Las rentas pagadas por el acreditado de forma anticipada se registran en créditos diferidos y cobros anticipados y se aplican contra los arrendamientos conforme se hace exigible la renta mensual.

iii. Arrendamiento financiero

Los arrendamientos en donde los riesgos y beneficios asociados al activo subyacente son transferidos al arrendatario se clasifican como arrendamientos financieros. El arrendador debe cancelar el activo subyacente de su planta, mobiliario y equipo y reconocer una cuenta por cobrar sobre la inversión neta en el arrendamiento. La Compañía también reconoce una utilidad a lo largo del periodo de arrendamiento con base en un patrón que refleje la tasa de rendimiento periódica constante sobre la inversión del arrendatario en el arrendamiento.

La Compañía gestiona los riesgos asociados con el activo arrendado contemplando ciertas políticas que permiten garantizar la recuperación del bien en cualquier etapa del contrato, incluyendo así la recuperación de los valores residuales al llegar al término del plazo del contrato.

Algunas de políticas de aseguramiento sobre el activo que pueden ser aplicadas de forma conjunta o específica dependiendo del riesgo de la operación relacionado al tipo de activo y al monto de esta incluyen, pero no se limitan a: seguros contratados al propio activo en el que el beneficiario es la Compañía, garantías adicionales sobre inmuebles o activos, firma de contratos con la figura de depositario legal y avales.

Arrendatario

La Compañía reconoce, por cada uno de sus contratos de arrendamiento como arrendatario, el derecho de uso del activo que represente su derecho a utilizar el activo arrendado subyacente, y un pasivo por arrendamiento que represente su obligación de hacer pagos de arrendamiento. El pasivo por arrendamiento se mide inicialmente al valor presente de la renta mínima, y posteriormente los pagos de renta se distribuyen entre los gastos financieros y la reducción en las obligaciones por arrendamiento, para así llegar a una base constante del saldo restante del pasivo.

El activo por derecho de uso de los activos arrendados se calcula inicialmente al costo sobre la base del valor presente, y se mide posteriormente al costo menos la depreciación acumulada y la pérdida por deterioro.

La Compañía optó por aplicar el expediente práctico de la NIIF 16, por tipo de activo subyacente, para así evitar separar los de los componentes de arrendamiento, y en su lugar contabilizar cada componente de arrendamiento y cualquier componente no de arrendamiento como un solo componente de arrendamiento. Esta determinación implica medir el pasivo por arrendamiento, incluyendo los pagos asociados a los componentes de pago.

iv. Factoraje financiero

Las operaciones de factoraje se registran a su valor razonable y posteriormente se miden a su costo amortizado, otorgando un anticipo sobre el valor del documento que la Compañía recibe en factoraje. El plazo máximo de un crédito en factoraje es de 120 días.

La Compañía considera la probabilidad de incumplimiento en el reconocimiento inicial del activo y determina de forma continua si el riesgo de crédito ha aumentado a lo largo de cada periodo de informe. Para evaluar si el riesgo de crédito ha aumentado de forma considerable, la Compañía compara el riesgo de incumplimiento del activo a la fecha del informe contra el riesgo de incumplimiento a la fecha de reconocimiento inicial. Para esto se considera la información razonable histórica disponible.

La Compañía evalúa la posibilidad de generar un castigo sobre las cuentas por cobrar de factoraje cuando no existe una expectativa razonable para su recuperación. Cuando dichos activos se han castigado, la Compañía continua sus esfuerzos de recuperación para tratar de recuperar las cantidades adeudadas. Cuando se logra la recuperación, las cantidades correspondientes se reconocen en otros ingresos en el estado de resultados.

v. Crédito al consumo y comerciales para autos (Crédito de autos) y otros créditos

Los créditos se otorgan después de analizar la situación financiera del acreditado, la viabilidad económica de los proyectos de inversión y otros factores generales que se establecen en los manuales y las políticas internas de la Compañía.

El acreditado que presenta atrasos en sus pagos, se considera en alguna de las etapas del modelo descrito en el numeral iv. siguiente, cuando un crédito se encuentra en etapa 3 (vencido) se mantiene en esa etapa mientras sus amortizaciones no hayan sido liquidadas en su totalidad en los términos pactados originalmente, considerando lo siguiente:

- Si los adeudos consisten en créditos con pago único de principal e intereses al vencimiento y presentan 30 o más días naturales de vencidos.

- Si los adeudos consisten en créditos con pago único de principal al vencimiento y pagos periódicos de intereses y presentan 90 o más días naturales de vencido el pago de intereses respectivo, o bien, 30 o más días naturales de vencido el principal.

- Si los adeudos consisten en créditos con pagos parciales de principal e intereses, y presentan 90 o más días naturales de vencidos.

Los créditos que desde su inicio se clasifiquen como revolventes que se reestructuren o renueven en cualquier momento se considera en cumplimiento únicamente cuando el acreditado hubiere liquidado la totalidad de los intereses devengados, el crédito no presente periodos de facturación vencidos, y se cuente con elementos que justifiquen la capacidad de pago del deudor, es decir que el deudor tenga una alta probabilidad de cubrir dicho pago.

Los créditos con pago único de principal al vencimiento y pagos periódicos de intereses que incumplan con el pago al momento de ser exigibles son identificados para efectos operativos como vencidos.

vi. Estimación de deterioro de cuentas y documentos por cobrar.

La Compañía considera que existe incumplimiento en un activo financiero cuando:

- El deudor no podrá pagar la totalidad de sus obligaciones de crédito a la Compañía.

- El deudor tiene un atraso de más de 90 días.

- Para fines de factoraje financiero, cuando el deudor tiene más de 60 días de atraso.

- El deudor se haya declarado en concurso mercantil.

La información de entrada utilizada para determinar si se está incumpliendo con un instrumento financiero puede variar a lo largo del tiempo para reflejar los cambios en las circunstancias.

Medición de la Pérdida Crediticia Esperada (PCE o ECL, por sus siglas en inglés)

La información clave para la medición de la ECL sigue los siguientes parámetros:

- Probabilidad de Incumplimiento (PD, por sus siglas inglés);
- Pérdida debido al Incumplimiento (LGD, por sus siglas inglés), y
- Exposición al Incumplimiento (EAD, por sus siglas inglés).

La metodología de pérdida crediticia esperada utiliza información derivada de modelos estadísticos usando datos históricos.

La Compañía estima los parámetros de LGD con base en el historial del índice de recuperación de reclamaciones contra créditos no pagados. El modelo de LGD considera la recuperación de efectivo y de avales. La EAD representa la exposición esperada al momento del incumplimiento de pago.

La EAD de un activo financiero es la cantidad bruta en libros al momento del incumplimiento. Asimismo, la cantidad no dispuesta del activo financiero se considera con base en las cantidades potenciales futuras que se puedan retirar.

En el caso de las cuentas por cobrar de factoraje financiero, se ha aplicado el enfoque simplificado de la NIIF 9 al ser un producto con una vida menor a un año, por lo que el enfoque simplificado recoge los elementos de incumplimiento solo de los 12 meses.

Aumento considerable en el riesgo de crédito

La Compañía evalúa de forma prospectiva las pérdidas crediticias esperadas relacionadas con sus activos financieros registrados a costo amortizado.

La metodología de deterioro aplicada depende de si ha habido un incremento considerable en el riesgo de crédito. Una vez que la Compañía ha clasificado sus activos financieros conforme al riesgo de crédito, estos se evalúan de manera individual o colectiva para identificar señales de deterioro y así reconocer la estimación de deterioro de cuentas y documentos por cobrar por deterioro derivadas del riesgo de crédito.

Al determinar si el riesgo de crédito de un instrumento financiero ha aumentado de forma significativa desde su reconocimiento inicial, la Compañía considera información razonable y sustentable que sea relevante y esté disponible sin mayor costo o esfuerzo, incluyendo la información cuantitativa y cualitativa. Como apoyo adicional, la Compañía supone que un aumento considerable en el riesgo de crédito ocurre a más tardar cuando un activo presenta un incumplimiento de pago de más de 30 días.

El modelo de pérdidas crediticias esperadas se basa en cambios en la calidad de crédito a partir del reconocimiento inicial y considera las siguientes fases:

Etapa	Definición	Base de reconocimiento de la estimación de deterioro de cuentas y documentos por cobrar
Etapa 1	Esta fase incluye los créditos que no han tenido un aumento significativo en el riesgo de crédito.	Pérdidas esperadas a 12 meses. Cuando el plazo del crédito es menor a 12 meses, la pérdida esperada se mide de acuerdo con su plazo.
Etapa 2	Esta fase incluye los créditos que han sufrido un incremento considerable en el riesgo de crédito, pero para los cuales no hay evidencia objetiva de deterioro. La utilidad por intereses se sigue calculando sobre el valor en libros bruto del activo.	Pérdidas esperadas a lo largo de la vida remanente de la operación.
Fase 3 (vencida)	Esta fase incluye créditos con evidencia objetiva de deterioro a la fecha de cada corte. La utilidad por intereses se calcula sobre el valor en libros neto (neto de la estimación de cuentas y documentos por cobrar).	Pérdidas esperadas a lo largo de la vida remanente de la operación.
Castigo	Créditos para los cuales no se tiene una expectativa razonable de recuperación. La Compañía clasifica sus créditos en esta fase cuando el acreditado se ha declarado en concurso mercantil de conformidad con la Ley de Concurso Mercantil o cuando la Administración de la Compañía ha decidido cancelarlo.	La cuenta por cobrar, previa autorización, del Comité de crédito, es dada de baja del Estado de Situación Financiera consolidado; sin embargo, se continúan las gestiones de recuperación.

Para etapa 1, la Probabilidad de Incumplimiento (PI) se determina con la probabilidad de que el crédito se muestre en incumplimiento en los próximos 12 meses. En etapa 2 la PI es el resultado de las probabilidades de incumplimiento sobre la vida remanente del crédito. La probabilidad de la etapa 3, se considera con una probabilidad de incumplimiento del 100%.

Información prospectiva incorporada en la Pérdida Crediticia Esperada (PCE)

La Compañía usa información prospectiva para cada tipo de cuenta por cobrar considerando datos históricos y su experiencia en la administración de este tipo de datos. Asimismo, la Compañía realizó un análisis histórico para identificar las variables macroeconómicas que afectan a las pérdidas crediticias esperadas.

La Compañía evalúa y pondera los posibles escenarios prospectivos. El número de escenarios y sus ponderaciones se reevalúan de forma trimestral.

c. Determinación del valor razonable

Diferentes políticas contables y revelaciones de la Compañía exigen la determinación de los valores razonables de activos y pasivos financieros y no financieros.

La Compañía ha establecido un marco de control para la determinación de valores razonables.

Lo anterior incluye a un equipo encargado de supervisar todas las determinaciones significativas de valor razonable, el cual reporta directamente al Director Ejecutivo de Administración y Finanzas.

El equipo de valuación revisa periódicamente los datos de entrada no observables significativos y los ajustes por valuación. Para la determinación del valor razonable, se utiliza la información proporcionada por terceros, como lo son proveedores de precios e indicadores de mercado para respaldar la conclusión de que dichas valuaciones cumplen los requisitos de las NIIF, incluyendo el nivel de jerarquía del valor razonable en el que se deberían clasificar los instrumentos financieros.

Al estimar el valor razonable de un activo o un pasivo, la Compañía utiliza los datos de mercado observables en la medida de lo posible. Los valores razonables se clasifican en diferentes niveles de la jerarquía del valor razonable con base en los datos de entrada usados en las técnicas de valuación, como se muestra a continuación:

- Nivel 1: precios cotizados (no ajustados) en mercados activos para instrumentos financieros idénticos.

- Nivel 2: datos de entrada distintos a los precios cotizados incluidos en el Nivel 1 que son observables para el activo o pasivo, ya sea de manera directa (esto es, como precios) o indirecta (esto es, derivados de los precios).

- Nivel 3: datos de entrada sobre el activo o pasivo no basados en datos observables de mercado, es decir, datos no observables.

Si los datos de entrada utilizados para determinar el valor razonable de un activo o pasivo caen dentro niveles diferentes de la jerarquía del valor razonable, la determinación del valor razonable se clasifica en su totalidad en el mismo nivel de la jerarquía del valor razonable para el nivel más bajo de los datos de entrada que sean significativos para la determinación total.

Las siguientes notas incluyen más información sobre los supuestos realizados en la determinación de valores razonables:

- Nota 3 (d) Instrumentos financieros derivados.

- Nota 3 (e, i) Inmuebles, mobiliario y equipo - Equipo Marítimo.

d. Instrumentos financieros derivados (IFD)

Los IFD se reconocen inicialmente a valor razonable a la fecha en que se subscribe el contrato de IFD y posteriormente se revalúan a su valor razonable al final del periodo que se reporta. La contabilización de cambios posteriores en valor razonable depende de si los IFD se designa como instrumento de cobertura, y de ser así, de la naturaleza de la partida que se cubre.

La Compañía designa IFD con el fin de cubrir un riesgo específico asociado a los flujos de efectivo derivados de activos y pasivos reconocidos y de transacciones previstas altamente probables (cobertura de flujo de efectivo).

Los IFD se presentan de forma compensada en el estado de situación financiera consolidado solo cuando se tiene el derecho legalmente exigible de compensar los importes reconocidos y existe la intención de liquidarlos sobre bases netas o de realizar el activo y pagar el pasivo simultáneamente. Estos se presentan como activos o pasivos circulantes en la medida en que se espere que se liquiden dentro de los 12 meses posterior a la fecha de presentación o bien en el largo plazo en caso de la liquidación sea posterior a 12 meses.

La Compañía documenta al inicio de la cobertura todas las relaciones entre los instrumentos de cobertura y las partidas cubiertas, así como el objetivo de administración de riesgos y la estrategia para llevar a cabo diversas operaciones de cobertura. También documenta, tanto al inicio de la cobertura como de manera continua, la evaluación para determinar si los IFD que se utilizan en las operaciones de cobertura han sido y seguirán siendo altamente efectivos para compensar los cambios en el valor razonable o en los flujos de efectivo de las partidas cubiertas.

Los movimientos de la reserva de cobertura en el capital contable se muestran en la Nota 6. El valor razonable total de los IFD de cobertura se clasifica como un activo o pasivo no circulante si el vencimiento restante de la partida cubierta es mayor a 12 meses y, como activo o pasivo circulante, si el vencimiento de la partida cubierta es menor a 12 meses.

El valor razonable de los IFD utilizados con fines de cobertura se revela en la Nota 6 “*Contabilidad de coberturas”.*

La porción efectiva de los cambios en el valor razonable de los derivados que se designan y califican como cobertura de flujo de efectivo se reconoce en el capital contable. La utilidad o pérdida asociada a la porción no efectiva se reconoce de inmediato en resultados en “Gastos por intereses”.

Las cantidades acumuladas en el capital contable se reclasifican a resultados en los periodos en los que la partida cubierta afecta dichos resultados. Cuando un instrumento de cobertura expira o se vende, o cuando una cobertura ya no cumple los criterios contables de cobertura, cualquier utilidad o pérdida acumulada en ese momento en el capital contable se deja en el capital contable y se reconoce cuando la transacción prevista finalmente se registra en el estado de resultados. Cuando ya no se espera que una transacción prevista ocurra, la utilidad o pérdida acumulada reportada en el capital contable se transfiere de inmediato al estado de resultado integral dentro de “Otros gastos (productos)”.

Al 31 de diciembre de 2021 y 2020, la Compañía no posee derivados implícitos que requieran ser apartados del contrato principal y registrados de forma separada en cumplimiento con la NIIF 9.

Rebalanceo instrumentos financieros derivados de cobertura

Si las principales características de nuestras coberturas como el tipo de cambio y la tasa de intereses no están dentro de las condiciones actuales del mercado para fines de gestión económica, pero el objetivo de gestión de riesgos permanece inalterado y la cobertura sigue calificando para la contabilidad de coberturas, la relación de cobertura se reequilibra ajustando el volumen del instrumento de cobertura o el volumen de la posición cubierta de modo que la relación de cobertura se alinee con la relación utilizada para fines de gestión de riesgos. Se considera como una continuación de la relación de cobertura.

Cualquier porción inefectiva de la cobertura se calcula y se contabiliza en los ingresos o gastos por intereses en el estado de resultados en el momento del reequilibrio de la relación de cobertura.

e. Inmuebles, mobiliario y equipo

Los inmuebles, mobiliario y equipo, con excepción del equipo marítimo que se describe en el numeral i) de este inciso, se reconocen a su costo histórico menos la depreciación acumulada y las pérdidas por deterioro, de existir estas. El costo histórico incluye los gastos directamente atribuibles a la adquisición de los activos.

La depreciación se calcula con base en el método de línea recta, el cual se aplica sobre el costo o valor revaluado (en el caso del equipo marítimo) de los activos hasta su valor residual, considerando sus vidas útiles estimadas, o en el caso de mejoras a inmuebles, se utiliza el plazo de arrendamiento en caso de que sea más corto.

Los costos subsecuentes se incluyen en el valor en libros del activo o se reconocen como un activo por separado, según el caso, solo cuando es probable que dichos activos generen beneficios económicos futuros para la Compañía y su costo se pueda medir de forma confiable. El valor en libros de cualquier componente reconocido como un activo separado se cancela cuando se reemplaza. Todas las demás reparaciones y costos de mantenimiento se cargan al estado de resultados durante el periodo financiero en que se incurre en estos.

i. Equipo marítimo:

El equipo marítimo se reconoce a su valor razonable con base en valuaciones periódicas, por parte de valuadores externos, menos la depreciación posterior. Las valuaciones deben realizarse con suficiente regularidad (anualmente), para asegurar que el valor razonable de un activo revaluado no difiera significativamente de su importe en libros. El superávit por revaluación se registra en los Otros Resultados Integrales (ORI), dentro del capital contable. Cuando el activo revaluado es vendido, los importes incluidos en ORI se transfieren a resultados acumulados.

Los aumentos en el valor en libros por revaluación del equipo marítimo se reconocen - Neto de impuestos, en ORI y se acumulan en el superávit por revaluación en el capital contable. En la medida en que el aumento revierta una disminución del mismo activo previamente reconocida en resultados, el aumento se reconoce primero en resultados. Las disminuciones que revierten los aumentos previos del mismo activo se reconocen primero en otro resultado integral en la medida del superávit restante atribuible al activo; todas las demás disminuciones se cargan a resultados. Cada año, la diferencia entre la depreciación calculada según el valor en libros revaluado del activo con cargo a la cuenta de resultados, y la depreciación basada en el costo original del activo debe transferirse de “Superávit por revaluación” a utilidades acumuladas.

Las vidas útiles empleadas en el cálculo de depreciación en línea recta de los grupos principales de activos se muestran a continuación:

	Años
Inmuebles	20
Equipo marítimo	16
Mejores a inmuebles arrendados	5
Equipo de transporte	5
Equipo de cómputo	5
Mobiliario y equipo de oficina	5
Otros	5

Los gastos de depreciación se reconocen en el estado de resultados en los periodos en los que se incurren.

Los valores residuales y vidas útiles de los activos se revisan y ajustan, de ser necesario, en la fecha de cierre de cada año. Cuando el valor en libros de un activo excede a su valor recuperable estimado, se reconoce una pérdida por deterioro para reducir el valor en libros a su valor recuperable.

Para los activos en arrendamiento, el valor residual, la vida útil y el método de depreciación se revisan cuando la operación de arrendamiento ha concluido y los activos son regresados a la Compañía. En ese momento, el método de depreciación se ajusta dentro de las políticas internas, y se da el mismo tratamiento que a cualquier otro activo de la Compañía, como se describe en el párrafo anterior.

Las partidas de inmuebles, mobiliario y equipo se cancelan cuando el activo se vende o cuando no se espera recibir beneficios económicos futuros derivados del uso continuo del activo.

El importe en libros de inmuebles, mobiliario y equipo se reduce inmediatamente a su valor recuperable si el valor en libros del activo es mayor que su importe recuperable estimado.

Las utilidades y las pérdidas de las disposiciones de activos se determinan comparando el valor razonable de la contraprestación recibida contra el valor en libros. Estas se incluyen en “Otros gastos (productos)” en el estado de resultados.

f. Propiedades de inversión

Las propiedades de inversión representan una nave industrial que se arrienda a un tercero y terrenos e inmuebles que se mantienen con el interés de arrendarlo, generar plusvalía o ambas. Las propiedades de inversión son medidas inicialmente al costo, incluyendo los costos de transacción y, cuando es aplicable, los costos financieros.

Después del reconocimiento inicial, las propiedades de inversión son medidas a su costo. Los desembolsos posteriores se capitalizan al valor en libros del activo solo cuando es probable que los beneficios económicos asociados con los gastos fluyan a la Compañía y el costo del elemento pueda determinarse de forma fidedigna. El resto de las reparaciones y los gastos de mantenimiento se cargan a gasto cuando se incurren. Cuando parte de una inversión se sustituye, el valor en libros de la parte reemplazada se da de baja.

Las propiedades de inversión se dan de baja en el momento de su disposición o cuando quedan permanentemente retiradas de su uso y no se espera que sigan generando beneficios económicos futuros.

La vida útil estimada de la nave industrial es de 10 años.

g. Activos no circulantes mantenidos para su venta

Los activos no circulantes que se clasifican como mantenidos para la venta son aquellos que su valor en libros pretende ser recuperado mediante la venta y donde la venta es considerada altamente probable. Son expresados al valor menor entre el valor en libros y su valor razonable menos los costos de venta. Actualmente este rubro está representado por inmuebles y equipo de transporte que han resultado de hacer efectivas las garantías de los financiamientos otorgados.

Se reconoce una pérdida por deterioro por cualquier reducción inicial o posterior del activo al valor razonable menos los costos de venta. Se reconoce una ganancia para cualquier incremento subsecuente en el valor razonable menos los costos de venta de un activo, pero que no excede cualquier pérdida por deterioro acumulada previamente reconocida. Una ganancia o pérdida no reconocida previamente en la fecha de venta del activo no circulante se reconoce en la fecha de baja.

Los activos no circulantes no se deprecian mientras se clasifican como mantenidos para la venta.

h. Activos intangibles

i. Activos intangibles (software desarrollado internamente)

Los costos asociados al mantenimiento de programas de software se reconocen como gastos conforme se incurren. Los costos de desarrollo directamente atribuibles al diseño y las pruebas de productos de software únicos e identificables controlados por la Compañía se reconocen como activos intangibles cuando se cumplen los siguientes criterios:

- Es técnicamente posible completar el software para que esté en condiciones de uso.

- La Administración pretende completar el software y usarlo o venderlo.

- Existe la posibilidad de usar o vender el software.

- Se puede demostrar la forma en que el software generará beneficios económicos futuros probables.

- Existen adecuados recursos técnicos, financieros y de otro tipo para completar el desarrollo y poner en uso o vender el software.

- Los gastos atribuibles al software durante su desarrollo pueden ser medidos con fiabilidad.

Los costos de desarrollo capitalizados se reconocen como activos intangibles y se amortizan desde el momento en que el activo está listo para su uso utilizando el método de línea recta.

i. Deterioro de activos no financieros

Los activos no financieros se someten a pruebas de deterioro cuando eventos o cambios en circunstancias indiquen que el valor en libros puede no ser recuperado. Se reconoce una pérdida por deterioro por el valor en libros del activo que exceda su valor recuperable. El valor recuperable es el mayor entre el valor razonable de un activo menos sus costos de disposición y su valor en uso. Para efectos de evaluar el deterioro, los activos se agrupan en los niveles más bajos para los que existan flujos de efectivos identificables por separado, que son en gran medida independientes de los flujos de efectivo de otros activos o la Compañía de activos (unidades generadoras de efectivo). Los activos no financieros deteriorados se revisan para determinar la posible reversión del deterioro al final de cada periodo de reporte.

j. Otros activos

Los pagos anticipados y los anticipos a proveedores que se registran bajo otros activos representan gastos efectuados por la Compañía en donde no han sido transferidos los beneficios y riesgos inherentes a los bienes que se está por adquirir o a los servicios que se está por recibir. Los pagos anticipados y anticipos a proveedores se registran a su costo y se presentan en el estado de situación financiera consolidado como otros activos, dependiendo del rubro de la partida de destino. Los pagos anticipados y anticipos a proveedores denominados en moneda extranjera se reconocen al tipo de cambio de la fecha de la transacción. Una vez recibidos los bienes y/o servicios relativos a los pagos anticipados y anticipos a proveedores, estos deben reconocerse como un activo o como un gasto en el estado de resultados del periodo, según sea la naturaleza respectiva.

Los otros activos se presentan a corto plazo cuando se recuperan en menos de 12 meses y a largo plazo si se recuperan posterior a 12 meses.

k. Pasivos financieros

Los pasivos financieros incluyen los Préstamos bancarios, Instrumentos de deuda y la Deuda senior, los cuales se reconocen inicialmente a su valor razonable - Neto de los costos de transacción incurridos. Se miden posteriormente al costo amortizado. Cualquier diferencia entre el rendimiento (neto de costos de operación) y la cantidad redimida se reconoce en resultados a lo largo del periodo del préstamo usando el método de la tasa de interés efectiva. Las comisiones pagadas para la apertura de los financiamientos se reconocen como costos de operación del préstamo en la medida en que sea probable que se retire una parte o todo el monto del préstamo. En ese caso, la comisión se difiere hasta que se haga el retiro. En la medida en que no exista evidencia de la probabilidad de que parte o toda la línea de crédito sea retirada, la comisión se capitaliza como un pago anticipado de deuda y se amortiza a lo largo del periodo de la línea de crédito.

Los instrumentos de deuda a través de una estructura bursátil, representan la transacción por medio de la cual ciertos activos son transferidos a un vehículo creado para ese fin (generalmente un fideicomiso), con la finalidad de que este último emita pasivos bursátiles para ser colocados entre el gran público inversionista.

Los instrumentos de deuda a través de una estructura privada, representan la transacción por medio de la cual ciertos derechos de cobranza se ceden a un Fideicomiso en calidad de capital fideicomitido, para garantizar el pago de los retiros de efectivo de líneas de crédito revolvente contratadas con instituciones bancarias.

l. Bono perpetuo

El Bono perpetuo se registra en el capital contable a su valor nominal deduciendo el importe de los costos atribuibles a su emisión, los rendimientos que en su caso se paguen a sus tenedores se disminuyen de las utilidades acumuladas dentro del capital contable.

El Bono perpetuo no especifica una fecha de redención, ni puede ser redimible a criterio de sus tenedores. Cualquier pago relacionado con este Bono es completamente voluntario para la Compañía y está sujeto a los términos y las condiciones que establece el documento de inversión correspondiente.

m. Impuesto sobre la Renta (ISR)

La partida de ISR del estado de resultados representa la suma del ISR a pagar y el ISR diferido.

El ISR que se presenta en el estado de resultados representa el impuesto causado al cierre del periodo que se reporta, así como los efectos del ISR diferido determinado por el método de activos y pasivos, aplicando la tasa establecida por la legislación promulgada o sustancialmente promulgada vigente a la fecha del estado de situación financiera consolidado en el lugar en donde opera la Compañía y genera ingresos gravables, al total de las diferencias temporales derivadas de comparar los valores contables y fiscales de los activos y pasivos que se espera apliquen cuando el ISR diferido activo se realice o el ISR diferido pasivo se liquide, considerando en su caso las pérdidas fiscales por amortizar, previo análisis de su recuperación.

El efecto por cambio en las tasas de impuesto vigentes se reconoce en los resultados del periodo en que se determina el cambio de tasa.

La Administración evalúa de forma periódica las posiciones adoptadas en las declaraciones de impuestos respecto de las situaciones en las que las normas fiscales aplicables están sujetas a interpretación. Establece las provisiones necesarias sobre la base de los importes que espera serán pagados a la autoridad tributaria. De acuerdo con dicha evaluación, al 31 de diciembre de 2021 y 2020 no existen posiciones fiscales inciertas.

Los activos por impuestos diferidos se reconocen solo en la medida en que sea probable que exista una utilidad fiscal futura contra la cual se puedan amortizar las diferencias temporales y pérdidas.

Los pasivos y activos por ISR diferido no se reconocen por diferencias temporales entre el importe en libros y las bases fiscales de las inversiones en las que la Compañía puede controlar el momento de la reversión de las diferencias temporales y es probable que las diferencias no se reviertan en el futuro previsible.

El ISR diferido de las diferencias temporales que surge de inversiones en subsidiarias es reconocido, excepto cuando el periodo de reversa de las diferencias temporales es controlado por la Compañía y es probable que las diferencias temporales no se reviertan en un futuro cercano.

Los activos y pasivos por ISR diferido se compensan cuando existe un derecho legal para compensar los activos y pasivos por impuestos corrientes y cuando los saldos de ISR diferido se relacionan con la misma autoridad tributaria.

n. Capital contable

El capital contable, la prima por emisión de acciones, la reserva legal y los resultados de años anteriores se expresan a costo histórico.

Las acciones en tesorería representan las acciones adquiridas para el fondo de recompra de acciones. Cuando se compran acciones emitidas por la Compañía, se reconocen al costo de adquisición, incluyendo los costos directamente atribuibles a dicha adquisición (netos de impuestos), se reconocen como una disminución del Capital contable de la Compañía hasta que las acciones se cancelan o se vuelven a emitir. Cuando tales acciones se vuelven a emitir, se reconocen a su costo promedio.

La reserva por inversión en subsidiarias representa la diferencia entre el valor en libros de las subsidiaras adquiridas y la consideración pagada.

La prima neta en colocación de acciones representa el excedente entre el pago por las acciones suscritas y el valor de $3.1250 por acción a la fecha de suscripción.

o. Reservas de costo de cobertura

La Compañía contrata en ocasiones algunos instrumentos financieros derivados para la cobertura de nuevos instrumentos financieros que incluyen el pago de primas. Estas primas activas contratadas, representan beneficios con relación a mitigar los efectos de las primas pasivas. Dichas primas activas se reconocerán al costo y posteriormente, se miden a costo amortizado, dicha amortización formará parte del costo por interés de la Compañía.

p. Otros Resultados Integrales (ORI)

El resultado integral está compuesto por la utilidad neta, los efectos de valuación de los IFD, el superávit por revaluación de activos y el ISR diferido asociado a estas partidas, que se refleja en el capital contable y no constituye aportaciones, reducciones y distribuciones de capital.

q. Ingresos y costos

Los ingresos incluyen los intereses generados por las Cuentas por cobrar de arrendamientos, factoraje, préstamos para autos, los cambios en el valor razonable de activos financieros y las ganancias netas por tipos de cambio, los cuales se reconocen directamente en resultados.

Los intereses de otros créditos corresponden a los intereses de contratos de crédito simple.

Los ingresos por intereses se reconocen en resultados conforme se devengan, utilizando el método de tasa de interés efectiva.

Los otros beneficios por arrendamiento incluyen los ingresos relacionados por el financiamiento de seguros a los clientes, mediante el cobro de cuotas no relacionadas directamente con el contrato de arrendamiento.

Los ingresos por intereses derivados de las inversiones en depósitos de corto plazo son reconocidos en el rubro de “Intereses por inversiones y comisiones”.

Los costos incluyen gastos por intereses sobre préstamos bancarios, instrumentos de deuda y deuda senior, así como cambios en el valor razonable de activos financieros y el costo de las primas asociadas con el instrumento y pérdidas por deterioro de activos financieros, y se reconocen directamente en resultados.

Los costos incrementales asociados directamente a la adquisición o creación de un pasivo financiero se reconocen en resultados utilizando el método de tasa de interés efectiva.

r. Dividendos

El importe de los dividendos reconocidos como distribuciones a los accionistas en el periodo y el importe por acción relacionado se presenta en el estado de cambios en el capital contable o la Nota 15.

s. Utilidad básica por acción

La utilidad por acción básica se calcula dividiendo:

- La utilidad atribuible a la participación controladora de la Compañía, excluyendo cualquier gasto de administración de acciones distintas a las acciones ordinarias.

- Entre el promedio ponderado de acciones comunes en circulación en el periodo contable.

t. Utilidad diluida por acción

La Compañía no tiene ningún instrumento que pueda diluir la utilidad por acción.

u. Beneficios a los empleados

i. Planes de aportaciones definidas

Las obligaciones por aportaciones a planes de aportaciones definidas se reconocen como gasto a medida que se presta el servicio relacionado. Las aportaciones pagadas por adelantado son reconocidas como un activo en la medida que esté disponible un reembolso de efectivo o una reducción en los pagos futuros.

ii. Planes de beneficios definidos

La obligación neta relacionada con planes de beneficios definidos se calcula separadamente para cada plan estimando el importe del beneficio futuro que los empleados han ganado en el periodo actual y en periodos anteriores, descontando ese importe y deduciendo el valor razonable de los activos del plan.

El cálculo de las Obligaciones por Beneficios Definidos (OBD) es efectuado anualmente por un actuario calificado usando el método de unidad de crédito proyectada. Cuando el cálculo resulta en un posible activo para la Compañía, el activo reconocido se limita al valor presente de los beneficios económicos disponibles en la forma de reembolsos futuros del plan o reducciones en las futuras aportaciones al mismo. Para calcular el valor presente de los beneficios económicos, se debe considerar cualquier requerimiento de financiación mínimo.

Las nuevas mediciones del pasivo por beneficios netos definidos, que incluye las ganancias y pérdidas actuariales, el rendimiento de los activos del plan (excluidos los intereses) y el efecto del techo del activo (si existe, excluido el interés), se reconocen de inmediato en otros resultados integrales. La Compañía determina el gasto (ingreso) neto por intereses por el pasivo (activo) por beneficios definidos neto del periodo aplicando la tasa de descuento usada para medir la obligación por beneficios definidos al comienzo del periodo anual al pasivo (activo) por beneficios definidos netos, considerando cualquier cambio en el pasivo (activo) por beneficios definidos netos durante el periodo como resultado de aportaciones y pagos de beneficios. El gasto neto por intereses y otros gastos relacionados con los planes de beneficios definidos se reconocen en resultados.

Cuando se produce una modificación o reducción en los beneficios de un plan, la modificación resultante en el beneficio que se relaciona con el servicio pasado o la ganancia o pérdida por la reducción se reconoce de inmediato en resultados. La Compañía reconoce ganancias y pérdidas en la liquidación de un plan de beneficios definidos cuando esta ocurre.

Nota 4 - Efectivo y equivalentes de efectivo:

Para fines de los estados consolidados de flujos de efectivo, el efectivo y equivalentes de efectivo incluyen efectivo, bancos y depósitos a corto plazo. El efectivo y equivalentes de efectivo al final de ejercicio que se muestra en el estado de flujos de efectivo puede conciliarse contra las partidas asociadas en el estado consolidado de situación financiera, como se muestra a continuación:

	Moneda local		Moneda extranjera valorizada a pesos		Total	
	31 de diciembre de		31 de diciembre de		31 de diciembre de	
	2021	2020	2021	2020	2021	2020
Bancos del país y extranjeros	$ 176,092	$ 32,953	$ 562,295	$ -	$ 738,387	$ 32,953
Depósitos de corto plazo	2,217,196	2,118,634	1,422,584	1,518,696	3,639,780	3,637,330
Total de efectivo y equivalentes de efectivo	$ 2,393,288	$ 2,151,587	$ 1,984,879	$1,518,696	$ 4,387,167	$3,670,283

Los saldos de bancos en moneda extranjera al 31 de diciembre de 2021 y 2020 corresponden a Dls.96,749 y Dls.76,182, respectivamente, convertidos al tipo de cambio de $20.51 y $19.93, por dólar, respectivamente.

La Compañía invierte los excedentes de flujos de efectivo en depósitos a corto plazo con instituciones bancarias. La tasa de interés obtenida diariamente sobre dichos depósitos a corto plazo es de aproximadamente 3.78% y 4.79% por los años al 31 de diciembre de 2021 y 2020, respectivamente.

Nota 5 - Cuentas y documentos por cobrar:

Al 31 de diciembre de 2021 y 2020 las cuentas y documentos por cobrar se clasifican como sigue:

	31 de diciembre de	
	2021	**2020**
Cuenta y documentos por cobrar de corto plazo		
Arrendamiento	$ 21,526,515	$ 20,286,328
Factoraje financiero	1,066,826	1,479,793
Créditos al consumo para autos	18,651	30,901
Créditos comerciales para autos	1,099,549	1,227,162
Otros créditos	9,898,865	7,472,231
Subtotal	33,610,406	30,496,415
Estimación de cuentas y documentos por cobrar	1,466,608	929,708
Subtotal a corto plazo	32,143,798	29,566,707
Cuentas y documentos por cobrar de largo plazo		
Arrendamiento	28,795,893	28,112,375
Créditos al consumo para autos	12,853	22,808
Créditos comerciales para autos	1,100,543	1,206,456
Otros créditos	10,319,635	5,286,932
Subtotal	40,228,924	34,628,571
Estimación de cuentas y documentos por cobrar	1,158,168	1,607,553
Subtotal a largo plazo	39,070,756	33,021,018
Total de cuentas y documentos por cobrar - Neto	$ 71,214,554	$ 62,587,725

A continuación se muestra un desglose de los saldos de las cuentas y documentos por cobrar, su estimación por etapas y el porcentaje que representa el monto de la estimación entre el saldo de la cuenta por cobrar en cada etapa:

Arrendamiento:

	31 de diciembre de 2021			31 de diciembre de 2020		
Etapa	**Saldo**	**Estimación de cuentas y documentos por cobrar**	**% Estimación de cuentas y documentos por cobrar**	**Saldo**	**Estimación de cuentas y documentos por cobrar**	**% Estimación de cuentas y documentos por cobrar**
1	$ 40,315,411	$ 267,400	0.66%	$ 37,972,816	$ 511,325	1.35%
2	7,419,879	563,732	7.60%	7,780,128	350,392	4.50%
3	2,587,118	1,032,263	39.90%	2,645,759	837,752	31.66%
	$ 50,322,408	$ 1,863,395		$ 48,398,703	$ 1,699,469	

Factoraje financiero:

	31 de diciembre de 2021			31 de diciembre de 2020		
Etapa	Saldo	Estimación de cuentas y documentos por cobrar	% Estimación de cuentas y documentos por cobrar	Saldo	Estimación de cuentas y documentos por cobrar	% Estimación de cuentas y documentos por cobrar
Sin atraso	$ 1,024,082	$ 59,182	5.78%	$ 1,111,535	$ 33,779	3.04%
Con atraso	47,744	21,763	50.91%	368,258	368,258	100.00%
	$ 1,066,826	$ 80,945		$ 1,479,793	$ 402,037	

Créditos comerciales para autos:

	31 de diciembre de 2021			31 de diciembre de 2020		
Etapa	Saldo	Estimación de cuentas y documentos por cobrar	% Estimación de cuentas y documentos por cobrar	Saldo	Estimación de cuentas y documentos por cobrar	% Estimación de cuentas y documentos por cobrar
1	$ 1,953,915	$ 4,556	0.23%	$ 2,196,558	$ 17,897	0.81%
2	83,396	13,729	16.46%	85,865	15,941	18.56%
3	162,781	97,090	59.64%	151,195	151,195	100.00%
	$ 2,200,092	$ 115,375		$ 2,433,618	$ 185,033	

Créditos al consumo para autos:

	31 de diciembre de 2021			31 de diciembre de 2020		
Etapa	Saldo	Estimación de cuentas y documentos por cobrar	% Estimación de cuentas y documentos por cobrar	Saldo	Estimación de cuentas y documentos por cobrar	% Estimación de cuentas y documentos por cobrar
1	$ 21,650	$ 87	0.40%	$ 34,016	$ 206	0.60%
2	718	102	14.21%	2,384	455	19.08%
3	9,136	7,052	77.19%	17,309	17,309	100%
	$ 31,504	$ 7,241		$ 53,709	$ 17,970	

Otros créditos:

	31 de diciembre de 2021			31 de diciembre de 2020		
Etapa	Saldo	Estimación de cuentas y documentos por cobrar	% Estimación de cuentas y documentos por cobrar	Saldo	Estimación de cuentas y documentos por cobrar	% Estimación de cuentas y documentos por cobrar
1	$ 19,822,582	$ 262,032	1.32%	$12,759,163	$232,752	1.82%
2	100,393	35,903	35.76%	-	-	
3	295,525	259,885	87.94%	-	-	
	$ 20,218,500	$ 557,820		$12,759,163	$232,752	

Estimación de deterioro de cuentas y documentos por cobrar

Al 31 de diciembre de 2021 y 2020 los movimientos en la estimación reconocida en el estado consolidado de situación financiera para deterioro de las cuentas y documentos por cobrar son los que se muestran a continuación:

Arrendamiento:

	Estimación para deterioro			
	Etapa 1	Etapa 2	Etapa 3	Total
1ro de enero 2020	$ 151,013	$ 321,751	$ 620,540	$ 1,093,304
Remedición de activos financieros que permanecen en la misma etapa	$ 238,190	$ (38,897)	$ 123,482	$ 322,775
De la etapa 1 a la etapa 2	(174,282)	174,282	-	-
De la etapa 1 a la etapa 3	(58,405)	-	58,405	-
De la etapa 2 a la etapa 1	9,653	(9,653)	-	-
De la etapa 2 a la etapa 3	-	(438,212)	438,212	-
De la etapa 3 a la etapa 1	4,969	-	(4,969)	-
De la etapa 3 a la etapa 2	-	29,852	(29,852)	-
Activos financieros otorgados durante el periodo	161,405	91,835	11,694	264,934
Reserva asociada por terminaciones de contratos de períodos pasados	210,674	294,916	(267,936)	237,654
Reserva asociada por terminaciones de contratos del período	(31,892)	(75,482)	(111,824)	(219,198)
Al 31 de diciembre de 2020	$ 511,325	$ 350,392	$ 837,752	$ 1,699,469
Remedición de activos financieros que permanecen en la misma etapa	$(241,800)	$ 40,161	$ 262,700	$ 61,061
De la etapa 1 a la etapa 2	(294,501)	294,501	-	-
De la etapa 1 a la etapa 3	(118,180)	-	118,180	-
De la etapa 2 a la etapa 1	11,849	(11,849)	-	-
De la etapa 2 a la etapa 3	-	(39,371)	39,371	-
De la etapa 3 a la etapa 1	554	-	(554)	-
De la etapa 3 a la etapa 2	-	15,573	(15,573)	-
Activos financieros otorgados durante el periodo	130,580	49,090	49,357	229,027
Reserva asociada por terminaciones de contratos de períodos pasados	335,268	(115,808)	(23,180)	196,280
Reserva asociada por terminaciones de contratos del período	(67,695)	(18,957)	(235,790)	(322,442)
Al 31 de diciembre de 2021	$ 267,400	$ 563,732	$ 1,032,263	$ 1,863,395

Factoraje:

	1 de enero 2020	Movimiento	31 de diciembre 2020	Movimiento	31 de diciembre 2021
Sin atraso	$ 65,433	$ (31,654)	$ 33,779	$ 25,403	$ 59,182
Con atraso	35,181	333,077	368,258	(346,495)	21,763
	$ 100,614	$301,423	$ 402,037	$(321,092)	$ 80,945

El 21 de marzo de 2020, debido al entorno macroeconómico que afecta a nuestros clientes y prospectos y de acuerdo con las políticas vigentes de gestión de riesgos, la Compañía implementó una estrategia interna preventiva para limitar la originación de contratos de factoraje financiero. Esta estrategia perseguía principalmente la contención de la exposición de esta línea de negocio. A pesar de lo anterior, los clientes existentes que mantenían sus pagos al día pudieron renovar sus líneas de crédito de factoraje con la Compañía.

Al 31 de diciembre de 2021 la Compañía continua con la estrategia implementada en 2020.

Créditos comerciales para autos

	Estimación para deterioro			
	Etapa 1	Etapa 2	Etapa 3	Total
1ro de enero 2020	$ 2,375	$ 10,786	$ 53,781	$ 66,942
Remedición de activos financieros que permanecen en la misma etapa	$ 9,180	$ -	$ 2,678	$ 11,858
De la etapa 1 a la etapa 2	(14,988)	14,988	-	-
De la etapa 1 a la etapa 3	(88,155)	-	88,155	-
De la etapa 2 a la etapa 1	236	(236)	-	-
De la etapa 2 a la etapa 3	-	(13,693)	13,693	-
De la etapa 3 a la etapa 1	-	-	-	-
De la etapa 3 a la etapa 2	-	17	(17)	-
Activos financieros otorgados durante el periodo	6,635	933	2,898	10,466
Reserva asociada por terminaciones de contratos de períodos pasados	102,715	5,445	(88)	108,072
Reserva asociada por terminaciones de contratos del período	(101)	(2,299)	(9,905)	(12,305)
Al 31 de diciembre de 2020	$ 17,897	$ 15,941	$151,195	$ 185,033
Remedición de activos financieros que permanecen en la misma etapa	$ (12,968)	$ (65)	$ (33,895)	$ (46,928)
De la etapa 1 a la etapa 2	(11,920)	11,920	-	-
De la etapa 1 a la etapa 3	(12,471)	-	12,471	-
De la etapa 2 a la etapa 1	96	(96)	-	-
De la etapa 2 a la etapa 3	-	(5,605)	5,605	-
De la etapa 3 a la etapa 1	44	-	(44)	-
De la etapa 3 a la etapa 2	-	-	-	-
Activos financieros otorgados durante el periodo	2,260	1,597	9,169	13,026
Reserva asociada por terminaciones de contratos de períodos pasados	22,667	(8,702)	(28,212)	(14,247)
Reserva asociada por terminaciones de contratos del período	(1,049)	(1,261)	(19,199)	(21,509)
Al 31 de diciembre de 2021	$ 4,556	$ 13,729	$ 97,090	$ 115,375

Créditos de consumo para autos

	Estimación para deterioro			
	Etapa 1	**Etapa 2**	**Etapa 3**	**Total**
1 de enero 2020	$ 367	$ 49	$ 6,126	$ 6,542
Remedición de activos financieros que permanecen en la misma etapa	$ 54	$ -	$ 806	$ 860
De la etapa 1 a la etapa 2	(455)	455	-	-
De la etapa 1 a la etapa 3	(12,297)	-	12,297	-
De la etapa 2 a la etapa 1	-	-	-	-
De la etapa 2 a la etapa 3	-	(316)	316	-
De la etapa 3 a la etapa 1	-	-	-	-
De la etapa 3 a la etapa 2	-	-	-	-
Activos financieros otorgados durante el periodo	46	-	-	46
Reserva asociada por terminaciones de contratos de períodos pasados	12,500	279	-	12,779
Reserva asociada por terminaciones de contratos del período	(9)	(12)	(2,236)	(2,257)
Al 31 de diciembre de 2020	$ 206	$ 455	$ 17,309	$ 17,970
Remedición de activos financieros que permanecen en la misma etapa	$ (70)	$ -	$ (1,503)	$ (1,573)
De la etapa 1 a la etapa 2	(14)	14	-	-
De la etapa 1 a la etapa 3	(217)	-	217	-
De la etapa 2 a la etapa 1	-	-	-	-
De la etapa 2 a la etapa 3	-	(272)	272	-
De la etapa 3 a la etapa 1	3	-	(3)	-
De la etapa 3 a la etapa 2	-	-	-	-
Activos financieros otorgados durante el periodo	32	87	1,275	1,394
Reserva asociada por terminaciones de contratos de períodos pasados	167	(33)	(183)	(49)
Reserva asociada por terminaciones de contratos del período	(20)	(149)	(10,332)	(10,501)
Al 31 de diciembre de 2021	$ 87	$ 102	$ 7,052	$ 7,241

Crédito simple

	Estimación para deterioro			
	Etapa 1	**Etapa 2**	**Etapa 3**	**Total**
1ro de enero 2020	$ 32,838	$ -	$ -	$ 32,828
Remedición de activos financieros que permanecen en la misma etapa	$ -	$ -	$ -	$ -
De la etapa 1 a la etapa 2	-	-	-	-
De la etapa 1 a la etapa 3	-	-	-	-
De la etapa 2 a la etapa 1	-	-	-	-
De la etapa 2 a la etapa 3	-	-	-	-
De la etapa 3 a la etapa 1	-	-	-	-
De la etapa 3 a la etapa 2	-	-	-	-
Activos financieros otorgados durante el periodo	199,914	-	-	199,914
Reserva asociada por terminaciones de contratos de períodos pasados	-	-	-	-
Reserva asociada por terminaciones de contratos del período	-	-	-	-
Al 31 de diciembre de 2020	$ 232,752	$ -	$ -	$ 232,752

	Estimación para deterioro			
	Etapa 1	**Etapa 2**	**Etapa 3**	**Total**
Remedición de activos financieros que permanecen en la misma etapa	$ (23,590)	$ -	$ -	$ (23,590)
De la etapa 1 a la etapa 2	-	-	-	-
De la etapa 1 a la etapa 3	(138,558)	-	138,558	-
De la etapa 2 a la etapa 1	-	-	-	-
De la etapa 2 a la etapa 3	-	-	-	-
De la etapa 3 a la etapa 1	-	-	-	-
De la etapa 3 a la etapa 2	-	-	-	-
Activos financieros otorgados durante el periodo	230,901	35,903	121,327	388,131
Reserva asociada por terminaciones de contratos de períodos pasados	137,146	-	-	137,146
Reserva asociada por terminaciones de contratos del período	(176,619)	-	-	(176,619)
Al 31 de diciembre de 2021	$ 262,032	$ 35,903	$ 259,885	$ 557,820

Durante el ejercicio 2021 los otros créditos presentaron atrasos, ocasionando el cambio en las etapas conforme la política de la estimación de cuentas y documentos por cobrar, los atrasos corresponden principalmente al crédito estructurado y Uniclick productos en crecimiento durante el año.

Afectaciones al modelo de perdidas crediticias esperadas por COVID-19

Como se mencionó en la Nota 1, derivado de la pandemia originada por el COVID-19 y sus implicaciones económicas, durante 2020 la Compañía otorgó un número importante de créditos destinados al financiamiento de capital de trabajo para que sus clientes pudieran hacer frente a las obligaciones contractuales con la Compañía, consecuentemente se implementaron criterios cualitativos adicionales a la clasificación en etapas:

1. Para aquellos clientes que tuvieron algún tipo de apoyo COVID se identificó el sector económico al que pertenece y se asignó un impacto prospectivo (Alto, Medio o Bajo) de acuerdo con el consenso experto de las perspectivas económicas de cada sector.

2. De acuerdo con el impacto prospectivo determinado para cada cliente en el paso anterior se determinó la etapa por efectos del apoyo, considerando el máximo atraso en los últimos 4 meses, incluyendo el mes de calificación, y el atraso en el mes de calificación.

   Posteriormente, se utilizó el máximo atraso de los últimos cuatro meses con el fin de observar un periodo de al menos 3 meses de pago sostenido, en línea con el estándar aplicado en algunas instituciones financieras en México.

   Permanentemente se dará un seguimiento a la ventana de tiempo establecida una vez que se cuente con información histórica que permita evaluar su desempeño.

Como se menciona en la Nota 1, al 31 de diciembre de 2021, el plan implementado por la Compañía para el apoyo a sus clientes durante la pandemia de COVID concluyó con la terminación de los créditos adicionales que fueron otorgados.

Los movimientos relacionados con la estimación de cuentas y documentos por cobrar se analizan como sigue:

Saldo al 1 de enero de 2020:	$ 1,300,240
(+) Incrementos en la reserva	1,432,993
(-) Aplicaciones	(195,992)
Saldo al 31 de diciembre 2020:	$ 2,537,241
(+) Incrementos en la reserva	613,490
(-) Aplicaciones	(525,955)
Saldo al 31 de diciembre 2021:	$ 2,624,776

Cuentas y documentos por cobrar de arrendamiento

La integración de las cuentas y documentos por cobrar de arrendamiento al 31 de diciembre de 2021 y 2020, es la siguiente:

	Pagos mínimos	Valor residual	Ingreso financiero por acumular	Cuentas por cobrar de arrendamiento
31 de diciembre de 2021	$ 53,963,851	$ 14,422,126	$ (18,063,569)	$ 50,322,408
31 de diciembre de 2020	$ 54,344,115	$ 12,624,773	$ (18,570,185)	$ 48,398,703

Al 31 de diciembre de 2021 y 2020 las cuentas y documentos por cobrar de los arrendamientos otorgados respaldan los créditos recibidos de instituciones bancarias y los pasivos bursátiles. Véanse Notas 12 y 13.

La Compañía ha celebrado contratos de arrendamiento con un plazo promedio de cuatro años.

Contratos de arrendamiento

Los cargos mínimos para los siguientes cinco años que establecen los contratos de arrendamiento son los siguientes:

	Valor de los pagos mínimos futuros 31 de diciembre de	
	2021	2020
2022	$ 31,469,342	$ 31,953,943
2023	15,447,128	16,393,565
2024	9,065,947	10,942,519
2025	6,847,047	4,908,131
2026 en adelante	5,556,513	2,770,731
	$ 68,385,977	$ 66,968,889

Valor razonable de las cuentas y documentos por cobrar.

Para la medición del valor razonable de las cuentas y documentos por cobrar, se utilizan tasas de mercado en productos similares con otras arrendadoras para el caso específico del producto de arrendamiento. En el caso de los demás productos se utilizan además de arrendadoras, la de algunos bancos. La medición del valor razonable de este concepto es de Nivel 2, ya que utiliza comparativos del mercado.

El equipo de valuación de la Compañía revisa periódicamente los datos de entrada no observables significativos y los ajustes por valuación. Para la determinación del valor razonable, se utiliza la información proporcionada por terceros, como lo son proveedores de precios e indicadores de mercado para respaldar la conclusión de que dichas valuaciones cumplen los requisitos de las NIIF, incluyendo el nivel de jerarquía del valor razonable en el que se deberían clasificar los instrumentos financieros.

La metodología para la generación del valor razonable de las cuentas y documentos por cobrar es el descuento de flujos de efectivo futuros considerando las tasas antes mencionadas sobre productos similares.

Los valores de entrada utilizados para la determinación del valor razonable incluyen:

- Tasas de interés aplicables.
- Sobretasas.
- Periodos de pago de interés.

A continuación se muestra la medición de las cuentas y documentos por cobrar a valor razonable comparada con la valuación a costo amortizado:

31 de diciembre de 2021	**Costo amortizado**	**Valor razonable**	**Por encima (Por debajo)**
Arrendamiento	$ 50,322,408	$ 49,575,881	$ (746,527)
Factoraje financiero	1,066,826	1,085,811	18,985
Créditos al consumo para autos	31,504	32,156	652
Créditos comerciales para autos	2,200,092	2,197,127	(2,965)
Otros créditos	20,218,500	20,918,634	700,134
Total	$ 73,839,330	$ 73,809,609	$ (29,721)

31 de diciembre de 2020	**Costo amortizado**	**Valor razonable**	**Por encima (Por debajo)**
Arrendamiento	$ 48,398,704	$ 50,246,444	$ 1,847,740
Factoraje financiero	1,479,793	1,525,469	45,676
Créditos al consumo para autos	56,935	53,051	(3,884)
Créditos comerciales para autos	2,451,698	2,293,383	(158,315)
Otros créditos	12,737,836	12,104,205	(633,631)
Total	$ 65,124,966	$ 66,222,552	$ 1,097,586

Nota 6 - Administración de riesgos:

Esta nota explica la exposición de la Compañía a los riesgos financieros y cómo estos riesgos podrían afectar su desempeño financiero futuro.

Riesgo	Riesgo proveniente de	Medición	Administración
Riesgo de mercado - tipo de cambio	• Futuras transacciones comerciales. • Activos y pasivos financieros reconocidos en moneda extranjera (Dls.) dólares estadounidenses.	• Análisis de sensibilidad. • Monitoreo de liquidez.	• Swaps de divisas (CCS) y contratos de opciones en moneda extranjera (CSPRD).
Riesgo de mercado - tasa de interés	• Deuda a largo plazo con tasas variables.	• Análisis de sensibilidad. • Monitoreo de liquidez.	• Swaps de tasa de interés (IRS). • Opciones de tasas de interés (CAP).
Riesgo de crédito (ver Nota 5)	• Cuentas y documentos por cobrar - Neto.	• Análisis de vencimientos. • Determinación de estimaciones crediticias.	• Diversificación de límites de crédito y cuentas y documentos por cobrar.
Riesgo de liquidez	• Préstamos y otros pasivos.	• Pronósticos de flujos de efectivo actualizables.	• Disponibilidad de líneas de crédito comprometidas y líneas de préstamo.

La Dirección Integral de Riesgos es responsable de establecer y supervisar la estructura de gestión de riesgo de la Compañía y en consecuencia desprende responsabilidades a las diversas áreas de UNIFIN como tesorería, administración de cartera, contraloría y control interno a través de las políticas aprobadas por el Consejo de Administración. Dicha Dirección ha creado el Comité de gestión de riesgos, el cual es responsable por el desarrollo y el monitoreo de las políticas de gestión de riesgos de la Compañía. Este comité informa regularmente al Consejo de Administración acerca de sus actividades.

La Compañía identifica, evalúa y cubre los riesgos financieros en estrecha cooperación con sus unidades de gestión. Las políticas de gestión de riesgo de la Compañía son establecidas con el objeto de identificar y analizar los riesgos enfrentados por la Compañía, fijar límites y controles de riesgo adecuados, y para monitorear los riesgos y el cumplimiento de estos límites. Se revisan regularmente las políticas y los sistemas de gestión de riesgo a fin de que reflejen los cambios en las condiciones de mercado y en las actividades de la Compañía. La Compañía, a través de sus normas y procedimientos de gestión, pretende desarrollar un ambiente de control disciplinado y constructivo en el que todos los empleados entiendan sus roles y obligaciones.

El Comité de Auditoría de la Compañía supervisa la manera en que la Administración monitorea el cumplimiento de las políticas y los procedimientos de gestión de riesgos y revisar si el marco de gestión de riesgo es apropiado respecto de los riesgos enfrentados por UNIFIN. Este comité es asistido por auditoría interna en su rol de supervisión. Auditoría interna realiza revisiones regulares de los controles y procedimientos de gestión de riesgo, cuyos resultados son reportados al Comité de Auditoría.

El Consejo de Administración ha emitido políticas generales relativas a la administración de riesgos financieros, así como políticas sobre riesgos específicos, como: el riesgo cambiario, el riesgo de tasa de interés, el riesgo de crédito, el uso de instrumentos financieros derivados y la inversión de excedentes de liquidez.

La Compañía aplica su política de coberturas para mitigar los riesgos asociados a tipo de cambio y tasa de interés generados por los instrumentos de deuda y deuda senior emitidos, así como los préstamos bancarios adquiridos.

a. IFD

Al 31 de diciembre de 2021 y 2020 los IFD son los siguientes:

	31 de diciembre de	
	2021	**2020**
Activo circulante		
Swaps de divisas (CCS) - cobertura de flujos de efectivo	$ 191,060	$ 39,333
Contratos de opciones en moneda extranjera (CSPRD) - cobertura de flujos de efectivo	432,319	244,857
Swaps de tasas de interés (IRS) - cobertura de flujos de efectivo	55,297	210,705
Total en activo circulante	678,676	494,895
Activo no circulante		
Swaps de divisas (CCS) - cobertura de flujos de efectivo	683,042	149,810
Contratos de opciones en moneda extranjera (CSPRD) - cobertura de flujo de efectivo	5,448,332	4,582,741
Swaps de divisas (CCS) - cobertura económica	125,166	82,516
Swaps de tasas de interés (IRS) - cobertura flujos de efectivo	171,930	211,112
Total en activo no circulante	6,428,470	5,026,179
Total en activo	$ 7,107,146	$ 5,521,074
Pasivo a corto plazo		
Swaps de divisas (CCS) - cobertura de flujos de efectivo	$ 1,093,997	$ 1,353,793
Contrato de opciones en moneda extranjera (CSPRD) coberturas de flujos de efectivo	52,958	-
Swaps de divisas (CCS) - cobertura económica	26,026	45,434
Swaps de tasas de interés (IRS) - cobertura económica	64,153	426,394
Total en pasivo a corto plazo	1,237,134	1,825,621

	31 de diciembre de	
	2021	**2020**
Pasivos a largo plazo		
Swaps de divisas (CCS) - cobertura de flujos de efectivo	1,318,266	2,443,538
Contrato de opciones en moneda extranjera (CSPRD) coberturas de flujos de efectivo	142,519	-
Swaps de tasas de interés (IRS) - cobertura flujos de efectivo	102,687	426,095
Total en pasivo a largo plazo	1,563,472	2,869,633
Total en pasivo	$ 2,800,606	$4,695,254
Posición neta	$ 4,306,540	$ 825,820

Valor razonable de IFD

A continuación se presentan los valores razonables de los instrumentos financieros derivados, por nivel de jerarquía, así como algunas características para la generación de la medición:

	31/12/2021 Nivel 2	**31/12/2020 Nivel 2**
Activos financieros:		
Instrumentos financieros derivados	7,107,146	5,521,074
Pasivos financieros:		
Instrumentos financieros derivados	2,800,606	4,695,254

Aspectos utilizados para la determinación del valor razonable:

- Para la medición del valor razonable se utiliza la siguiente metodología:

  - Swaps

    1. El valor razonable se determina con la metodología estándar de mercado a través del descuento de flujos, considerando las tasas aplicables a cada periodo de inter-cambio.

    2. Si la tasa de interés es fija, se utiliza directamente.

    3. Si la tasa de interés es variable, se obtiene la tasa forward correspondiente a cada periodo.

  - Opciones

    4. El valor razonable se determina con base en metodología estándar a través del modelo de Black Scholes.

- Los datos de entrada utilizados para la determinación del valor razonable incluyen:

  - Curvas nominales libres de riesgo.
  - Curva de Tasa de Interés Interbancaria de Equilibrio.
  - Curva Basis Swaps.
  - Curvas LIBOR.
  - Volatilidades observadas.

Operaciones contratadas

Las operaciones contratadas durante el ejercicio 2021 y que se mantienen vigentes al cierre de ese mismo año, son las siguientes:

Tipo de derivado	Monto Nocional	Inicio	Término	Subyacente
Swaps de divisas (CCS)	200mdd	Ene 2021	Ene 2025	Tipo de cambio
Swaps de divisas (CCS)	100mdd	Ene 2021	Ene 2025	Tipo de cambio
Swaps de divisas (CCS)	226mdd	Ene 2021	Ene 2025	Tipo de cambio
Contratos de opciones en moneda extranjera (CSPRD)	300mdd	Feb 2021	Ene 2029	Tipo de cambio
Contratos de opciones en moneda extranjera (CSPRD)	100mdd	Feb 2021	Ene 2029	Tipo de cambio
Contratos de opciones en moneda extranjera (CSPRD)	126mdd	Feb 2021	Ene 2029	Tipo de cambio
Swaps de divisas (CCS)	5mdd	Mar 2021	Mar 2025	Tipo de cambio
Contratos de opciones en moneda extranjera (CSPRD)	5mdd	Abr 2021	Mar 2025	Tipo de cambio
Swaps de divisas (CCS)	20.8mdd	Abr 2021	Abr 2024	Tipo de cambio
Swaps de divisas (CCS)	20.8mdd	Abr 2021	Abr 2024	Tipo de cambio
Swaps de divisas (CCS)	23.5mdd	Abr 2021	Abr 2024	Tipo de cambio
Contratos de opciones en moneda extranjera (CSPRD)	44.3mdd	May 2021	Abr 2024	Tipo de cambio
Swaps de divisas (CCS)	42mdd	Mar 2021	Sep 2022	Tipo de cambio
Swaps de divisas (CCS)	67.5mdd	Jun 2021	Sep 2022	Tipo de cambio
Contratos de opciones en moneda extranjera (CSPRD)	67.5mdd	Jun 2021	Sep 2022	Tipo de cambio
Swaps de tasa de interés (IRS)	$3,000	Jun 2021	Abr 2025	Tasa de interés
Swaps de divisas (CCS)	6mdd	Jun 2021	Sep 2022	Tipo de cambio
Contratos de opciones en moneda extranjera (CSPRD)	6mdd	Jun 2021	Sep 2022	Tipo de cambio
Swaps de divisas (CCS)	50mdd	Ago 2021	Ago 2022	Tipo de cambio
Swaps de divisas (CCS)	50mdd	Ago 2021	Ago 2024	Tipo de cambio
Swaps de divisas (CCS)	50mdd	Ago 2021	Ago 2024	Tipo de cambio
Contratos de opciones en moneda extranjera (CSPRD)	50mdd	Ago 2021	Ago 2022	Tipo de cambio
Contratos de opciones en moneda extranjera (CSPRD)	50mdd	Sep 2021	Ago 2024	Tipo de cambio
Contratos de opciones en moneda extranjera (CSPRD)	50mdd	Sep 2021	Ago 2024	Tipo de cambio
Swaps de divisas (CCS)	8.8mdd	Sep 2021	Abr 2024	Tipo de cambio
Swaps de divisas (CCS)	8.8mdd	Nov 2021	Abr 2024	Tipo de cambio
Swaps de divisas (CCS)	5mdd	Nov 2021	Abr 2024	Tipo de cambio

Tipo de derivado	Monto Nocional	Inicio	Término	Subyacente
Contratos de opciones en moneda extranjera (CSPRD)	8.8mdd	Nov 2021	Abr 2024	Tipo de cambio
Contratos de opciones en moneda extranjera (CSPRD)	5mdd	Nov 2021	Abr 2024	Tipo de cambio

Al 31 de diciembre de 2021, la ganancia por cambios en el valor razonable en derivados de cobertura a través de otros resultados integrales ascendía a $1,007,430 (incluyendo $548,713 como valor razonable en el rebalanceo de derivados financieros) y los cambios en el valor razonable en los derivados comerciales económicos sumaron $62,057 dentro del gasto por intereses en el margen bruto.

Teniendo en cuenta las condiciones económicas y con el fin de mantener una cartera más efectiva en el ejercicio de 2021, la Compañía en toda su División de Gestión de Riesgos y con la aprobación de este Comité de Gestión de Riesgos llevó a cabo la terminaciones parciales y otras renegociaciones con sus contrapartes de ciertas coberturas de instrumentos financieros derivados con una valoración del valor razonable devengada de $1,007,430 registrada en Instrumentos financieros derivados de cobertura dentro del estado de cambios en el capital contable consolidado.

La Dirección realizó la evaluación de la efectividad de la cobertura sobre las transacciones anteriores, los cambios en los términos de la partida cubierta y los términos críticos del instrumento de cobertura no tuvo impactos materiales en la efectividad de la cobertura, ya que los nuevos términos se realizaron bajo la política de cobertura de la Compañía.

Durante el ejercicio 2021, la Compañía canjeó Notas Senior por Dls.6,043, como resultado la Compañía obtuvo Dls.915 como ganancia registrada en gastos por intereses en el estado de resultados por el ejercicio terminado al 31 de diciembre 2021.

Las operaciones contratadas durante el ejercicio 2020 y que se mantienen vigentes al cierre de ese mismo año son las siguientes:

Tipo de derivado	Monto Nocional Dls.	Inicio	Término	Subyacente
Contratos de opciones en moneda extranjera (CSPRD)	5mdd	Mar 2020	Dic 2020	Tipo de cambio
Contratos de opciones en moneda extranjera (CSPRD)	5mdd	Mar 2020	Jun 2021	Tipo de cambio
Contratos de opciones en moneda extranjera (CSPRD)	5mdd	Mar 2020	Dic 2021	Tipo de cambio
Contratos de opciones en moneda extranjera (CSPRD)	5mdd	Mar 2020	Jun 2022	Tipo de cambio
Contratos de opciones en moneda extranjera (CSPRD)	3.75mdd	Mar 2020	Abr 2021	Tipo de cambio
Contratos de opciones en moneda extranjera (CSPRD)	3.75mdd	Mar 2020	Oct 2021	Tipo de cambio
Contratos de opciones en moneda extranjera (CSPRD)	3.75mdd	Mar 2020	Abr 2022	Tipo de cambio
Contratos de opciones en moneda extranjera (CSPRD)	3.75mdd	Mar 2020	Oct 2022	Tipo de cambio
Contratos de opciones en moneda extranjera (CSPRD)	4.686mdd	Mar 2020	Feb 2021	Tipo de cambio
Contratos de opciones en moneda extranjera (CSPRD)	4.686mdd	Mar 2020	Ago 2021	Tipo de cambio
Contratos de opciones en moneda extranjera (CSPRD)	4.686mdd	Mar 2020	Feb 2022	Tipo de cambio
Contratos de opciones en moneda extranjera (CSPRD)	4.686mdd	Mar 2020	Ago 2022	Tipo de cambio

Tipo de derivado	Monto Nocional Dls.	Inicio	Término	Subyacente
Contratos de opciones en moneda extranjera (CSPRD)	4.686mdd	Mar 2020	Feb 2023	Tipo de cambio
Contratos de opciones en moneda extranjera (CSPRD)	4.686mdd	Mar 2020	Ago 2023	Tipo de cambio
Contratos de opciones en moneda extranjera (CSPRD)	4.884mdd	Mar 2020	Feb 2024	Tipo de cambio
Swaps de divisas (CCS)	62.5mdd	Dic 2020	Sep 2023	Tipo de cambio
Contratos de opciones en moneda extranjera (CSPRD)	62.5mdd	Dic 2020	Sep 2023	Tipo de cambio
Swaps de divisas (CCS)	125mdd	Dic 2020	Ene 2025	Tipo de cambio
Contratos de opciones en moneda extranjera (CSPRD)	125mdd	Dic 2020	Ene 2025	Tipo de cambio

Al 31 de diciembre de 2020, la ganancia por cambios en el valor razonable en derivados de cobertura a través de otros resultados integrales ascendía a $608,465 (incluyendo $776,789 como valor razonable en el rebalanceo de derivados financieros) y los cambios en el valor razonable en los derivados comerciales económicos sumaron $42,822 dentro del gasto por intereses en el margen bruto.

Teniendo en cuenta las condiciones económicas y con el fin de mantener una cartera más efectiva en el ejercicio de 2020, la Compañía en toda su División de Gestión de Riesgos y con la aprobación de este Comité de Gestión de Riesgos llevó a cabo la terminaciones parciales y otras renegociaciones con sus contrapartes de ciertas coberturas de instrumentos financieros derivados con una valoración del valor razonable devengada de $608,465 registrada en Instrumentos financieros derivados de cobertura dentro del estado de cambios en el capital contable consolidado.

La Dirección realizó la evaluación de la efectividad de la cobertura sobre las transacciones anteriores, los cambios en los términos de la partida cubierta y los términos críticos del instrumento de cobertura no tuvo impactos materiales en la efectividad de la cobertura, ya que los nuevos términos se realizaron bajo la política de cobertura de la Compañía.

Durante el ejercicio 2020, la Compañía canjeó Notas Senior por Dls.39,964, como resultado la Compañía obtuvo Dls.4,410 como ganancia registrada en gastos por intereses en el estado de resultados por el ejercicio terminado al 31 de diciembre 2020.

Los pasivos cubiertos por los IFD devengan interés trimestral y semestralmente. Los efectos cambiarios derivados de los pagos efectuados en la fecha de pago se reconocen en el estado de resultados en la utilidad o pérdida cambiaria.

Al 31 de diciembre de 2021 y 2020 la Compañía no ha otorgado efectivo ni activos financieros como garantía real por los pasivos resultantes de los derivados.

Contabilidad de coberturas

Los IFD se utilizan solo para fines de cobertura económica y no como inversiones especulativas. Sin embargo, cuando los IFD no cumplen los criterios de la contabilidad de coberturas, se clasifican como de negociación para fines contables y se contabilizan a su valor razonable con cambios en resultados, dando lugar a una cobertura económica.

Descripción de las relaciones de cobertura

La Compañía está expuesta al riesgo cambiario, principalmente en lo concerniente al dólar estadounidense en su emisión de Deuda Senior y a los préstamos bancarios en divisas.

El objetivo de cubrir el riesgo cambiario es minimizar la volatilidad del tipo de cambio en los flujos de efectivo de pagos de intereses en dólares.

La política de administración de riesgos es cubrir 100% de los flujos de efectivo esperados de pasivos financieros utilizando una combinación de CCS, CSPRD, IRS y CAP para cubrir su exposición al riesgo de tasa y cambiario.

Efectividad de la cobertura

La eficacia de la cobertura se determina al inicio de la relación de cobertura y a través de evaluaciones de efectividad prospectivas periódicas para garantizar que exista una relación económica entre la partida cubierta y el instrumento de cobertura.

La relación de cobertura se debe evaluar desde el inicio y durante todas las etapas posteriores, como el periodo de evaluación mínima, a través de la suma de sus flujos descontados, tomando en cuenta las condiciones de mercado actuales y futuras que afectan la valuación. El objetivo es mitigar el riesgo cambiario y la exposición a los intereses donde la Compañía está expuesta al financiamiento de activos, con el fin de proporcionar viabilidad y certidumbre para el arrendamiento, el factoraje financiero y las demás cuentas y documentos por cobrar relacionados con el crédito llevados a cabo por la Compañía, garantizando el control efectivo de la cuenta por cobrar de cobertura financiera.

La Compañía realiza inicialmente una evaluación de la efectividad de los IFD contratados, utilizando el enfoque cualitativo, que es el método de evaluación de efectividad más simple y que no requiere cálculos para evaluar la efectividad de cobertura de manera prospectiva, esperando que la relación de cobertura fuera altamente efectiva si los términos del derivado son idénticos a los términos de la posición primaria, al menos los siguientes términos:

1. Nocional.
2. Fecha de vencimiento.
3. Fecha(s) de pago.
4. Fechas de “reseteo” de tasa de interés.
5. Subyacente(s) como precio, índices, tasas de interés, tipo de cambio, etc.

La razón de cobertura es aquella que resulta de enfrentar los flujos del IFD y los flujos de la partida cubierta. Dicha designación no debe reflejar un desbalance significativo entre las proporciones del instrumento cubierto y el instrumento de cobertura. A este respecto, la Compañía ha adoptado un rango de tolerancia, considerando algunos aspectos, como son:

i. El mercado financiero mexicano suele presentar alta volatilidad en sus variables fundamentales, incluyendo las que inciden directamente en la valuación de los IFD que tiene la Compañía como lo son tipos de cambio y tasas de interés de mercado local e internacional.

ii. Debido a que la actividad principal de la Compañía no tiene relación con la compra/venta de IFD, como ocurre en fondos de inversión, hedge funds o mesas de dinero, no puede acceder a los beneficios preferenciales sobre condiciones que permitieran recalibrar las posiciones, por lo que, dado

las volatilidades de los indicadores mencionados anteriormente, se considera prudente establecer un rango con base en los históricos documentados por la Compañía.

Al 31 de diciembre de 2021 y 2020 los resultados confirman que la efectividad de la cobertura es muy alta.

Al 31 de diciembre de 2021 y 2020 se reconocieron $62,057 y $42,822, respectivamente, en "Gastos por intereses" en el estado de resultados, en relación con las operaciones de los IFD de tasas de interés que no reunieron los requisitos como coberturas.

Riesgo de mercado

i. Tipo de cambio

La exposición de la Compañía al riesgo cambiario al final del periodo es la siguiente:

	31 de diciembre de	
	2021	**2020**
Exposición al riesgo / Instrumento de cobertura		
Riesgo de mercado - Tipo de cambio		
Intercambio de tasas de interés y principal en otra moneda (CCS)	$ (1,439,021)	$ (3,571,106)
Opciones cambiarias (CSPRD)	5,685,174	4,827,598
Total	$ 4,246,153	$ 1,256,492
Exposición al riesgo / Concepto cubierto		
Riesgo de mercado - Tipo de cambio		
Préstamos bancarios en divisas	$ 12,726,208	$ 6,459,939
Deuda internacional en divisas	44,537,988	35,049,267
Total	$ 57,264,196	$ 41,509,206

La sensibilidad de los resultados a las fluctuaciones en los tipos de cambio se deriva principalmente de los IFD denominados en dólares estadounidenses denominados como coberturas de flujos de efectivo:

	Aumento	Aumento	Disminución	Disminución
31 de diciembre de 2021				
Riesgo de mercado - Tipo de cambio	+8%	+4%	-4%	-8%
Intercambio de tasas de interés y Principal en otra moneda (CCS)	$ 1,629,257	$ 814,628	$ (783,297)	$ (1,508,571)
Opciones cambiarias (diferencial de la opción de compra)	894,730	496,280	(547,462)	(1,088,454)
Total	$ 2,253,987	$ 1,310,908	$ (1,330,759)	$ (2,597,025)
31 de diciembre de 2020				
Riesgo de mercado - Tipo de cambio	+8%	+4%	-4%	-8%
Intercambio de tasas de interés y Principal en otra moneda (CCS)	$ 1,176,493	$ 588,246	$ (565,621)	$ (1,089,345)
Opciones cambiarias (diferencial de la opción de compra)	1,284,322	648,623	(618,050)	(1,170,852)
Total	$ 2,460,815	$ 1,236,869	$ (1,183,672)	$ (2,260,197)

ii. Tasa de interés

El principal riesgo relacionado con tasas de interés de la Compañía se deriva de la deuda con tasas variables. Durante los periodos que concluyeron el 31 de diciembre de 2021 y 2020, los préstamos de tasa de interés variable se denominaron principalmente en pesos mexicanos y dólares estadounidenses.

La exposición de la deuda a cambios en las tasas de interés y sus vencimientos contractuales al cierre de cada periodo de reporte se muestra a continuación:

	31 de diciembre de 2021	% del total de préstamos	31 de diciembre de 2020	% del total de préstamos
Préstamos bancarios a tasas variables:				
< 1 año	$ 14,349,749	46.86%	$ 15,864,353	50.04%
1-3 años	6,308,101	20.60%	3,124,334	9.85%
3-5 años	766,941	2.50%	244,916	0.77%
5-10 años	583,316	1.91%	598,584	1.89%
	$ 22,008,107	71.88%	$ 19,832,187	62.55%
Instrumentos de deuda a tasa variable:				
< 1 año	$ 111,780	0.37%	$ 4,736,605	14.94%
1-3 años	2,462,500	8.04%	4,203,417	13.26%
3-5 años	3,950,000	12.90%	2,931,858	9.25%
5 – 10 años	2,087,500	6.82%		00.00%
	8,611,780	28.12%	11,871,880	37.45%
Total	$ 30,619,887	100.00%	$ 31,704,067	100.00%

La sensibilidad de los resultados a las fluctuaciones en las tasas de interés se deriva principalmente de los instrumentos financieros con tasas de interés variable denominados como coberturas de flujos de efectivo:

	Aumento 50pb	Aumento 25pb	Disminución -25pb	Disminución -50pb
31 de diciembre de 2021				
Riesgo de mercado - Tasa de interés				
Intercambio de Tasas de Interés (IRS)	$ 109,798	$ 55,136	$ (55,614)	$(111,710)
Opciones cambiarias (CSPRD)	(272,060)	(134,214)	129,921	254,890
Swap de tasa de interés (CCS)	(165,701)	(83,626)	85,205	172,015
Total	$ (327,963)	$(162,704)	$159,512	$ 315,195

	Aumento 50pb	Aumento 25pb	Disminución -25pb	Disminución -50pb
31 de diciembre de 2020				
Riesgo de mercado - Tasa de interés				
Intercambio de Tasas de Interés (IRS)	$ 73,420	$ 36,838	$ (37,096)	$ (74,453)
Opciones cambiarias (CSPRD)	(289)	(692)	1,809	4,753
Swap de tasa de interés (CCS)	(178,430)	(90,359)	92,697	187,782
Total	$ (105,299)	$ (54,213)	$ 57,410	$ 118,082

La utilidad o pérdida es sensible a los ingresos financieros mayores o menores del efectivo y equivalentes de efectivo como resultado de cambios en las tasas de interés.

Reforma IBOR ("IBOR" Inter-bank Offered Rates, por sus siglas en inglés)

La 'fase 2' aborda los problemas que surgen durante la reforma de la tasa de interés de referencia, incluida la especificación de cuándo dejarán de aplicarse las modificaciones de la 'fase 1', cuándo deben actualizarse las designaciones de cobertura y la documentación, y cuándo las coberturas de la tasa de referencia alternativa como el riesgo cubierto está permitido.

Las modificaciones de la 'fase 1' proporcionaron un alivio temporal de la aplicación de requisitos específicos de contabilidad de cobertura a las relaciones de cobertura directamente afectadas por la reforma IBOR. Las exenciones tuvieron el efecto de que la reforma de IBOR generalmente no debería causar que la contabilidad de cobertura termine antes de que se modifiquen los contratos.

Sin embargo, cualquier ineficacia de cobertura continuó registrándose en el estado de resultados. Además, las modificaciones establecieron activadores para cuándo terminarían los alivios, que incluían la incertidumbre derivada de la reforma de la tasa de interés de referencia que ya no está presente.

Para el año terminado el 31 de diciembre de 2021, la Compañía ha adoptado las siguientes exenciones de contabilidad de cobertura proporcionadas por la 'Fase 2' de las modificaciones:

- Designación de cobertura: cuando las enmiendas de la fase 1 dejen de aplicarse, la Compañía modificará su designación de cobertura para reflejar los cambios requeridos por la reforma IBOR, pero solo para realizar uno o más de estos cambios:

  a. Designar una tasa de referencia alternativa (contractual o no especificado contractualmente) como un riesgo cubierto;

  b. Modificar la descripción de la partida cubierta, incluida la descripción de la parte designada de los flujos de efectivo o el valor razonable que se cubre; o

  c. Modificando la descripción del instrumento de cobertura.

La Compañía actualizará su documentación de cobertura para reflejar este cambio en la designación al final del período de informe en el que se realizan los cambios. Estas modificaciones a la documentación de cobertura no requieren que la Compañía descontinúe sus relaciones de cobertura. La Compañía no ha realizado ninguna modificación a su documentación de cobertura en el período de informe en relación con la reforma de IBOR.

Montos acumulados en la reserva de cobertura de flujo de efectivo: Cuando la Compañía modifica su designación de cobertura como se describe anteriormente, se considera que el monto pendiente acumulado en la reserva de cobertura de flujo de efectivo se basa en la tasa de referencia alternativa (por ejemplo, Tasa de Financiamiento Overnight Garantizada (SOFR), cuando esa tasa reemplace USD LIBOR). Para las relaciones de cobertura discontinuadas, cuando la tasa de interés de referencia en la que se basaron los flujos de efectivo futuros cubiertos se cambia según lo exige la reforma IBOR, el monto acumulado en la reserva de cobertura de flujo de efectivo también se considera que se basa en la tasa de referencia alternativa para el propósito. de evaluar si todavía se espera que ocurran los flujos de efectivo futuros cubiertos.

Los alivios aplicados bajo la 'fase 1' de las modificaciones se detallan dentro de las políticas de contabilidad de cobertura existentes detalladas en los estados financieros consolidados al 31 de diciembre de 2020.

Instrumentos financieros medidos utilizando la medición del costo amortizado

La Fase 2' de las modificaciones requiere que, para los instrumentos financieros medidos utilizando la medición del costo amortizado, los cambios en la base para determinar los flujos de efectivo contractuales requeridos por la reforma de la tasa de interés de referencia se reflejen ajustando su tasa de interés efectiva. No se reconoce ninguna ganancia o pérdida inmediata. Este recurso solo es aplicable a los cambios requeridos por la reforma de la tasa de interés de referencia, que es el caso si, y solo si, el cambio es necesario como consecuencia directa de la reforma de la tasa de interés de referencia y la nueva base para determinar los flujos de efectivo contractuales es económicamente equivalente a la base anterior (es decir, la base inmediatamente anterior al cambio). Cuando parte o la totalidad de un cambio en la base para determinar los flujos de efectivo contractuales de un activo y pasivo financiero no cumple con los criterios anteriores, el recurso práctico anterior se aplica primero a los cambios requeridos por la reforma de la tasa de interés de referencia, incluida la actualización del instrumento. tasa de interés efectiva. Cualquier cambio adicional se contabiliza de la manera normal (es decir, se evalúa para modificación o baja en cuentas, con la modificación resultante de ganancia/pérdida reconocida inmediatamente en utilidad o pérdida cuando el instrumento no se da de baja en cuentas).

Al 31 de diciembre de 2021 y 2020, la Compañía mantenía préstamos bancarios con líneas de crédito por $11,379,325 (Dls. 554,664) o 48.9% y $9,760,511 (Dls. 489,612) o 49.4%, respectivamente, del total de préstamos bancarios, referenciados con tasa LIBOR. La Compañía cuenta con ocho líneas de crédito por $5,680,274 (Dls.276,874) con tasa variable que hacen referencia a la tasa LIBOR y vencimiento posterior al 31 de diciembre de 2022; sin embargo, la Compañía tiene cobertura para cinco de estas líneas de crédito y la exposición a este cambio es de $3,442,691 (Dls.167,808).

Al 31 de diciembre de 2021, la Compañía tenía 42 CCS con un valor razonable de ($1,439,021) y 93 call spreads con valor razonable de $3,864,893 de un total de 146 contratos que están valuados usando curvas LIBOR, y esos contratos están cubriendo Dls.2,957,422 en nocional, que es la exposición actual por esta reforma. Al 31 de diciembre de 2020, la Compañía tenía 27 CCS con un valor razonable de ($3,571,105) y 53 call spreads con valor razonable de $4,827,598 de un total de 80 contratos que están valuados usando curvas LIBOR, y esos contratos están cubriendo Dls.2,334,083 en nocional, que es la exposición actual por esta reforma.

Además, la divulgación del valor razonable de las Senior Notes se mide utilizando la referencia LIBOR. El resto de los pasivos de la Compañía se miden bajo diferentes referencias como la TIIE mexicana.

El 23 de octubre de 2020, la Asociación Internacional de Swaps y Derivados (ISDA) publicó modificaciones a sus definiciones ISDA de 2006 para derivados relacionadas con las disposiciones de reserva para las tasas IBOR. Estos cambios están vigentes desde el 25 de enero de 2021. Las alternativas incorporadas en las definiciones modificadas son considerando las características de las tasas libres de riesgo (RFR), elegidas como reemplazos de las IBOR, que incorporan un spread para ajustar las diferencias entre las IBOR y las RFR. Además de la modificación para incluir estas disposiciones de respaldo en los nuevos contratos, ISDA ha publicado un protocolo (el "protocolo ISDA") para garantizar que los contratos heredados (legacy contracts) también puedan basarse en estas disposiciones. El cambio en el protocolo ISDA es el reemplazo de una cláusula fallback existente basada en la IBOR con una nueva cláusula fallback alternativa basada en índices de referencia.

Los sistemas de la Compañía calculan el valor razonable de mercado usando curvas LIBOR; sin embargo, están listos para usar una nueva referencia cuando sea necesario y para las operaciones pactadas a partir del 1 de enero de 2022.

Riesgo de crédito

El riesgo crediticio es administrado a nivel de toda la Compañía. Las Cuentas y documentos por cobrar están sujetos al modelo de perdida de crédito esperada que se describe en la sección de “Estimación de deterioro de cuentas y documentos por cobrar” en las Notas 3 (b, iv) y 5. En lo concerniente a los bancos e instituciones con las que se pactan operaciones de instrumentos financieros derivados (también conocidas como Contrapartes), las únicas aceptadas son aquellas cuyas calificaciones de riesgo son por lo menos "A".

Dichas calificaciones son monitoreadas frecuentemente y reveladas cada que se pacta un nuevo instrumento financiero derivado en los llamados *hedge files* de cada operación. En caso de que una Contraparte sea degradada por debajo del nivel aceptado por la Compañía, no se podrán pactar nuevas operaciones de derivados con ella.

A continuación se presenta las calificaciones disponibles para cada contraparte con las que se tienen relación:

Counterparty	Calificación	Agencia	Escala
Citibanamex	AAA	Moody's	Local
Barclays	AAA	S&P	Local
Bank of America (Bofa)	AAA	S&P	Local
Deutsche Bank	AAA	Moody's	Local
Credit Suisse	AAA	Moody's	Local
Goldman Sachs	AAA	Fitch	Local
Morgan Stanley	AAA	Fitch	Local
Nomura	AAA	Nomura	Local
Santander	AAA	Moody's	Local
Scotiabank	AAA	S&P	Local

Riesgo de liquidez

La administración del riesgo de liquidez conlleva el mantener efectivo suficiente e instrumentos negociables, así como la disponibilidad de financiamiento a través de una cantidad adecuada de líneas de crédito para cumplir las obligaciones en la fecha de vencimiento y liquidar las posiciones del mercado.

Los flujos de efectivo proyectados de la Compañía y la información que genera el área de Finanzas está enfocada a supervisar las proyecciones sobre los requerimientos de liquidez y así asegurar que la Compañía tenga suficientes recursos para cumplir con las necesidades operativas y las obligaciones pactadas y evitar el no cumplir sus obligaciones contractuales, mismas que al 31 de diciembre de 2021 y de 2020 se han cumplido satisfactoriamente. Dichas proyecciones consideran los planes de financiamiento a través de deuda, el cumplimiento de las obligaciones contractuales y el cumplimiento de las razones financieras con base en el estado consolidado de situación financiera.

A continuación se analizan los pasivos financieros en grupos de vencimiento, de acuerdo con sus vencimientos contractuales:

	31 de diciembre 2021				
Concepto	**1 año**	**> 1 y hasta 3 años**	**> 3 y hasta 5 años**	**> 5 años**	**Flujos de efectivo contractuales**
Préstamos bancarios	$ 15,600,747	$ 6,345,175	$ 786,099	$ 583,316	$ 23,315,337
Instrumentos de deuda	111,780	2,462,500	3,950,000	2,087,500	8,611,780
Deuda senior	5,561,743	6,525,080	14,012,059	19,501,988	45,600,870
Proveedores	203,332				203,332
Pasivo por arrendamiento	65,190	65,259	-	-	130,449
Instrumentos financieros derivados	16,530,564	32,906,940	2,707,723	19,231,454	71,376,681
Total	$ 38,073,356	$ 48,304,954	$ 21,455,881	$ 41,404,258	$ 149,238,449

	31 de diciembre 2020				
Concepto	**1 año**	**> 1 y hasta 3 años**	**> 3 y hasta 5 años**	**> 5 años**	**Flujos de efectivo contractuales**
Préstamos bancarios	$ 15,839,144	$ 3,124,334	$ 244,916	$ 598,584	$ 19,806,978
Instrumentos de deuda	4,736,605	4,203,417	2,931,858	-	11,871,880
Deuda senior	-	11,921,668	8,822,323	14,342,679	35,086,670
Proveedores	417,704	-	-	-	417,704
Pasivo por arrendamiento	59,078	119,073	-	-	178,151
Instrumentos financieros derivados	9,887,625	26,010,893	17,794,491	9,771,527	63,464,537
Total	$ 30,940,156	$ 45,379,385	$ 29,793,588	$ 24,712,790	$ 130,825,920

Administración del Capital

Los objetivos de la Compañía en relación con la administración del riesgo del capital son:

- Salvaguardar su capacidad para continuar como negocio en marcha.
- Proporcionar rendimientos a los accionistas y beneficios a otras partes interesadas.
- Mantener una estructura de capital óptima para reducir su costo.

Para efectos de mantener o ajustar la estructura de capital, la Compañía puede variar el importe de dividendos a pagar a los accionistas, realizar una reducción de capital, emitir nuevas acciones o vender activos y reducir su deuda.

La Compañía monitorea su estructura de capital con base en las siguientes razones financieras:

- Apalancamiento financiero: Pasivos financieros (excluyendo Bursatilizaciones)/capital total
- Capitalización (portafolio neto): Capital total/ Portafolio neto
- Capitalización (activo total): Capital total/Activo total

La estrategia de la Compañía al 31 de diciembre de 2021 y 2020 fue mantener la razón de apalancamiento financiero por debajo de siete veces (7x), la razón de capitalización contra portafolio neto arriba del 13.5%, la razón de capitalización contra activo total por arriba del 9.0%, así como una calificación crediticia en escala local de 'A'. La calificación crediticia se ha mantenido a lo largo de los periodos. Las razones financieras al 31 de diciembre de 2021 y 2020 se muestran a continuación:

	31 de diciembre de	
	2021	**2020**
Pasivos financieros (excluyendo Instrumentos de deuda)	$ 67,785,805	$ 54,786,697
Capital total	12,859,191	13,308,388
Razón de apalancamiento financiero	5.3x	4.1x
Capital total	$ 12,859,191	$ 13,308,388
Cuentas y documentos por cobrar - Neto	71,214,554	62,587,725
Razón de capitalización (c/ Cuentas y documentos por cobrar neto)	18.1%	21.3%
Capital total	$ 12,859,191	$ 13,308,388
Activo total	95,115,480	85,459,782
Razón de capitalización (c/ Activo total)	13.5%	15.6%

La administración del portafolio de derivados que se realizó durante 2021, consistió en operaciones que buscaron en todo momento hacer eficiente el portafolio dadas las condiciones de mercado, así como la administración proveniente de las coberturas naturales de los activos denominados en dólares con los que cuenta la Compañía.

De manera complementaria, un escenario económico con volatilidad y la tendencia de debilitamiento del dólar, dieron la oportunidad de realizar una administración del portafolio de derivados, corrigiendo de esta manera, las expectativas iniciales que el mercado había ajustado a finales del tercer trimestre derivado de la pandemia por COVID-19, en donde se percibía una depreciación significativa del peso mexicano, alcanzando niveles alrededor de 25.00 MXN/USD en el spot y de 38.00 MXN/USD en el tipo de cambio forward para obligaciones de hasta ocho años.

El ajuste consistente de la apreciación del peso y su distanciamiento de los niveles anteriormente expuestos permitió plantear que las coberturas de los nocionales, compuestas por call spreads, podrían presentar una baja en los precios de ejercicio de los techos exclusivamente, permitiendo de esta manera, hacer consistente el portafolio de coberturas, en línea con la apreciación del peso a niveles cercanos a 22.00 MXN/USD en el spot y de 32.00 MXN/USD en el tipo de cambio forward para ocho años.

Nota 7 - Otros activos:

Al 31 de diciembre de 2021 y 2020 los otros activos están integrados como sigue:

	31 de diciembre de	
	2021	**2020**
Otros activos circulantes:		
Anticipo a proveedores	$ 105,970	$276,583
Depósitos en garantía	14,824	9,663
Gastos pagados por anticipado	12,715	15,134
Total de otros activos circulantes	133,509	301,380
Otros activos no circulantes:		
Inversión en compañías asociadas	570,991	464,783
Total de otros activos no circulantes	570,991	464,783
Total	$ 704,500	$766,163

En febrero de 2021, la Compañía contrató instrumentos financieros derivados para la cobertura del Bono 2029 que incluyen el pago de primas con una porción obligatoria hasta el 2025 y una opcional después del 1 de enero de 2026, el saldo pasivo representa la obligación de pago por este concepto y el activo registrado en otros activos a corto y largo plazo los beneficios objetivos por el acceso a estos instrumentos.

Durante 2020 la Compañía disminuyó los pagos realizados por anticipado derivado de la disminución en gastos de mercadotecnia por la cancelación de eventos públicos por las medidas de confinamiento establecidas por las autoridades derivadas de la pandemia de COVID-19 en los cuales la Compañía participaba.

Las inversiones en compañías asociadas al 31 de diciembre de 2021 y 2020, están integradas como sigue:

	31 de diciembre de	
	2021	**2020**
Otros activos circulantes:		
Blue Phnx, S. A. P. I. de C. V. [2]	$ 352,364	$ 370,380
Unifin Agente de Seguros y Fianzas, S. A. de C. V.	96,077	50,724
Unidoc JV, S. A. de C. V. [1]	118,817	40,000
Otras inversiones	3,733	3,679
Total	$ 570,991	$ 464,783

El cambio más relevante durante el periodo fue el aumento en el valor de la inversión Unidoc JV valuada por método de participación, por los resultados obtenidos durante el ejercicio y la adquisición de un activo para fines comerciales y operativos.

La naturaleza y tenencia accionaria de las inversiones en asociadas al 31 de diciembre de 2021, 2020 se presenta a continuación:

Compañía	**Tenencia accionaria**
Unifin Agente de Seguros y Fianzas, S. A. de C. V.	49.00%
Unidoc JV, S. A. de C. V. [1]	66.67%
Blue Phnx, S. A. P. I. de C. V. [2]	50.00%

1. Entidad del sector consumo, de acuerdo con los estatus sociales y acuerdos con los accionistas la Compañía no ejerce control para fines de consolidación.

2. En diciembre de 2020 la Compañía realizó la adquisición del 50% de acciones ordinarias, nominativas, íntegramente suscritas de Blue Phnx, S. A. P. I. de C. V. (Blue Pnhx), entidad del sector petróleo y gas, de acuerdo con los estatus sociales y acuerdos con los accionistas la Compañía no ejerce control para fines de consolidación.

Nota 8 - Activos no circulantes mantenidos para su venta:

Al 31 de diciembre de 2021 y 2020 los activos mantenidos para venta se refieren a los activos adjudicados que están integrados como sigue:

	31 de diciembre de	
	2021	**2020**
Activos mantenidos para venta:		
Inmuebles	$ 1,697,611	$ 1,557,596
Equipo de transporte	163,148	178,569
Total	$ 1,860,759	$ 1,736,165

Al 31 de diciembre de 2021 y 2020 la Compañía reclasificó al rubro de Propiedades de Inversión $143,720 y $263,450 como activos disponibles para la venta derivado de que se estos activos se vuelven productivos.

Las adjudicaciones son actividades de operación que no involucran intercambio de flujos de efectivo, por los años terminados el 31 de diciembre de 2021 y 2020 fueron de $194,658 y $399,016, respectivamente.

Durante 2021 la Compañía incrementó considerablemente los activos mantenidos para la venta derivado de la terminación anticipada de los contratos de arrendamiento de clientes que vieron afectada la continuidad de su negocio por las restricciones sanitarias derivadas del COVID-19; del mismo modo se han realizado reclasificaciones de activos que ya cumplen con las características para ser puestos a la venta.

Los planes de venta de estos activos continúan vigentes; sin embargo, derivado de las restricciones sanitarias por pandemia por COVID-19 los procesos de promoción y venta se han visto ralentizados.

Nota 9 - Inmuebles, mobiliario y equipo:

Al 31 de diciembre de 2021 y 2020 el rubro de inmuebles, mobiliario y equipo estuvo integrado como:

	Inmueble	Equipo de transporte	Equipo de cómputo	Mobiliario y equipo	Equipo marítimo	Activo por derecho de uso y otros activos	Mejoras a locales arrendados	Total
Periodo terminado el 1 de enero de 2020								
Importe inicial en libros - Neto	$ 395,587	$ 52,658	$ 18,401	$ 45,319	$ 5,086,193	$ 617,227	$ 220,146	$ 6,435,531
Adiciones	-	$ 38,873	$ 3,272	$ 8,562	$ -	$ 479,357	$ 19,015	$ 549,079
Superávit por revaluación	-	-	-	-	198,889	-	-	198,889
Bajas	(154,601)	(49,035)	(24,273)	(19,358)	16	(175,984)	(26,370)	(449,605)
Depreciación de bajas	21,019	44,535	21,405	16,906	(16)	32,555	20,839	157,243
Cargos por depreciación	(1,480)	(18,854)	(9,341)	(11,650)	(158,944)	(47,632)	(12,430)	(260,331)
Importes en libros - Neto	$ (135,062)	$ 15,519	$ (8,937)	$ (5,541)	$ 39,945	$ 288,296	$ 1,054	$ 195,275
Activo arrendado								
Adiciones	$ -	$ -	$ -	$ -	$ -	$ -	$ -	$ -
Cargos por depreciación	-	-	-	-	-	(52,994)	-	(52,994)
Importes en libros - Neto	$ -	$ -	$ -	$ -	$ -	$ (52,994)	$ -	$ (52,994)
Costo o valor razonable	$ 262,005	$ 87,031	$ 18,805	$ 51,429	$ 5,285,082	$ 953,155	$ 233,630	$ 6,891,137
Depreciación acumulada	(1,480)	(18,854)	(9,341)	(11,650)	(158,944)	(100,626)	(12,430)	(313,325)
Valor en libros - Neto Al 31 de diciembre de 2020	$ 260,525	$ 68,177	$ 9,464	$ 39,779	$ 5,126,138	$ 852,529	$ 221,200	$ 6,577,812
Periodo terminado el 31 de diciembre de 2021								
Importe inicial en libros - Neto	$ 260,525	$ 68,177	$ 9,464	$ 39,779	$ 5,126,138	$ 852,529	$ 221,200	$ 6,577,812
Adiciones	32,538	$ 40,013	$ 1,825	$ 9,053	$ -	$ 17,001	$ 17,654	$ 118,084
Bajas	(296,567)	(29,017)	(316)	(574)	-	(8,014)	(3,448)	(337,936)
Depreciación de bajas	37,334	17,939	180	543	-	1,845	345	58,186
Cargos por depreciación	(897)	(24,175)	(5,334)	(7,559)	(330,303)	(55,681)	(10,176)	(434,125)
Importes en libros - Neto	$ (227,592)	$ 4,760	$ (3,645)	$ 1,463	$ (330,303)	$ (44,849)	$ 4,375	$ (595,791)
Activo arrendado								
Adiciones	$ -	$ -	$ -	$ -	$ -	$ 7,129	$ -	$ 7,129
Cargos por depreciación	-	-	-	-	-	(50,013)	-	(50,013)
Importes en libros - Neto	$ -	$ -	$ -	$ -	$ -	$ (42,884)	$ -	$ (42,884)
Costo o valor razonable	$ (2,024)	$ 98,027	$ 20,314	$ 59,908	$ 5,285,082	$ 962,142	$ 247,836	$ 6,671,285
Depreciación acumulada	34,957	(25,090)	(14,495)	(18,666)	(489,247)	(204,475)	(22,261)	(739,277)
Valor en libros - Neto Al 31 de diciembre de 2021	$ 32,933	$ 72,937	$ 5,819	$ 41,242	$ 4,795,835	$ 757,667	$ 225,575	$ 5,932,008

La depreciación registrada en el estado de resultados consolidado al 31 de diciembre de 2021 y 2020 ascendieron a $302,882 y $193,531, respectivamente.

Bajas

Las bajas del rubro de activo fijo se generan por la venta de los activos durante el periodo o cuando los activos cambian el uso u objetivo, en este caso, estos activos son reclasificados a rubros como activos disponibles para la venta o como propiedades de inversión.

En 2021 la Compañía reclasificó $180,692 correspondientes a Inmuebles, maquinaria y equipo a Activos disponibles para la venta por cumplir los requerimientos para poder ser puestos a la venta y $115,875 correspondiente a un inmueble a Propiedades de inversión debido a que se identificó la oportunidad de obtener plusvalía en el mercado de inmuebles de la zona. Estas reclasificaciones no involucraron intercambios de flujos de efectivo.

Equipo Marítimo

El 18 de octubre de 2019 la Compañía firmó un acuerdo de compra para la adquisición de una plataforma semisumergible para perforación en aguas profundas y someras con la intención de otorgarla en arrendamiento a participantes de la industria petrolera en México. La Administración ha incurrido en diversos costos de traslado, impuestos, honorarios, comisiones y compra de equipos necesarios para poner el activo en condiciones de uso por $529,217, mismos que forman parte de su valor en libros.

Como se describe en la Nota 3e., el equipo marítimo es valuado con base en valuaciones periódicas de valuadores externos, al 31 de diciembre de 2021 y 2020 el valor razonable ascendió a $4,795,835 y $5,285,082, respectivamente. El superávit por revaluación reconocido en los otros resultados integrales al 31 de diciembre de 2020 fue de $198,889 ($139,222 - Neto de ISR diferido), en 2021 no se reconoció superávit por revaluación. La depreciación del superávit registrado en otros resultados integrales al 31 de diciembre de 2021 fue de $207,671 ($145,370 - Neto de ISR Diferido).

Valor razonable del equipo marítimo

i. Jerarquía del valor razonable

La Compañía clasificó su activo no financiero en uno de los tres niveles indicados por la norma contable. El equipo marítimo que es medido a valor razonable corresponde a la jerarquía de Nivel 2 debido a que las técnicas de valuación utilizadas se basan primordialmente en datos obtenidos en mercados internacionales.

No existieron transferencias entre los niveles para mediciones de valor razonable durante el año que terminó el 31 de diciembre de 2021 y 2020.

ii. Técnicas de valuación utilizadas para determinar las mediciones de valor razonable

Los enfoques aplicados en la valuación preparada por el valuador externo son:

a. *Enfoque de costos:* Este enfoque establece que el valor de un bien es comparable al costo de reposición o reproducción de uno nuevo igualmente deseable y con utilidad semejante a aquél que se valúa. Se debe tomar en consideración la pérdida de valor debido a deterioro físico (edad y estado de conservación), obsolescencia económica, funcional y tecnológica, para cada tipo de bien apreciado, de acuerdo con sus características.

El enfoque de costo provee un indicador de valor utilizando el principio económico de que un comprador no pagará más por un activo que el costo que representaría obtener un activo de iguales características, sea mediante compra o por construcción. Este enfoque provee un indicador de valor calculando el costo de reposición o reproducción de una embarcación, considerando el deterioro físico y otras formas pertinentes de obsolescencia.

Para el cálculo del Valor Neto de Reposición se realizó la búsqueda del costo de reproducción nuevo de plataformas de similares características, en el mercado internacional. Encontrando tres ejemplares similares en capacidades y características a la plataforma adquirida.

b. *Enfoque* de *Mercado:* Este enfoque supone que un comprador bien informado no pagará por un bien más del precio de compra de otro bien similar. Su utilización se debe justificar y se especificarán claramente los factores de homologación. Las variables para utilizar en la homologación de comparables que más inciden en el valor de un equipo son principalmente: eslora, potencia, capacidades principales, peso muerto, edad y tipo.

Este enfoque es permitido siempre y cuando se presenten alguna de las siguientes circunstancias:

- Hay transacciones observables frecuentes y/o recientes de bienes similares.
- Los bienes sustancialmente similares se comercian públicamente.
- Se dispone de información sobre transacciones de mercado, pero los bienes comparables tienen diferencias significantes con el bien sujeto, por lo cual, potencialmente, requieren ajustes subjetivos

Otro procedimiento adecuado es el utilizar la ecuación *COSTO-CAPACIDAD*, siempre y cuando los comparables sean similares al bien valuado en varios aspectos como son los indicados en el párrafo anterior y el resultado de dicha fórmula es más adecuado para definir el valor del bien valuado.

APLICACIÓN DE LA FORMULA COSTO-CAPACIDAD:

$$\frac{\text{COSTO A}}{\text{COSTO B}} = \left(\frac{\text{CAPACIDAD A}}{\text{CAPACIDAD B}}\right)^{r}$$

r= exponente de correlación

c. Mediciones de valor razonable

En la valuación del equipo marítimo se utilizaron datos de entrada Nivel 2, ya que no se hicieron ajustes significativos a los precios obtenidos de los mercados internacionales. Los principales datos utilizados se evalúan de la siguiente manera:

- Costo de reproducción nuevo del equipo marítimo de similares características, en el mercado internacional, similares en capacidades y características.
- Precios de oferta de activos similares en venta.
- Vidas útiles de activos similares.

d. Valor en libros que se hubieran reconocido si el equipo marítimo se hubiera reconocido al costo

Si el equipo marítimo se hubiera registrado con base al costo histórico, el monto sería $1,687,580.

e. Proceso de valuación de la Compañía

El departamento de Gestión de Activos debe llevar a cabo análisis periódicos que se requieran para efectos de reportar el valor razonable del equipo marítimo en los estados financieros consolidados. Este departamento reporta directamente a Dirección de Finanzas y Administración de la Compañía y debe confirmar a cada fecha de reporte, que las condiciones establecidas en esta política contable para revaluar anualmente están vigentes.

El avaluó al 31 de diciembre de 2021 y 2020 del equipo marítimo fue preparado por el valuador externo de VIP Estates, S. de R. L. de C. V. (VIP Estates). Con base en las discusiones de la Administración y del valuador externo, han determinado que los datos no observables sobre los que se basan las valuaciones como el estado de conservación, obsolescencia física y económica e índice de deseabilidad estimados por VIP Estates, así como los factores económicos locales, son comparables con los precios en la correspondiente industria y geografía.

La relación que guardan los datos no observables en la medición del valor razonable es que mientras más alto es el índice del estado de conservación y deseabilidad, y menor el índice de obsolescencia física es mayor el valor razonable.

Superávit por revaluación

Las condiciones en los datos no observables son determinados bajo la mejor estimación realizada por la Compañía basados en los supuestos establecidos por los expertos contratados para tal efecto sobre los datos no observables, así como elementos externos e internos. La Compañía realiza análisis periódicos sobre la valuación del equipo marítimo para verificar si existen indicadores que necesiten revaluación de dichos activos.

Inmuebles como arrendatario

La Compañía tiene operaciones de arrendamiento como arrendatario relacionadas con la renta de oficinas administrativas para el curso normal de su operación.

Los contratos celebrados entre el 31 de diciembre 2021 y 2020, y que se encontraron vigentes, poseen las siguientes características:

- No tienen opciones de ampliación o de terminación que generen una obligación o modificación en los flujos del contrato.
- No generaran obligaciones adicionales a las rentas normales.
- No contienen pasivos adicionales o rentas variables, que reconocer que afecten los flujos esperados del contrato.
- Existe cláusulas de salvaguarda del activo relacionados mantener las condiciones generales de uso del inmueble que no generan modificaciones a los flujos del contrato.
- No contienen cláusulas de restauración del bien al término del contrato.
- No existen compromisos por valores residuales ni obligaciones de hacer o no hacer.

Al 31 de diciembre 2021 y 2020, no se tienen contratos de arrendamiento en su carácter de arrendatario que comiencen en fecha futura.

Los inmuebles como arrendatario se registran en inmuebles, mobiliario y equipo por el derecho de uso y en Proveedores y otras cuentas por pagar a corto y largo plazo, según corresponda, por el pago mínimo de las rentas, los movimientos en el activo son los siguientes:

	31 de diciembre de 2020	Aumento	Disminución	31 de diciembre de 2021
Activo por derecho de uso				
(inmuebles)	$ 306,273	$ 4,179	$ -	$ 310,452
(equipo de cómputo)	-	8,140	-	8,140
Depreciación	(154,495)	(50,013)	-	(204,508)
Activo por derecho de uso neto de su depreciación	$ 151,778	$ (37,964)	$ -	$ 114,084

El activo por derecho de uso es una actividad de financiamiento que no requirió intercambio de flujo de efectivo.

Los movimientos de los pasivos por arrendamientos de la Compañía como arrendatarios se muestran a continuación:

	31 de diciembre de 2020	Aumento	Disminución	Intereses	Pago	Efecto por tipo de cambio	31 de diciembre de 2021
Pasivo por arrendamiento	$ 169,085	$ 12,319	$ -	$ 5,392	$ (59,559)	$ 3,212	$ 130,449

Los vencimientos de los pasivos por arrendamiento en su carácter de arrendatario se muestran a continuación:

	2021	2020
Menos de un año	$ 65,190	$ 59,078
Entre uno y cinco años	76,704	119,074
	141,894	178,152
(-) cargos por financiamiento	(11,445)	(9,067)
Total	$ 130,449	$ 169,085
Porción de largo plazo registrado en:		
Otras cuentas por pagar	$ 65,259	$ 114,714

Nota 10 - Propiedades de inversión:

Las propiedades de inversión incluyen una nave industrial que esta otorgada en arrendamiento, inmuebles y terrenos. El arrendamiento es por un periodo no cancelable de cinco años con renovaciones subsecuentes que se negocian con el arrendatario:

	31 de diciembre de	
	2021	**2020**
Inmuebles en arrendamiento operativo	$ 669,378	$ 683,872
Inmuebles y terrenos	301,369	85,114
Depreciación acumulada	(44,962)	(23,715)
Total	$ 925,785	$ 745,271

En 2021 y 2020 la Compañía reclasificó $143,720 y $263,450, respectivamente, correspondientes a inmuebles del rubro de Activos no circulantes mantenidos para la venta a Propiedades de inversión, debido a que se identificó la oportunidad de obtener una mejor plusvalía en el mercado de inmuebles de la zona. Esta reclasificación no tuvo impactos en el resultado del año. Al 31 de diciembre de 2021 y 2020 la Compañía no realizó transferencias a otras categorías. En 2020 adquirió un inmueble de oficinas por $319,535.

Los pagos mínimos de arrendamiento por acumularse por la renta de la nave industrial ascienden a $19,200 por el ejercicio terminado al 31 de diciembre de 2021 y 2020.

Los importes reconocidos en resultados asociados con la nave industrial son los siguientes:

	31 de diciembre de	
	2021	**2020**
Ingresos por arrendamientos operativos	$ 358,940	$ 53,595
Depreciación de propiedades de inversión	(105,475)	(2,790)
Total	$ 253,465	$ 50,805

Nota 11 - Activos intangibles:

Al 31 de diciembre de 2021 y 2020 el rubro de activos intangibles estuvo integrado como sigue:

Activos no circulantes	**Software**
Importe en libros inicial al 1 de enero de 2020	$ 110,054
Adiciones - Desarrollo interno	82,762
Amortización	33,164
Importe en libros final al 31 de diciembre de 2020	$ 159,652
Importe en libros inicial al 1 de enero de 2021	$ 159,652
Adiciones - Desarrollo interno	143,363
Amortización	70,095
Importe en libros final al 31 de diciembre de 2021	$ 232,920

La Compañía está llevando el desarrollo de un nuevo software que pudiera reemplazar el actual sistema operativo denominado UNICS. Se ha incurrido en su desarrollo al 31 de diciembre de 2021 y 2020 montos por $143,363 y $82,762, respectivamente. En 2020 se inició la utilización de la dos primeras etapas de la implementación del sistema registrando en gastos de administración y promoción una amortización por $70,095 y $33,164 al 31 de diciembre de 2021 y 2020, respectivamente.

Nota 12 - Préstamos bancarios:

Al 31 de diciembre de 2021 y 2020 los préstamos bancarios están integrados como sigue:

	31 de diciembre de 2021								
Entidades	**Línea de crédito**	**Moneda**	**Capital**	**Intereses acumulados por pagar**	**Comisiones y gastos**	**Total**	**Tasa de interés**	**Fecha de vencimiento**	**Garantía**
Corto plazo:									
Nacional Financiera	$ 3,750,000	MXN	$ 2,275,372	$ 11,747	$ -	$ 2,287,119	Variable	sep-25*	Cuenta por cobrar factoraje, crédito simple y automotriz
		DLS.	145,907	950	-	146,857	Variable	nov-30*	Cuenta por cobrar factoraje, crédito simple y automotriz
Banco Azteca [1]	3,000,000	MXN	725,586	-	(10,718)	714,868	Variable	dic-24*	Cuenta por cobrar de arrendamiento
Banamex	2,000,000	MXN	2,000,000	19,744	-	2,019,744	Variable	abr-22	Cuenta por cobrar de arrendamiento
Bladex	4,163,789	DLS.	1,697,354	20,261	(2,113)	1,715,502	Variable	jun-22*	Quirografaria
Bladex 2 [8]	2,051,570	DLS.	256,446	18,582	(26,373)	248,655	Variable	ago-24*	Quirografaria
Scotiabank	1,000,000	MXN	1,000,000	470	-	1,000,470	Variable	may-22	Cuenta por cobrar de arrendamiento
Scotiabank [WH]	500,000	MXN	500,000	1,886	-	501,886	Variable	ene-22	Cuenta por cobrar de arrendamiento
Scotiabank	750,000	MXN	249,956	2,765	-	252,721	Variable	jul-26*	Cuenta por cobrar de arrendamiento
Santander	1,000,000	MXN	1,000,000	2,558	-	1,002,558	Variable	ene-22	Cuenta por cobrar de arrendamiento
Banamex	410,314	DLS.	410,314	458	-	410,772	Variable	mar-22	Cuenta por cobrar de arrendamiento
Bancomext	2,000,000	MXN	393,298	1,491	-	394,789	Variable	jul-25*	Cuenta por cobrar de arrendamiento
		DLS.	154,715	199	-	154,914	Variable	nov-30*	Cuenta por cobrar de arrendamiento
Banobras	4,000,000	MXN	97,459	104	-	97,563	Variable	jun-22	Cuenta por cobrar de arrendamiento
Barclays [7]	1,384,810	DLS.	1,384,810	5,669	(8,688)	1,381,791	variable	sep-22	Quirografario
CI Banco	250,000	MXN	250,000	182	-	250,182	Variable	ene-21	Cuenta por cobrar crédito automotriz
Deustche Bank [2]	861,659	DLS.	646,245	241	(2,824)	643,662	Variable	sep-22	Quirografaria
Blue Orchard	657,861	DLS.	192,273	8,818	(2,215)	198,876	Variable	feb-24*	Quirografaria
Blue Orchard 2 [3]	225,673	DLS.	46,940	3,637	(1,325)	49,252	Variable	ago-25*	Quirografaria
Blue Orchard 3 [13]	205,157	DLS.	51,289	948	(991)	51,246	Variable	nov-25*	Quirografaria
Bank of China [4]	200,000	MXN	66,667	2,285	(1,270)	67,682	Variable	may-24*	Cuenta por cobrar de arrendamiento
BTG [9]	1,128,364	DLS.	1,128,364	5,770	(9,444)	1,124,690	Variable	ago-22	Quirografaria
Nomura [5]	1,192,909	DLS.	170,416	17,239	-	187,655	Fija	abr-24*	Quirografaria
Nomura 2 [12]	664,708	DLS.	94,958	8,297	-	103,255	Variable	abr-24*	Quirografaria
Responsability	256,446	DLS.	256,446	1,381	(1,330)	256,497	Variable	oct-22	Quirografaria
Responsability 2 [14]	205,157	DLS.	205,157	299	-	205,456	Variable	dic-22	Quirografaria
Keb Hana [6]	60,000	MXN	60,000	-	(232)	59,768	Variable	dic-21	Quirografaria
Eco-Business Fund [11]	923,207	DLS.	-	1,970	-	1,970	Variable	may-22	Quirografaria
GM Financial [10]	500,000	MXN	2,810	17	-	2,827	Fija	jul-25*	Prendaria
Total			$ 15,462,782	$ 137,968	$ (67,523)	$ 15,533,227			
Largo plazo:									
Nacional Financiera		MXN	$ 539,606	$ -	$ -	$ 539,606	Variable	sep-25	Cuenta por cobrar para factoraje, crédito simple y automotriz
Nacional Financiera		DLS.	744,626	-	-	744,626	Variable	nov-30	Cuenta por cobrar para factoraje, crédito simple y automotriz
Banco Azteca [1]		MXN	540,025	-	-	540,025	Variable	dic-24	Quirografaria
Bladex 2 [8]		DLS.	1,795,124	-	-	1,795,124	Variable	ago-24	Quirografaria
Scotiabank		MXN	468,184	-	-	468,184	Variable	jul-26	Cuentas por cobrar de arrendamiento
Bancomext		MXN	218,609	-	-	218,609	Variable	jul-25	Cuentas por cobrar de arrendamiento
Bancomext		DLS.	164,885	-	-	164,885	Variable	nov-30	Cuentas por cobrar de arrendamiento
Blue Orchard		DLS.	292,472	-	-	292,472	Variable	feb-24	Quirografaria
Blue Orchard 2 [3]		DLS.	178,733	-	-	178,733	Variable	ago-25	Quirografaria
Blue Orchard 3 [13]		DLS.	153,868	-	-	153,868	Variable	nov-25	Quirografaria
Bank of China [4]		MXN	100,000	-	-	100,000	Variable	may-24	Cuenta por cobrar de arrendamiento
Eco-Business Fund [11]		DLS.	923,207	-	-	923,207	Variable	jun-26	Quirografaria
Nomura [5]		DLS.	1,022,493	-	-	1,022,493	Variable	abr-24*	Quirografaria
Nomura 2 [12]		DLS.	569,750	-	-	569,750	Variable	abr-24*	Quirografaria
GM Financial [10]		MXN	3,008	-	-	3,008	Variable	jul-25	Prendaria
Total			$ 7,714,590	$ -	$ -	$ 7,714,590			

* Corresponde al último vencimiento de las disposiciones realizadas en la línea de crédito.

1 Banco Azteca

El 5 de enero de 2021, la Compañía firmó crédito con Banco Azteca por $3,000,000. La línea de crédito no ha sido dispuesta en su totalidad. La parte dispuesta del crédito se pagará mediante amortizaciones mensuales de capital e intereses hasta su vencimiento.

2 Deutsche Bank

El 25 de marzo de 2021, la Compañía firmó un crédito quirografario con Deutsche Bank por $861,659 (Dls.42,000) con intereses pagaderos semestralmente hasta el vencimiento del contrato.

3 Blue Orchard 2

El 26 de marzo de 2021, la Compañía firmó un crédito con Blue Orchard por $225,673 (Dls.11,000) con intereses pagaderos semestralmente hasta el vencimiento del contrato. La línea tuvo dos disposiciones: i) Dls.5,000 el 26 de marzo de 2021 y ii) Dls.6,000 el 6 de agosto de 2021.

4 Bank of China

El 19 de abril de 2021, la Compañía firmó un crédito con Bank of China por $200,000 con intereses pagaderos mensualmente. La línea fue dispuesta el 4 de agosto de 2021.

5 Nomura

El 26 de abril de 2021, la Compañía firmó un crédito con Nomura por $909,734 (Dls.44,343) con intereses pagaderos trimestralmente hasta el vencimiento del contrato. La línea fue renovada por un monto adicional de $283,175 (Dls.13,803) el 20 de septiembre de 2021.

6 Keb Hana

El 28 de mayo de 2021, la Compañía firmó un crédito con Keb Hana por $60,000 con intereses pagaderos mensualmente hasta el vencimiento del contrato.

7 Barclays

El 4 de junio de 2021, la Compañía firmó un crédito con Barclays por $1,384,910 (Dls.67,500) con intereses pagaderos trimestralmente hasta el vencimiento del contrato.

8 Bladex 2

El 9 de agosto de 2021, la Compañía firmó un crédito con Bladex por $1,877,186 (Dls.91,500) con intereses pagaderos trimestralmente hasta el vencimiento del contrato. La línea fue renovada por un monto adicional de $174,384 (Dls.8,500) el 27 de septiembre de 2021.

9 BTG Pactual

El 19 de agosto de 2021, la Compañía firmó un crédito con BTG Pactual por $1,025,785 (Dls.50,000) con intereses pagaderos trimestralmente hasta el vencimiento del contrato. El 16 de diciembre de 2021, la Compañía recibió un aumento de crédito de $102,579 (Dls.5,000).

10 GM Financial

El 30 de agosto de 2021, la Compañía firmó un crédito con GM Financial por $500,000. La línea no ha sido dispuesta en su totalidad.

11 Eco-Business Fund

El 23 de septiembre de 2021, la Compañía firmó un crédito con Eco-Business Fund por $923,207 (Dls.45,000) con intereses pagaderos trimestralmente hasta el vencimiento del contrato. Este financiamiento forma parte del compromiso de la Compañía respecto a implementar un Sistema de Análisis de Riesgos Ambientales y Sociales alineado a mejores prácticas internacionales. Los recursos de este financiamiento se utilizarán para desarrollar productos que promuevan prácticas ambientales y socialmente responsables en las PyMEs en México.

12 Nomura 2

El 29 de octubre de 2021, la Compañía firmó un crédito sindicado liderado por Nomura por $664,708 (Dls.32,400) con intereses pagaderos trimestralmente hasta el vencimiento del contrato.

13 Blue Orchard 3

El 29 de noviembre de 2021, la Compañía firmó un crédito con Blue Orchard por $205,157 (Dls.10,000) con intereses pagaderos semestralmente hasta el vencimiento del contrato.

14 Responsability 2

El 22 de diciembre de 2021, la Compañía firmó un crédito con Responsability por $205,157 (Dls.10,000) con intereses pagaderos semestralmente hasta el vencimiento del contrato.

	31 de diciembre de 2020								
Entidades	**Línea de crédito**	**Moneda**	**Capital**	**Intereses acumulados por pagar**	**Comisiones y gastos**	**Total**	**Tasa de interés**	**Fecha de vencimiento**	**Garantía**
Corto plazo:									
Nacional Financiera [9]	$ 3,750,000	MXN	$ 2,456,965	$ 7,698	$ -	$ 2,464,663	Variable	oct-23*	Cuenta por cobrar factoraje, crédito simple y automotriz
		DLS.	154,097	1,664	-	155,761	Variable	nov-30*	Cuenta por cobrar factoraje, crédito simple y automotriz
Banamex	2,000,000	MXN	2,000,000	8,495	-	2,008,495	Variable	may-24*	Cuenta por cobrar de arrendamiento
Scotiabank	750,000	MXN	323,884	1,439	-	325,323	Variable	feb-21	Cuenta por cobrar de arrendamiento
Scotiabank [1]	1,000,000	MXN	1,000,000	1,359	-	1,001,359	Variable	jun-21	Cuenta por cobrar de arrendamientos
Scotiabank [WH]	500,000	MXN	500,000	860	-	500,860	Variable	jun-21	Cuenta por cobrar de arrendamiento
Banamex	398,704	DLS.	398,704	105	-	398,809	Variable	ene-21	Cuenta por cobrar de arrendamientos
Banamex Loan [1]	500,000	MXN	500,000	1,041	-	501,041	Variable	ene-21	Quirografario
Bancomext	1,500,000	MXN	420,411	2,149	-	422,560	Variable	oct-22*	Cuenta por cobrar de arrendamientos
		DLS.	38,414	144	-	38,558	Fija	oct-22*	Cuenta por cobrar de arrendamientos
Santander	1,000,000	MXN	1,000,000	3,767	-	1,003,767	Variable	ene-21	Cuenta por cobrar de arrendamiento
Bladex	4,163,789	DLS.	2,256,184	88,623	(6,943)	2,337,864	Variable	jun-22*	Quirografario
Barclays	1,283,344	DLS.	1,355,594	12,417	(4,086)	1,363,925	variable	ago-21	Excedente de aforo en instrumentos de deuda
Barclays [3]	1,295,788	DLS	1,295,788	19,441	-	1,315,229	Variable	jul-21	Quirografaria
CI Banco [5]	250,000	MXN	250,000	677	-	250,677	Variable	ene-21	Cuenta por cobrar crédito automotriz
Deustche Loan [4]	498,380	DLS.	498,380	3,101	(2,112)	499,369	Variable	sep-21	Quirografaria
Blue Orchard [2]	187,960	DLS.	187,960	22,116	(2,419)	207,657	Variable	feb-24*	Quirografaria
BTG [8]	398,704	DLS.	398,704	55	(4,984)	393,775	Fija	dic-21	Quirografaria
Responsability [6]	647,894	DLS.	647,894	6,223	(4,665)	649,452	Variable	oct-22*	Quirografaria
Total			$ 15,682,979	$ 181,374	$ (25,209)	$ 15,839,144			
Largo plazo:									
Nacional Financiera		MXN	$ 398,190		$ -	$ 398,190	Variable	oct-23	Cuenta por cobrar para factoraje, crédito simple y automotriz
Nacional Financiera		DLS.	654,572		-	654,572	Variable	nov-30	Cuenta por cobrar para factoraje, crédito simple y automotriz
Bladex		DLS.	1,592,244		(7,846)	1,584,398	Variable	jun-22	Quirografaria
Scotiabank		MXN	109,238		-	109,238	Variable	ene-22	Cuentas por cobrar de arrendamiento
Bancomext		MXN	364,276		-	364,276	Variable	jul-23	Cuentas por cobrar de arrendamiento
Bancomext		DLS.	72,952		-	72,952	Fija	oct-22*	Cuentas por cobrar de arrendamiento
Blue Orchard		DLS.	469,901		(2,918)	466,983	Variable	feb-24	Quirografaria
Responsability		DLS.	249,190		(1,513)	247,677	Variable	oct-22	Quirografaria
Total			$ 3,910,563		$ (12,277)	$ 3,898,286			

* Corresponde al último vencimiento de las disposiciones realizadas en la línea de crédito.

1 Banamex

En noviembre de 2020 se dispuso la línea de crédito bilateral con Banco Nacional de México (Banamex) $500,000, esta línea tiene una vigencia de 2 meses.

2 Blue Orchard

El 6 de febrero de 2020 firmamos un acuerdo de con BlueOrchard Micofinance Fund, por Dls.33,000. El crédito tiene un periodo de gracia de un año a partir del primer año tiene amortizaciones semestrales hasta el 6 de febrero de 2024.

3 Barclays

El 22 de julio de 2020 firmamos un crédito con Barclays por Dls.70,000. El plazo del crédito es de un año.

4 Deutsche Bank

El 3 de septiembre firmamos un crédito con Deutsche Bank AG, por Dls.25,000. El crédito tenía vigencia de un año con pagos trimestrales a partir de enero de 2021.

5 CI Banco

El 18 de diciembre de 2020 dispusimos $250,000 de nuestra línea con CI Banco, esta línea tiene su vencimiento el 15 de enero de 2021. Mismo que se pagó en su totalidad en enero de 2021.

6 Responsability Management Company

El 17 de diciembre de 2020 suscribimos ciertos pagarés a favor de ResponsAbility Management Company por un monto de Dls.15,000. Los importes pendientes de pago en virtud de estos pagarés vencen el 22 de octubre de 2022.

7 Banobras

El 23 de diciembre de 2020 Banco Nacional de Obras y Servicios Públicos, S. N. C. aprobó una línea de crédito de hasta $4,000,000, con un vencimiento máximo de 360 meses. Esperamos celebrar este acuerdo de crédito y comenzar a desembolsar el préstamo durante el segundo trimestre de 2021.

8 BTG Pactual

El 29 de diciembre de 2020 firmamos un acuerdo de crédito con Banco BTG Pactual, S. A. Cayman Branch, por un monto principal de hasta Dls.20,000 con vencimiento del 30 de diciembre de 2021. Mismo que se pagó en su totalidad durante febrero de 2021.

9 Nacional Financiera

El 28 de octubre de 2020 se incrementó la línea con Nacional Financiera por $1,250,000 con la finalidad de financiar operaciones de factoraje y de crédito.

Las obligaciones de hacer y no hacer de estos nuevos financiamientos no afectan las condiciones pactadas previamente.

Para los periodos que concluyeron el 31 de diciembre de 2021 y 2020, los intereses cargados a gastos de los préstamos bancarios ascendieron a $1,615,858 y $1,899,920, respectivamente.

Los importes no utilizados de las líneas de crédito recibidas por parte de la Compañía son las siguientes:

	31 de diciembre de	
	2021	**2020**
Banco Azteca	$ 1,734,389	$ 3,000,000
Nacional Financiera	44,489	86,173
Banco del Bajío	-	175,000
Bancomext	1,068,493	104,251
Banobras	3,902,541	4,000,000
GM Financial	494,182	-
Scotiabank	31,860	316,879
Total	$ 7,275,954	$ 7,682,303

Valor razonable de los préstamos bancarios:

Para efectos de la medición del valor razonable de los Préstamos bancarios se considera lo siguiente:

- El nivel de jerarquía de valor razonable los instrumentos se consideran Nivel 2.

- Para la medición del valor razonable se utiliza la metodología estándar a través del descuento de flujos de efectivo futuros.

- Los valores de entrada utilizados para la determinación del valor razonable incluyen:

    - Tasas de interés aplicables.
    - Sobretasas.
    - Periodos de pago de interés.
    - Curvas nominales libres de riesgo.

Al 31 de diciembre de 2021 y 2020 la Compañía no ha generado transferencias entre niveles de la jerarquía del valor razonable.

Los pasivos financieros a valor razonable comparada con la valuación a costo amortizado:

	31 de diciembre de 2021		31 de diciembre de 2020	
	Costo amortizado	**Valor razonable**	**Costo amortizado**	**Valor razonable**
Préstamos bancarios	$23,247,817	$ 21,373,696	$ 19,737,430	$ 18,240,364

Conciliación pasivos por actividades de financiamiento

Pasivos financieros	Saldo al 31/12/2020	Flujos entradas	Flujos salidas	Intereses devengados	Intereses pagados	Efecto Cambiario	Saldo al 31/12/2021
Préstamos bancarios	$19,737,430	$28,809,069	$ (25,544,988)	$ 1,615,858	$ (1,697,181)	$ 327,629	$ 23,247,817
	Saldo al 31/12/2019	**Flujos entradas**	**Flujos salidas**	**Intereses devengados**	**Intereses pagados**	**Efecto Cambiario**	**Saldo al 31/12/2020**
Préstamos bancarios	$14,667,043	$15,347,378	$ (10,858,733)	$ 1,889,920	$ (1,862,130)	$ 553,951	$ 19,737,430

Principales obligaciones contractuales:

Algunos de los contratos de préstamo incluyen diferentes obligaciones contractuales que requieren cumplir con ciertas razones financieras. Al 31 de diciembre de 2021 y 2020 las principales obligaciones contractuales bajo dichos contratos de préstamo nos exigen mantener las siguientes razones:

- Razón de Capitalización (total del capital contable / Total de activos): ≥ 9.99%
- Razón de Capitalización (total del capital contable / Cuentas y documentos y cuentas por cobrar): ≥ 13.5%
- Razón de Apalancamiento Consolidado (Pasivo total, sin incluir instrumentos de deuda/ total del capital contable): ≤ 7.5x
- Razón de Apalancamiento Consolidado Financiero (Pasivo financiero, sin incluir instrumentos de deuda/ total del capital contable): ≤ 7x
- Cuentas y documentos por cobrar vencidos (cuentas y documentos por cobrar vencida / total de las cuentas y documentos por cobrar): ≤ 7.0%
- Razón de Cobertura de las Cuentas y documentos por cobrar vencidas de arrendamiento (estimación de cuentas y documentos por cobrar de arrendamiento / total de las cuentas y documentos por cobrar vencidos de arrendamiento): ≥ 0.4x
- Razón de Cobertura de las Cuentas y documentos por cobrar vencidas de factoraje (estimación de cuentas y documentos por cobrar de factoraje / total de las cuentas y documentos por cobrar vencidos de factoraje): ≥ 1x
- Razón de Cobertura de las Cuentas y documentos por cobrar vencidas de autos (estimación de cuentas y documentos por cobrar de crédito automotriz y otros / total de las cuentas y documentos por cobrar vencidos de crédito automotriz): ≥ 1x
- Razón de Cobertura de Deuda (Efectivo más las cuentas y documentos por cobrar - Neto /pasivo financiero total, sin incluir instrumentos de deuda: ≥ 1 x

Al 31 de diciembre de 2021 y 2020 la Compañía cumple debidamente con todas las obligaciones contractuales de los préstamos.

Nota 13 - Instrumentos de deuda y deuda senior:

	31 de diciembre de	
	2021	**2020**
Corto plazo:		
Deuda senior	$ 4,051,901	$ -
Deuda senior (intereses acumulados)	1,458,554	751,793
Total de deuda senior	5,510,455	751,793
Instrumentos de deuda:		
Estructura bursátil (intereses acumulados)	-	14,278
Estructura privada (intereses acumulados)	111,780	663,730
Estructura bursátil	-	4,058,597
Total de instrumentos de deuda	111,780	4,736,605
Total a corto plazo	$ 5,622,236	$ 5,488,398
Largo plazo:		
Deuda senior	$ 39,027,533	$ 34,297,474
Instrumentos de deuda:		
Estructura bursátil	-	1,703,418
Estructura privada	8,324,973	4,270,833
Total de instrumentos de deuda	8,324,973	5,974,251
Total a largo plazo	$ 47,352,506	$ 40,271,725
Total de instrumentos de deuda y deuda senior	$ 52,974,741	$ 45,760,123

La exposición de la Compañía a diversos riesgos asociados con los instrumentos financieros se describe en la Nota 6.

i. Deuda senior:

Durante el ejercicio 2021, la Compañía realizó redenciones por Dls.6,043 de notas senior de la siguiente manera:

Deuda senior	**Saldo inicial USD**	**Monto de redención USD**	**Saldo al 31 de diciembre 2021**
2025	$ 392,525	1,000	$ 391,525
2028	427,998	4,757	423,241
2029	527,634	286	527,348
	$ 1,348,157	$ 6,043	$ 1,342,114

a. El 25 de enero de 2021 la Compañía concluyó una oferta y colocación privada en la forma de pagarés preferentes en mercados extranjeros, en relación con la regla 144 A y la Regulación S de la Ley de Valores de 1933 de Estados Unidos, así como las regulaciones aplicables en los países en los que se realizó la oferta. Los costos de transacción ascendieron a $437,743.

- Importe emitido: Dls. 400,000. ($8,206,280).
- Tasa anual pactada: 9.875%.
- Exigible al vencimiento: 8 años (vencimiento en enero de 2029).
- Intereses pagaderos semestralmente durante la vigencia del Bono.
- Lugar de listado de emisión del Bono: Luxemburg Stock Exchange.
- Calificaciones otorgadas: BB- / BB / HR BBB - (Standard & Poor's, Fitch Ratings y HR Ratings).
- Garantes: Unifin Credit y Unifin Autos.

b. El 8 de agosto de 2019 la Compañía concluyó una oferta y colocación privada en la forma de pagarés preferentes en mercados extranjeros, en relación con la regla 144 A y la Regulación S de la Ley de Valores de 1933 de Estados Unidos, así como las regulaciones aplicables en los países en los que se realizó la oferta.

- Importe emitido: Dls. 200,000. ($3,774,540).
- Tasa anual pactada: 7.000%.
- Exigible al vencimiento: 3 años (vencimiento en agosto de 2022).
- Intereses pagaderos semestralmente durante la vigencia del Bono.
- Lugar de listado de emisión del Bono: Luxemburg Stock Exchange.
- Calificaciones otorgadas: BB / BB / HR BBB - (Standard & Poor's, Fitch Ratings y HR Ratings).
- Garantes: Unifin Credit y Unifin Autos.

c. El 11 de julio de 2019 la Compañía concluyó una oferta y colocación privada en la forma de pagarés preferentes en mercados extranjeros, en relación con la regla 144 A y la Regulación S de la Ley de Valores de 1933 de Estados Unidos, así como las regulaciones aplicables en los países en los que se realizó la oferta.

- Importe emitido: Dls.450,000 ($8,492,715).
- Tasa anual pactada: 8.375%.
- Exigible al vencimiento: 9 años (vencimiento en enero de 2028).
- Intereses pagaderos semestralmente durante la vigencia del Bono.
- Lugar de listado de emisión del Bono: Luxemburg Stock Exchange.
- Calificaciones otorgadas: BB / BB / HR BBB - (Standard & Poor's, Fitch Ratings y HR Ratings).
- Garantes: Unifin Credit y Unifin Autos.

d. El 8 de febrero de 2018 la Compañía concluyó una oferta y colocación privada en la forma de pagarés preferentes en mercados extranjeros, en relación con la regla 144 A y la Regulación S de la Ley de Valores de 1933 de Estados Unidos, así como las regulaciones aplicables en los países en los que se realizó la oferta.

- Importe emitido: Dls.300,000 ($5,661,810).
- Tasa anual pactada: 7.375%.
- Exigible al vencimiento: 8 años (vencimiento en febrero de 2026).

- Intereses pagaderos semestralmente durante la vigencia del Bono.
- Lugar de listado de emisión del Bono: Luxemburg Stock Exchange.
- Calificaciones otorgadas: BB / BB / HR BBB - (Standard & Poor's, Fitch Ratings y HR Ratings).
- Garantes: Unifin Credit y Unifin Autos.

e. El 10 de mayo de 2017 la Compañía concluyó una oferta y colocación privada en la forma de pagarés preferentes en mercados extranjeros, en relación con la regla 144 A y la Regulación S de la Ley de Valores de 1933 de Estados Unidos, así como las regulaciones aplicables en los países en los que se realizó la oferta.

- Importe emitido: Dls.450,000 ($8,492,715).
- Tasa anual pactada: 7.000%.
- Exigible al vencimiento: 7.8 años (con vencimiento en enero de 2025).
- Intereses pagaderos semestralmente durante la vigencia del Bono.
- Lugar de listado de emisión del Bono: Luxemburg Stock Exchange.
- Calificaciones otorgadas: BB / BB / HR BBB - (Standard & Poor's, Fitch Ratings).
- Garantes: Unifin Credit y Unifin Autos.

f. El 22 de septiembre de 2016 la Compañía concluyó una oferta y colocación privada en la forma de pagarés preferentes en mercados extranjeros, en relación con la regla 144-A y la Regulación S de la Ley de Valores de 1933 de Estados Unidos, así como las regulaciones aplicables en los países en los que se realizó la oferta.

- Importe emitido: Dls.400,000 ($7,549,080).
- Tasa anual pactada: 7.250%.
- Exigible al vencimiento: 7 años (con vencimiento en septiembre de 2023).
- Intereses pagaderos semestralmente durante la vigencia del Bono.
- Lugar de listado de emisión del Bono: Luxemburg Stock Exchange.
- Calificaciones otorgadas: BB / BB / HR BBB - (Standard & Poor's, Fitch Ratings).
- Garantes: Unifin Credit y Unifin Autos.

Compromisos de la deuda senior

La deuda senior impone ciertas condiciones a la Compañía que limitan su capacidad para incurrir en deuda adicional, crear gravámenes, pagar dividendos, realizar ciertas inversiones, reducir su capital accionario, entre otros. Esto también establece que la Compañía y subsidiarias pueden fusionar o disponer, en parte o en su totalidad, de sus activos si la operación respectiva cumple ciertos requerimientos; establece requerimientos mínimos para llevar a cabo bursatilizaciones de carteras y limitan la capacidad de la Compañía para celebrar operaciones con partes relacionadas.

Al 31 de diciembre 2021 y 2020 la Compañía ha cumplido con los compromisos descritos anteriormente.

ii. Instrumentos de deuda

Durante el ejercicio 2021 la Compañía realizó las siguientes amortizaciones de las estructuras:

Identificador	**No. de fideicomiso**	**Amortización**
UNFINCB16	F/179866	$ 399,218
UNFINCB16-2	F/179866	398,733
UNFINCB17	F/180295	894,985
UNFINCB17-2	F/180295	896,026
UNFINCB17-3	F/180406	2,272,297
UNFINCB17-4	F/180406	900,756
		$ 5,762,015

a Estructura bursátil

La estructura bursátil corresponde a pagarés fideicomitidos conforme a un programa de bursatilización a través de las cuales la Compañía transfiere ciertos derechos sobre ciertos activos financieros a un vehículo de bursatilización creado para ese fin específico (por lo general, un fideicomiso) con el fin de que el vehículo emita valores que se colocan entre el público inversionista general y para que la Compañía diversifique sus fondos e incremente su capacidad operativa. La Compañía celebró un contrato de administración, comisión comercial y depósito con el fin de que esos derechos se transfieran de nuevo a la Compañía para fines de administración.

Adicionalmente, la Compañía (garante colateral) y el fiduciario (acreedor prendario) han afirmado un contrato de garantía prendaria a través del cual la Compañía entrega en prenda en primer orden de preferencia para pago, cada uno de los activos arrendados de los cuales se derivan los derechos de cobranza antes mencionados en nombre del acreedor prendario para garantizar el total pago y con oportunidad de todas las cuentas por pagar por cada uno de los clientes de la Compañía, de acuerdo con los contratos de arrendamiento de los que estos clientes participan.

El 19 de noviembre de 2013 y el 8 de septiembre de 2015 la Comisión Nacional Bancaria y de Valores (CNBV) emitió las resoluciones número 153/7644/2013 y 153/5726/2015 autorizando los programas de bonos fideicomitidos revolventes (programas de fiduciarios) por un importe de hasta $20,000,000 y $10,000,000, respectivamente.

La Compañía ha llevado a cabo emisiones conforme a programas Fiduciarios, celebrando contratos de fideicomiso a través de los cuales actúa como el fideicomitente de fideicomiso; como fiduciarios están Banco Nacional de México, S. A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Banamex División Fiduciaria (Banamex) e INVEX Banco, Institución de Banca Múltiple, Invex Grupo Financiero, Fiduciario; Monex Casa de Bolsa, S. A. de C. V., Grupo Financiero Monex como representante común; y los tenedores de títulos de acciones y la Compañía como los fiduciarios en primer y segundo lugar, respectivamente.

De acuerdo con los suplementos de los Programas Fiduciarios, la Compañía y el fiduciario emisor no tienen responsabilidad alguna de pago de las cantidades adeudadas bajo los certificados bursátiles, en caso de que el patrimonio del fideicomiso emisor sea insuficiente para pagar íntegramente las cantidades adeudadas bajo los certificados bursátiles, y los tenedores de dichos certificados no tendrán derecho a reclamar ni al fideicomitente ni al fiduciario emisor el pago de dichas cantidades.

El fideicomitente y el fiduciario tienen la obligación de vigilar que el patrimonio del fideicomiso sea suficiente para pagar las cantidades adeudadas.

Al 31 de diciembre de 2021 no hubo emisiones vigentes de programas fiduciarios.

Las emisiones vigentes de los programas fiduciarios al 31 de diciembre de 2020 se detallan a continuación:

	31 de diciembre de 2020						
Clave de pizarra	Fideicomiso emisor	Número de títulos	Vencimiento	Tasa de interés (%)	Importe a Costo amortizado	Calificación	Fiduciario
UNFINCB16	F/179866		sep-2022	TIIE+2.20	$ 399,218	mxAAAS&P/HRAAA	Banamex
UNFINCB16-2	F/179866		sep-2022	9.47	398,733	mxAAAS&P/HRAAA	Banamex
UNFINCB17	F/180295		mar-2022	TIIE+2.10	894,985	mxAAAS&P/HRAAA	Banamex
UNFINCB17-2	F/180295		mar-2022	9.62	896,026	mxAAAS&P/HRAAA	Banamex
UNFINCB17-3	F/180406		sep-2022	TIIE+2.10	2,272,297	mxAAAS&P/HRAAA	Banamex
UNFINCB17-4	F/180406		sep-2022	9.38	900,756	mxAAAS&P/HRAAA	Banamex
Total					5,762,015		
Intereses acumulados (corto plazo)					14,278		
Total de emisiones vigentes e intereses					$ 5,776,293		

Para los ejercicios que concluyeron el 31 de diciembre de 2021 y 2020, los intereses cargados a resultados por concepto de Instrumentos de deuda ascendieron a $966,569 y $1,066,689, respectivamente.

Al 31 de diciembre de 2021 y 2020 la liquidación de las emisiones se realizó conforme a las condiciones establecidas en el correspondiente programa de emisión.

b Estructuras privadas

El 22 de abril de 2021 la Compañía, en su carácter de fideicomitente y segundo fideicomisario, celebró un Contrato de Fideicomiso Irrevocable de Transferencia de Propiedad “F/3581” (Fideicomiso), con CI Banco, S. A. como fiduciario (CI Banco) y Banco Nacional de México, S. A. (Banamex), como primer fideicomisario, a través del cual los derechos de cobranza de las cuentas por cobrar de arrendamiento (capital fideicomitido) se ceden para garantizar el pago de retiros de efectivo de la línea de crédito revolvente que asciende a $3,000,000, respectivamente, contratada por CI Banco con Banamex en esa misma fecha.

El 14 de marzo de 2019 la Compañía, en su carácter de fideicomitente y segundo fideicomisario, celebró un Contrato de Fideicomiso Irrevocable de Transferencia de Propiedad “F/18247-6” (Fideicomiso), con Banco Nacional de México, S. A., integrante del Grupo Financiero Banamex, División Fiduciaria como fiduciario (Banamex) y Banco Santander México, S. A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Santander México (Santander), como primer fideicomisario, a través del cual los derechos de cobranza (capital fideicomitido) se ceden para garantizar el pago de retiros de efectivo de la línea de crédito revolvente que asciende a $2,500,000, respectivamente, contratada por Banamex con Santander en esa misma fecha.

El 10 de junio de 2021 el plazo inicial sobre la línea de crédito revolvente que ascendía a $2,500,000, se amplió y el spread de la tasa aumentó en 60 pbs. Las condiciones actuales, son las siguientes:

•Importe emitido: $2,500,000.

•Tasa anual pactada: TIIE + 280bps.

•Periodo de revolvencia: 2 años.

•Periodo de amortización: comienza después de dos años y finaliza el 30 de junio de 2027.

•Intereses pagaderos mensualmente durante la vigencia.

El 30 de noviembre de 2012 la Compañía, en su carácter de fideicomitente y segundo fideicomisario, celebró un Contrato de Fideicomiso Irrevocable de Transferencia de Propiedad “F/1355” (Fideicomiso), con Banco Invex, S. A., Institución de Banca Múltiple, Invex Grupo Financiero como fiduciario, (Invex) y Scotiabank Inverlat, S. A. , Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Scotiabank Inverlat (Scotiabank), como primer fideicomisario, a través del cual los derechos de cobro (capital fideicomitido) se ceden para garantizar el pago de retiros de efectivo de la línea de crédito revolvente que asciende a $2,250,000 (importe de la línea de crédito al 31 de diciembre de 2019) contratada por Invex con Scotiabank en la misma fecha.

El 26 de julio de 2019 las condiciones iniciales sobre la línea de crédito revolvente que ascendía a $2,250,000, fueron modificadas, realizando un incremento en la línea por $250,000 adicionales, quedando un importe de $2,500,000 al 31 de diciembre de 2020. Asimismo, como parte de las modificaciones el plazo se amplió y el spread de la tasa bajo en 20 pbs. Las condiciones actuales, son las siguientes:

- Importe emitido: $2,500,000.
- Tasa anual pactada: TIIE + 200bps.
- Periodo de revolvencia: 2 años.
- Periodo de amortización: comienza después de dos años y finaliza el 14 de julio de 2025.
- Intereses pagaderos mensualmente durante la vigencia.

El 19 de julio de 2021 las condiciones iniciales sobre la línea de crédito revolvente que ascendía a $2,500,000, fueron modificadas, realizando un incremento en la línea por $500,000 adicionales, quedando un importe de $3,000,000 al 31 de diciembre de 2021. Asimismo, como parte de las modificaciones el plazo se amplió y el spread de la tasa bajo en 20 pbs. Las condiciones actuales, son las siguientes:

- Importe emitido: $3,000,000.
- Tasa anual pactada: TIIE + 200bps.
- Periodo de revolvencia: 2 años.
- Periodo de amortización: comienza después de dos años y finaliza el 21 de junio de 2027.

Intereses pagaderos mensualmente durante la vigencia.

Al 31 de diciembre de 2021 y 2020 las estructuras privadas están integradas como sigue:

	31 de diciembre de					
	2021	**2020**	**Moneda**	**Vencimiento**	**Tasa**	**Tipo**
Invex	$2,909,020	$2,453,202	MXN	21/jun/27	TIIE + 2.00	Cobranza
Santander	2,471,752	2,472,212	MXN	30/jun/27	TIIE + 2.80	Cobranza
CI Banco	2,944,201	-	MXN	22/abr/29	TIIE + 3.50	Cobranza
Subtotal	8,324,973	4,925,414				
Intereses devengados	111,780	9,149				
	$8,436,753	$4,934,563				

Al 31 de diciembre de 2021 y 2020, las cesiones de los derechos de cobranza ascienden a $11,596,642 y $5,387,612, respectivamente.

La Compañía ha celebrado con Invex un contrato de administración, comisión mercantil y depósito, para llevar a cabo la administración de los derechos de cobro.

Compromisos de los instrumentos de deuda

Los instrumentos de deuda contiene acuerdos que limitan la capacidad de la Compañía y la de las subsidiarias para hacer ciertos pagos de dividendos, redimir capital social y hacer ciertas inversiones, transferir y vender activos, participar en bursatilización de arrendamiento y transacciones de cuentas por cobrar por menos del valor de mercado, firmar contratos que limitarían la capacidad de las subsidiarias para pagar dividendos o hacer distribuciones, crear gravámenes, llevar a cabo una consolidación, fusión o la venta de activos y llevar a cabo transacciones con afiliadas, cada una de las cuales está sujeta a ciertas condiciones y/o exclusiones.

Al 31 de diciembre de 2021 y 2020 la Compañía está en cumplimiento de todas las obligaciones contractuales financieras restrictivas de hacer y no hacer

Valor razonable de los instrumentos de deuda y deuda senior:

Para efectos de la medición del valor razonable de los Instrumentos de deuda y Deuda senior se considera lo siguiente:

- El nivel de jerarquía de valor razonable se consideran Nivel 2.

- Para la medición del valor razonable se utiliza la información pública disponible a través de proveedores de información financiera tales como Bloomberg y/o Valmer (BMV). En caso de no encontrar información en estas fuentes, se utiliza la metodología estándar a través del descuento de flujos de efectivo futuros.

- Los valores de entrada utilizados para la determinación del valor razonable incluyen:

    - Tasas de interés aplicables.
    - Sobretasas.
    - Periodos de pago de interés.

- Curvas nominales libres de riesgo.

Al 31 de diciembre de 2021 y 2020 la Compañía no ha generado transferencias entre niveles de la jerarquía del valor razonable.

Las técnicas de valuación utilizadas para la medición del valor razonable de los instrumentos financieros incluyen:

- El uso de precios de mercado cotizados o cotizaciones de agentes para instrumentos similares.
- Análisis de flujos de efectivo descontados.

Los pasivos financieros a valor razonable comparada con la valuación a costo amortizado:

	31 de diciembre de 2021		31 de diciembre de 2020	
	Costo amortizado	Valor razonable	Costo amortizado	Valor razonable
Instrumentos de deuda	$ 8,436,753	$ 9,071,211	$ 10,710,856	$ 10,637,411
Deuda senior	44,537,988	39,485,901	35,049,267	34,957,767

Conciliación pasivos por actividades de financiamiento:

	Saldo al 31/12/2020	Flujos entradas	Flujos salidas	Intereses devengados	Intereses pagados	Efecto Cambiario	Saldo al 31/12/2021
Instrumentos de deuda	$10,710,856	$ 3,460,035	$ (5,789,962)	$ 966,569	$ (910,745)	$ -	$ 8,436,753
Deuda senior	35,049,266	7,768,537	(127,827)	5,224,046	(4,635,923)	1,259,889	44,537,988
	Saldo al 31/12/2019	**Flujos entradas**	**Flujos salidas**	**Intereses devengados**	**Intereses pagados**	**Efecto Cambiario**	**Saldo al 31/12/2020**
Instrumentos de deuda	$14,635,572	$ -	$ (4,120,923)	$ 1,300,456	$ (1,104,249)	$ -	$ 10,710,856
Deuda senior	33,631,962	-	(666,519)	3,978,169	(3,762,390)	1,868,044	35,049,266

Proveedores y otras cuentas por pagar:

Al 31 de diciembre de 2021 y 2020 las otras cuentas por pagar están integradas como sigue:

	31 de diciembre de	
	2021	**2020**
Proveedores	$ 203,332	$ 417,704
Comisiones por pagar en contrato derivados	33,196	553,029
Provisiones	69,627	22,037
Depósitos en garantía	439,280	354,193
Impuestos y contribuciones por pagar	413,617	406,008
Pasivo por arrendamiento	65,191	54,370
Total a corto plazo	1,224,243	1,807,341
Comisiones por pagar en contratos derivados	1,842,036	-
Beneficios a empleados	51,208	36,533
Pasivo por arrendamiento	65,259	114,714
Otras cuentas por pagar	50,379	-
Total a largo plazo	2,008,882	151,247
Total de proveedores y otras cuentas por pagar	$ 3,233,125	$1,958,588

En febrero de 2021, la Compañía contrató instrumentos financieros derivados para la cobertura del Bono 2029 que incluyen el pago de primas con una porción obligatoria hasta el 2025 y una opcional después del 1 de enero de 2026, el saldo pasivo representa la obligación de pago por este concepto y el activo registrado en otros activos a corto y largo plazo los beneficios objetivos por el acceso a estos instrumentos.

Reforma Laboral

El 23 de abril de 2021, se publicaron diversas disposiciones en la Ley Federal del Trabajo, Ley del Seguro Social, Ley del Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores, Código Fiscal de la Federación, Ley del Impuesto Sobre la Renta y Ley del impuesto al Valor Agregado con objeto de regular la subcontratación de personal.

En términos generales, los principales aspectos son: a) prohibir la subcontratación de personal; b) incorporar reglas a la legislación actual que permitan a las personas morales y físicas contratar únicamente servicios especializados o de ejecución de obras especializadas, siempre que no formen parte del objeto social ni de la actividad económica preponderante del beneficiario de los mismos; c) establecer montos máximos para el pago de la PTU, y d) creación del Registro de Prestadoras de Servicios Especializados y Obras Especializadas (REPSE) de la Secretaría del Trabajo y Previsión Social (STPS).

Estas entraron en vigor al día siguiente de su publicación, excepto lo referente a las obligaciones señaladas en materia fiscal las cuales entraron en vigor el 1 de agosto de 2021 y las de la reglamentaria del Apartado B), de la Ley Federal de los Trabajadores al Servicio del Estado que entrarán en vigor en el 2022.

El grupo llevó a cabo un análisis sobre la aplicación de estas nuevas disposiciones y se realizaron las siguientes actividades para su adopción:

i. Transferencia de empleados entre subsidiarias del grupo para la asignación de los empleados de acuerdo con su función en cada entidad.

ii. Adecuación y actualización de los beneficios laborales, incluyendo los cálculos actuariales de beneficios a largo plazo de los empleados traspasados

iii. Cambio del objeto social de las subsidiarias que proveerán servicios calificados como especializados y trámite de su alta en el padrón del REPSE.

iv. Revisión del cumplimiento regulatorio de las disposiciones con los proveedores que presten servicios calificados como especializados.

v. Revisión y determinación de la participación de los trabajadores en la utilidad corriente y diferida.

Estas actividades no tuvieron un impacto en resultados a nivel consolidado. No existieron posiciones fiscales inciertas derivadas del cumplimiento de las nuevas disposiciones.

Nota 14 - Capital contable:

i. Capital contable

Al 31 de diciembre de 2021 y 2020 el capital contable estuvo integrado como sigue:

	Número de acciones 31 de diciembre de		Importe 31 de diciembre de	
	2021	**2020**	**2021**	**2020**
Capital fijo Serie “A”	320,000	320,000	$ 1,000	$ 1,000
Capital variable Serie “A” *	484,980,000	484,980,000	1,082,892	1,082,892
Total	485,300,000	485,300,000	$ 1,083,892	$ 1,083,892

* Incluyen los gastos por emisión, colocación y registro de acciones de $144,258.

a. El capital social mínimo fijo y la parte variable del capital social de la Sociedad estarán representados por acciones de la Serie “A”.

b. El capital social está integrado por acciones comunes nominativas con un valor nominal de $3.125 por acción. Todas las acciones están totalmente suscritas y pagadas.

c. El capital de la Compañía es variable y estará representado por acciones ordinarias registradas de la Serie "A", sin valor nominal. La parte variable del capital accionario es ilimitada. Todas las acciones ordinarias otorgan a sus tenedores derechos igualitarios y conllevarán obligaciones igualitarias.

d. Los accionistas titulares de las acciones representativas de la parte variable del capital social no tendrán derecho de retiro en términos del artículo 50 (cincuenta) de la Ley del Mercado de Valores.

El 30 de abril de 2021, en Asamblea General Ordinaria, los accionistas acordaron pagar un dividendo en acciones de 15,000,000 de acciones de la serie "A" de la porción variable del capital social el 17 de mayo de 2021 (fecha de liquidación). Para efectos de los registros corporativos y contables de la Compañía, se hizo constar que el decreto y pago del dividendo, así como la entrega de las acciones representativas del capital social de la Sociedad, no implicaron un aumento al capital social autorizado de la Compañía, ni implicó un aumento de las acciones suscritas y pagadas. El pago del dividendo fue registrado contablemente como un cargo a la Cuenta de Utilidades acumuladas por la cantidad equivalente al precio de cotización de las acciones en el mercado en la fecha de liquidación de $23.99 dando un total de $359,850, así como una disminución de la cuenta de reserva de acciones del fondo de recompra al valor de adquisición de dichas acciones a un costo promedio de $39.24 dando un total de $588,533.

En Asamblea General Ordinaria de Accionistas celebrada el 21 de abril de 2021, los Accionistas autorizaron un fondo para la recompra de acciones propias de la Compañía. El fondo opera según lo establece la Ley de Valores y hasta los límites aprobados por el Consejo de Administración. Al 31 de diciembre de 2021 y 2020, se recompraron 27,324,635 y 26,439,503 acciones, respectivamente, el costo asociado a estas recompras fue de $1,232,369 y $1,082,924, respectivamente, estos montos se reconocen en la partida Acciones en tesorería del capital contable.

En Asamblea General Anual de Accionistas celebrada el 5 de junio de 2020, los accionistas decidieron aumentar la parte variable del capital social en la cantidad de hasta $2,520,000 en efectivo a través de la emisión de 140,000,000 nuevas acciones que se ofrecerán a los accionistas de la Compañía en un precio de suscripción de 18.00 pesos por acción y con un valor teórico de 3.125 pesos por acción. La Compañía publicó el aviso de derechos preventivos en el sistema electrónico de la Secretaría de Economía y la Bolsa Mexicana de Valores. La ampliación de capital se constituyó como una contribución de $437,500 en las acciones del Capital social y $2,013,403 como prima en suscripción de acciones (Neto de gastos de registro de $69,097).

En el mes de febrero de 2021, la Compañía contrató instrumentos financieros derivados de cobertura para cubrir la exposición al riesgo cambiario de la Deuda senior con vencimiento en 2029, cuyo costo inicial fue de $1,970,276 y está siendo amortizado durante el plazo obligatorio y opcional. El monto amortizado durante el ejercicio 2021 fue de $214,661 registrado como gastos por intereses dentro del estado de resultados (Ver Nota 3q).

ii. Bono perpetuo

El 24 de enero de 2018 la Compañía concluyó una oferta y colocación privada en la forma de pagarés subordinados a perpetuidad en los Estados Unidos y en otros mercados extranjeros, en relación con la regla 144-A y la Regulación "S" de la Ley de Valores de 1993 de Estados Unidos, así como las regulaciones aplicables en los países en los que se realizó la oferta. Los recursos netos obtenidos fueron de $4,531,330. Las principales características de los pagarés internacionales emitidos son las siguientes:

- Importe emitido: Dls.250,000 ($4,699,500).
- Tasa anual convenida: 8.875%.
- Exigible al vencimiento: Perpetuo.
- Intereses pagaderos semestralmente durante la validez del bono (sujeto al criterio de la Compañía).
- Lugar de colocación de la emisión de bonos: Luxemburg Stock Exchange.
- Calificaciones otorgadas: B / B + (Standard & Poor's y Fitch Ratings).

En 2021 y 2020 la Compañía decretó y pagó $541,241 y 578,648 de dividendos a los tenedores del Bono perpetuo.

iii. Utilidades acumuladas

Los dividendos están libres del impuesto sobre la renta si provienen de la Cuenta de Utilidad Fiscal Neta (CUFIN). Los dividendos que excedan de la CUFIN y de la CUFIN reinvertida causarán un impuesto equivalente al 42.86% con base en la ley vigente al 31 de diciembre 2021. El impuesto causado será a cargo de la Compañía y podrá acreditarse contra el ISR del ejercicio o el de los dos ejercicios inmediatos siguientes. Los dividendos pagados que provengan de utilidades previamente gravadas no estarán sujetos a ninguna retención o pago adicional de impuestos.

Durante el ejercicio de 2020 la Asamblea General Ordinaria los Accionistas acordaron no pagar dividendos a sus tenedores de acciones.

El 30 de abril de 2021, en Asamblea General Ordinaria los accionistas aprobaron separar $29,151 de la utilidad consolidada del ejercicio 2020 para aumentar la reserva legal.

Durante el ejercicio 2020 la Asamblea General Ordinaria los accionistas aprobaron no incrementar la reserva legal de la Compañía, ya que la reserva acumulada es mayor al 20% del capital social de la Compañía.

En Asamblea General Ordinaria celebrada el 5 de junio de 2020 los accionistas autorizaron un fondo para recompra de acciones propias. El fondo opera conforme lo establecido en la Ley del Mercado de Valores y con los limites aprobados por el Consejo de Administración. Al 31 de diciembre de 2021 y 2020 se han recomprado 27,324,635 y 26,439,503 acciones, respectivamente, con un costo acumulado de $1,232,369 y $1,082,924, respectivamente, que se presentan en el Capital contable en el rubro de Acciones en tesorería.

iv. Utilidad por acción básica y diluida

	2021	2020
Utilidad neta atribuible a:		
Utilidad correspondiente a participación:		
Sujeta a cálculo	$ 1,494,894	$ 1,364,019
Utilidad por acción básica y diluida (pesos)	3.29	3.77
Promedio ponderado de acciones utilizadas como denominador	454,978,796	331,384,053

Nota 15 - Impuesto sobre la renta causado y diferido:

El resultado fiscal difiere del contable, principalmente por aquellas partidas que en el tiempo se acumulan y deducen de manera diferente para fines contables y fiscales, por el reconocimiento de los efectos de la inflación para efectos fiscales, así como de aquellas partidas que solo afectan el resultado contable o el fiscal.

La Ley del Impuesto sobre la Renta establece que la tasa del ISR aplicable en 2014 y ejercicios posteriores es de 30% de la utilidad gravable.

En 2021 y 2020 la Compañía registró gastos por ISR de $367,728 y $424,447, respectivamente.

El gasto del ISR se analiza a continuación:

	31 de diciembre de	
	2021	2020
ISR causado	$ -	$ 76,556
ISR diferido	367,728	347,891
Total	$ 367,728	$ 424,447

El impuesto diferido reconocido en los otros resultados integrales por concepto de superávit en revaluación de activos medidos a valor razonable y valuación de los IFD de cobertura al 31 de diciembre de 2021 y 2020 asciende a $974,479 y $732,401, respectivamente. El ISR causado del ejercicio 2021 considera la amortización de pérdidas fiscales de ejercicios anteriores.

Las principales diferencias temporales sobre las que se reconoció el ISR diferido se analizan a continuación:

	31 de diciembre de	
	2021	**2020**
Cuentas por cobrar de arrendamientos	$2,571,566	$3,011,470
Inmuebles, mobiliario y equipo	26,902	59,117
Otros activos circulantes y no circulantes	-	(1,808)
Pérdidas fiscales	463,247	376,642
Provisiones del pasivo	346,925	398,658
	3,408,640	3,844,079
Partidas reconocidas en los otros resultados integrales:		
IFD de cobertura	-	196,513
Superávit por revaluación de activos fijos medidos a valor razonable	(979,804)	(1,042,105)
	(979,804)	(845,592)
Activos por impuestos sobre la renta diferidos	$2,428,836	$2,998,487

La conciliación de la tasa efectiva del ISR se muestra a continuación:

	31 de diciembre de	
	2021	**2020**
Utilidad antes del ISR	$1,862,622	$1,788,466
Tasa del ISR por pagar	30%	30%
ISR a la tasa prevista por ley	558,786	536,540
Más (menos) el efecto de las siguientes partidas permanentes en:		
Inmuebles, mobiliario y equipo - Neto	(237,260)	(138,080)
Ajuste anual por inflación	466,351	458,784
Gastos de financiamiento	22,140	(426,045)
Pérdidas fiscales	(443,550)	(8,108)
Gastos no deducibles	1,261	1,356
ISR reconocido en resultados	$ 367,728	$ 424,447

En la tabla siguiente se muestra la conciliación del ISR diferido:

	Activo (pasivo) diferido 31 de diciembre de 2021	Incrementos		Disminuciones		Activo (pasivo) diferido 31 de diciembre de 2020	Incrementos		Disminuciones		Activo (pasivo) diferido 1 de enero de 2020
		Utilidad neta	Otros resultados integrales	Utilidad neta	Otros resultados integrales		Utilidad neta	Otros resultados integrales	Utilidad neta	Otros resultados integrales	
Cuentas por cobrar de arrendamientos	$ 8,571,888	$	$	$ (1,406,936)	$	$ 9,978,824	$	$	$ (802,836)	$	$ 10,781,660
Inmuebles, mobiliario y equipo	89,673			(107,383)		197,056			(80,441)		277,497
Comisiones pagadas									(2,459,193)		2,459,193
Otros activos circulantes y no circulantes	-			6,027		(6,027)	41,558				(47,585)
IFD de cobertura	-				(655,042)	655,042		(143,270)			798,312
Superávit por revalúación de activos	(3,266,013)				207,671	(3,473,684)		(75,087)			(3,398,597)
Provisión de pasivos	1,156,416			(231,856)		1,388,272			68,630		1,319,642
	6,551,964			(1,710,148)	(447,371)	8,739,483	41,558	(218,357)	(3,273,840)		12,190,122
Tasa de ISR aplicable	30%	30%	30%	30%	30%	30%	30%	30%	30%	30%	30%
Pérdidas fiscales	463,247	86,605				376,642					
ISR diferido activo	$ 2,428,836	$ 86,605		$ (522,044)	$(134,211)	$ 2,998,487	$ 12,467	$ (65,507)	$ (982,152)	$ -	$ 3,657,037

Al 31 de diciembre de 2021 la Compañía reconoció una pérdida fiscal por $1,544,156 derivada principalmente de la realización de los efectos en el impuesto diferido por los cambios y terminaciones de ciertos contratos de instrumentos de cobertura. Esta pérdida tendrá un beneficio futuro, por lo que se reconoce un impuesto diferido por la cantidad de $463,247.

Reforma fiscal 2022

El 26 de octubre de 2021, el Congreso de la Unión aprobó diversas modificaciones a la Ley del ISR y el Código Fiscal de la Federación (CCF). Con base en la reforma fiscal aplicable para el ejercicio de 2022, que fue publicada en el Diario Oficial de la Federación el 12 de noviembre de 2021; destacando lo siguiente:

La deducción de cuentas incobrables tratándose de créditos cuya suerte principal sea mayor a 30,000 unidades de inversión podrá realizarse hasta haber agotado las gestiones de cobro o que fue imposible la ejecución de una resolución favorable. En este tema aún existe la mención que el contribuyente puede tener otras situaciones que generen la imposibilidad práctica de cobro.

Los contribuyentes con ingresos acumulables en el ejercicio anterior superiores a $1,650,490,600 deberán dictaminar sus estados financieros por un contador público registrado en el Servicio de Administración Tributaria (SAT); mientras que sus partes relacionadas residentes en México que no excedan de esos ingresos deberán presentar la declaración con el informe de su situación fiscal.

Las modificaciones mencionadas no tuvieron un impacto la determinación del impuesto del ejercicio 2021.

Nota 16 - Información financiera por segmentos:

Los segmentos reportables determinados por la Dirección General se describen a continuación:

Arrendamiento: como se menciona en la Nota 1, la actividad preponderante de la Compañía es otorgar arrendamientos para vehículos automotrices, (incluyendo automóviles, camiones, helicópteros, aviones y embarcaciones) maquinaria, equipo y otros activos de diversas industrias en el sector de mediana empresa.

Factoraje Financiero: la Compañía, a través de su negocio de factoraje financiero, proporciona a sus clientes soluciones financieras y de liquidez, adquiriendo o descontando cuentas por cobrar de sus clientes o, en su caso, de los proveedores de sus clientes.

Otros Créditos: incluyen el otorgamiento de crédito automotriz para la adquisición de vehículos nuevos o usados para personas físicas y morales y otros créditos para el financiamiento de capital de trabajo, adquisición de otros bienes de capital, inversión en proyectos de infraestructura y los créditos generados por el plan de apoyo.

La actividad preponderante de la Compañía es otorgar arrendamientos para vehículos automotrices, maquinaria y equipo, entre otros; además genera como actividades complementarias la operación de factoraje, operaciones de crédito automotriz y crédito simple.

Con base en lo anterior, la Compañía identifica como segmentos operativos representativos para incluir en sus estados financieros, el segmento de arrendamiento, factoraje y Otros préstamos para proporcionar un análisis de sus activos, pasivos y resultados.

El principal indicador que la Compañía utiliza para la toma de decisiones es el Margen Financiero Bruto de cada uno de sus segmentos.

A continuación se encuentran los activos y pasivos principales por segmento de la Compañía:

	31 de diciembre de 2021			
	Arrendamiento	**Factoraje**	**Otros créditos**	**Total**
Activos				
Efectivo y equivalentes de efectivo	$ 4,182,623	$ 63,255	$ 132,289	$ 4,378,167
Cuentas y documentos por cobrar - Neto	48,362,631	1,026,151	21,825,772	71,214,554
Instrumentos financieros derivados	7,107,146	-	-	7,107,146
Activos no circulantes mantenidos para la venta	1,483,877	-	376,882	1,860,759
Inmuebles, mobiliario y equipo - Neto	5,612,005	14,517	305,486	5,932,008
Propiedades de inversión	925,785	-	-	925,785
Activos intangibles	158,738	3,365	70,817	232,920
Impuestos diferidos	1,686,905	33,657	708,274	2,428,836
Otros activos	673,949	16,393	344,963	1,035,305
	$ 70,193,659	$ 1,157,338	$ 23,764,483	$ 95,115,480

	31 de diciembre de 2021			
	Arrendamiento	**Factoraje**	**Otros créditos**	**Total**
Pasivo				
Préstamos bancarios	$ 5,210,415	$ 1,139,836	$ 16,897,566	$ 23,247,817
Instrumentos de deuda	8,436,753	-	-	8,436,753
Deuda senior	38,129,483	-	6,408,505	44,537,988
Proveedores y otras cuentas por pagar	818,432	18,409	387,402	1,224,243
Instrumentos financieros derivados	2,800,606	-	-	2,800,606
Otras cuentas por pagar	2,008,882	-	-	2,008,882
	$ 57,404,571	$ 1,158,245	$ 23,693,473	$ 82,256,289

	31 de diciembre de 2020			
	Arrendamiento	**Factoraje**	**Otros créditos**	**Total**
Activos				
Efectivo y equivalentes de efectivo	$ 3,445,505	$ 83,398	$ 141,380	$ 3,670,283
Cuentas y documentos por cobrar - Neto	46,378,852	1,262,562	14,946,311	62,587,725
Instrumentos financieros derivados	5,521,075	-	-	5,521,075
Activos no circulantes mantenidos para la venta	1,359,283	-	376,882	1,736,165
Inmuebles, mobiliario y equipo - Neto	6,153,894	37,504	386,415	6,577,812
Propiedades de inversión	745,271	-	-	745,271
Activos intangibles	118,648	3,628	37,376	159,652
Impuestos diferidos	2,228,376	68,133	701,979	2,998,488
Otros activos	1,087,485	33,250	342,577	1,463,311
	$ 67,038,389	$ 1,488,475	$ 16,932,920	$ 85,459,782

	31 de diciembre de 2020			
	Arrendamiento	**Factoraje**	**Otros créditos**	**Total**
Pasivo				
Préstamos bancarios	$ 7,398,887	$ 1,600,696	$ 10,737,848	$ 19,737,430
Instrumentos de deuda	10,710,856	-	-	10,710,856
Deuda senior	29,783,661	-	5,265,605	35,049,266
Proveedores y otras cuentas por pagar	1,807,341	-	-	1,807,341
Instrumentos financieros derivados	4,695,255	-	-	4,695,255
Otras cuentas por pagar	112,402	3,437	35,409	151,246
	$ 54,508,402	$ 1,604,133	$ 16,038,862	$ 72,151,394

Dado que la Administración considera que la información usual para las partes interesadas es el margen bruto, al 31 de diciembre de 2021 y 2020, la información respectiva es la siguiente:

	Ejercicio concluido el 31 de diciembre de 2021			
	Arrendamiento	**Factoraje**	**Otros créditos**	**Total**
Ingresos financieros	$ 8,523,042	$ 323,811	$ 2,831,082	$ 11,667,935
Gastos financieros	(5,614,621)	(102,780)	(2,089,072)	(7,806,473)
Estimación de deterioro de cuentas y documentos por cobrar	(112,770)	(176,555)	(324,165)	(613,490)
	$ 2,795,651	$ 44,476	$ 417,845	$ 3,247,972

	Ejercicio concluido el 31 de diciembre de 2020			
	Arrendamiento	**Factoraje**	**Otros créditos**	**Total**
Ingresos financieros	$ 8,760,556	$ 373,289	$ 1,959,726	$ 11,093,571
Gastos financieros	(5,425,904)	(244,976)	(1,357,613)	(7,028,493)
Estimación de deterioro de cuentas y documentos por cobrar	(1,072,202)	(121,071)	(239,720)	(1,432,993)
	$ 2,262,450	$ 7,242	$ 362,393	$ 2,632,085

Nota 17 - Operaciones con partes relacionadas:

Los saldos principales con las partes relacionadas al 31 de diciembre de 2021 y 2020 se integran como sigue:

	31 de diciembre de	
	2021	**2020**
Préstamos comerciales por cobrar		
Partes relacionadas:		
Administradora Bríos, S. A. de C. V. [1]	$ 635,506	$ 534,201
Estimación de deterioro de cuentas por cobrar	5,461	7,116
Préstamos comerciales - Neto	$ 630,045	$ 527,085

La Compañía ha otorgado préstamos comerciales a sus afiliadas para financiar sus operaciones continuas. Los saldos insolutos se reconocen en el rubro del estado financiero denominado cuentas y documentos por cobrar. Los préstamos comerciales y líneas de crédito tienen plazos de 24 y 48 meses, respectivamente.

	31 de diciembre de 2021	2020
Cuentas por pagar:		
Partes relacionadas:		
Administradora Bríos, S. A. de C. V. [2]	$ -	$ 6,600
Total	$ -	$ 6,600

Las operaciones durante los periodos que concluyeron el 31 de diciembre de 2021 y 2020, fueron las siguientes:

	31 de diciembre de 2021	2020
Ingresos		
Partes relacionadas:		
Administradora Bríos, S. A. de C. V. [1]	$ 61,369	$ 58,875
Egresos		
Parte relacionada:		
Administradora Bríos, S. A. de C. V. [2]	$ 11,379	$ 11,379
Donaciones [3]	36,821	21,696
Total de gastos	$ 48,200	$ 33,075

1. La Compañía ha otorgado contratos de crédito simple cobrando ingreso por intereses.

2. La Compañía tiene contratos de servicios administrativos con Administradora Bríos, S. A. de C. V., que presta servicios de asesoría.

3. La Compañía ha otorgado a una organización no lucrativa varias donaciones para Fundación Unifin, A. C.

En agosto de 2020 la Compañía adquirió Unifin Servicios Administrativos, S. A. de C. V. y Unifin Administración Corporativa, S. A. de C. V. (UAC).

Compensación de los consejeros relevantes

En 2021 y 2020 el importe total pagado a los ejecutivos clave de la Compañía ascendió a $184,946 y $146,173, respectivamente, lo que incluye prestaciones fijas, variables en términos de la ley aplicable.

El Consejo de Administración aprueba, con base en la opinión favorable del Comité de Auditoría y Prácticas Societarias la remuneración completa del Director General y otros consejeros relevantes. De la misma forma, ese Comité emite su opinión sobre la remuneración completa de los otros consejeros relevantes.

La Asamblea General de Accionistas Ordinaria determina los emolumentos por pagar a los consejeros por los servicios prestados a la Compañía en ese carácter. La Asamblea General de Accionistas Anual Ordinaria y Extraordinaria se llevó a cabo el 30 de abril de 2021 y el 5 de junio de 2020 se aprobó pagar a cada uno de los consejeros independientes del Consejo de Administración y al Secretario del Consejo no miembro, la cantidad de $70 por cada una de las sesiones del Consejo a las que asistan, así como la cantidad de $70 al Presidente del Comité de Auditoría y Prácticas Societarias y el importe de $35 a los miembros de ese Comité, por cada una de las sesiones del Comité a las que asistan.

Nota 18 - Eventos subsecuentes:

Conflicto entre Rusia y Ucrania

Durante el mes de febrero de 2022, Vladímir Putin, presidente de Rusia, ordenó el ataque a la región de Donbás con el que abría las hostilidades contra Ucrania. Dicho conflicto ha desarrollado incertidumbre a nivel internacional pues podría detonar entre muchos aspectos los siguientes:

1. Participación de Estados Unidos.

2. Movimientos a las economías internacionales y la de nuestro país.

3. Movimientos al alza en el petróleo y productos básicos.

Se han impuesto sanciones a Rusia por los Estados Unidos de América, el Reino Unido, la Unión Europea y otros países. Es probable que estas sanciones se incrementen, así como se establezcan otras medidas en el corto plazo. Se espera que estas sanciones puedan tener un impacto global significativo en el crecimiento económico, en los mercados financieros y en las tasas de interés.

A nivel nacional, podría haber potenciales impactos en inflación, finanzas públicas y mercados financieros. El precio al alza en el precio del petróleo podría beneficiar a las finanzas públicas a pesar de los subsidios otorgados a la gasolina. Diversos analistas indican que el tamaño de las economías de Rusia y Ucrania no son lo suficientemente grandes en términos de comercio y flujos financieros como para que tengan una repercusión importante; sin embargo, la Compañía ha decidido mantenerse al tanto de cualquier movimiento que pudiera afectar directa o indirectamente a la misma.

El impacto en los estados financieros de la Compañía por este evento se espera que sean poco significativas; sin embargo, una escalada del conflicto podría conducir a un riesgo mayor si se extiende más allá de estos países.

Financiamientos

El 25 de enero de 2022 firmamos un contrato de crédito con Société de Promotion et de Participation Pour la Coopération Économique, S. A. (Proparco), por un monto principal de hasta Dls.65,000. La línea fue dispuesta el 7 de febrero de 2022 y se pagará mediante amortizaciones trimestrales hasta su vencimiento en marzo 2027.

El 3 de febrero de 2022, la Compañía firmó un crédito con Keb Hana por $50,000 con intereses pagaderos mensualmente hasta su vencimiento en febrero 2023.

El 23 de febrero de 2022, la CNBV mediante oficio número 153/2622/2022, autorizó la oferta pública de Certificados Bursátiles Fiduciarios ordinarios emitidos a tasa variable con la clave de pizarra “UNIFIN

00122" al amparo del Programa correspondiente por un monto de hasta $3,000,000 y vencerán en febrero de 2023.

Recompras de deuda senior

Durante el primer trimestre de 2022, la Compañía realizó redenciones por Dls.49,751 de notas senior de la siguiente manera:

Deuda senior	**Saldo al 31 de diciembre 2021**	**Monto de redención USD**	**Saldo final**
2025	$ 391,525	$ 10,556	$ 380,969
2026	291,467	2,400	289,067
2028	423,241	20,045	403,196
2029	527,348	16,750	510,598
	$ 1,633,581	$ 49,751	$ 1,583,830